



التقرير السنوي  
2018



صاحب السمو الملكي  
الأمير محمد بن سلمان  
بن عبدالعزيز آل سعود | حفظه الله  
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع



خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبدالعزيز  
آل سعود | حفظه الله

www.daralarkan.com

ir@alarkan.com

800 123 3333

# قائمة المحتويات

## لمحة عن الشركة



5	لمحة عن الشركة
9	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	التقرير الاستراتيجي
11	كلمة الرئيس التنفيذي للشركة
12	السوق السعودي
17	الاستراتيجية
18	نموذج عمل الشركة
19	تطوير العقارات السكنية والتجارية
39	إدارة الممتلكات والتأجير
43	رأس المال البشري
46	مبادرات إدارة الموارد البشرية
46	المبيعات والتسويق
53	نظم المعلومات
54	نظرة على الأداء المالي
55	كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
56	أعمال وأنشطة الشركة
56	الشركات التابعة
56	استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية
57	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
58	النتائج التشغيلية
62	نظرة على الديون
66	علاقات المستثمرين
67	أداء السهم
67	إجراءات التواصل
68	بيانات المستثمرين
69	مجلس الإدارة
70	نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة
72	تشكيل مجلس الإدارة
73	مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب
74	سجل حضور الاجتماعات
75	لجان المجلس
76	المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
77	إقرارات مجلس الإدارة
78	الحوكمة والتنظيم والمخاطر
79	حوكمة الشركة
79	ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك
80	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
80	العقوبات والغرامات
81	المراجعة الداخلية
83	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
87	تقرير مدقق الحسابات والقوائم المالية



## كلمة رئيس مجلس الإدارة



### يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

الأخوة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،

يسرني، بالإنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، أن أقدم لكم التقرير السنوي عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2018م.

لقد فاقنا توقعات عام 2018م، وأظهرت أن التغيير في الاستراتيجية كان حقيقياً وأسفر عن نتائج متميزة. إن النمو الذي بلغ 35 في المائة في إيرادات الشركة شهادة لنا على قدرتنا على تنفيذ استراتيجيتنا بالرغم من تحديات السوق المحلية والإقليمية والعالمية. والأكثر أهمية من ذلك أن هذا الأمر يؤكد صحة وبعد نظر استراتيجيتنا للاستحواذ، وتوسعنا في الأراضي الواقعة في أطراف المدن مستفيدين بالتالي من التوسع العمراني ومن الطلب المتزايد على قطع الأراضي خارج نطاق الأراضي البيضاء الخاضعة للضريبة.

أحرزنا في عام 2018م، مزيداً من التقدم، حيث تم تدشين مشروعنا الرائد شمس الرياض في المملكة العربية السعودية في مايو والذي استقبل بحفاوة بالغة، وحققت المرحلة الأولى من مشروع ميرابيليا ذات التصاميم الداخلية من روبرتو كافالي- الاسم ذو العلامة التجارية الفاخرة- مبيعات مشجعة للغاية، مما يبشر إيجابياً للمراحل الأخرى التي نخطط لإطلاقها في العام المقبل.

كما أن مشروعنا في دبي الذي تم تدشينه بنهاية عام 2017م، وهو البرج السكني الفاخر على قناة/خور دبي، ويعتبر أول مشروع دولي لدينا، يستمر في التقدم بصورة ممتازة، رغم تحديات السوق على الصعيد الإقليمي. إن استراتيجيتنا للاستفادة من سمعتنا الممتازة بين المستثمرين السعوديين وقدرتنا المميزة في مجال التسويق، مع بناء أكبر قوة مبيعات مباشرة في المملكة حققت نجاحاً حيث تمكنا من إنجاز 70% من المبيعات للسعوديين في السوق المحلي.



”أحتفظنا بالملائة المالية القوية وتوفير السيولة في الميزانية، استعداداً لاستثمار رأس المال مع عودة الانتعاش للسوق السعودية بعد الركود الأخير، وسوف تسمح لنا هذه المرونة باغتنام فرص جاذبة“

في عام 2018م أعلننا للأسواق عن عزمنا على إدراج أصول التأجير لدينا كشركة مستقلة، ويأتي في مقدمة أصولها مركز القصر التجاري (القصر مول). وتتواصل هذه العملية مع المستشارين والجهات النظامية ونتوقع أن تكتمل في العام القادم.

تعتبر دار الأركان شركة رائدة في مجال التطوير العقاري في المملكة، ويعتبر قطاع التطوير العقاري مساهم رئيس في الاقتصاد. واسترشاداً برؤية السعودية 2030م، فإن حلولنا تهدف إلى القيام بدور أساسي في تعزيز الاقتصاد ومواكبة الاتجاهات والاحتياجات المجتمعية المتطورة.

في عام 2018م، قمنا بتوزيع أرباح بقيمة 540 مليون ريال سعودي عن نتائج عام 2017م، وهي مبادرة لمكافأة مستثمرينا الذين وقفوا بجانبنا، وننتهز هذه الفرصة لشكرهم على دعمهم المستمر.

واستغل هذه المناسبة لأشكر شخصياً زملائي أعضاء مجلس الإدارة لمشورتهم الصادقة والحكمة أثناء هذه السنة. وبالإنابة عن مجلس الإدارة أود أيضاً أن أعبر عن امتناني لإدارة دار الأركان وجميع الموظفين لعملهم الدؤوب، حيث لم تكن لنحقق تلك النتائج الممتازة لولا أخلاقيات العمل التي أظهرتها والتفاني الاستثنائي الذي أبدوه.

لقد كان العام 2018م عاماً آخرًا ممتازاً في تاريخ شركتنا. ومرة أخرى أثبتنا قدرتنا على تحقيق النجاح رغم التحديات. ومع تطلعنا بتفاؤل نحو المستقبل، نعدكم بالمثابرة في طموحاتنا ونحن واثقون أن دار الأركان ستحقق إضافة لحقوق المساهمين.

كما استمرينا في استكشاف الفرص العالمية خلال عام 2018م، مع اتباع مبدأ استهداف الأسواق التي تجذب المستثمرين السعوديين حصراً. وفي هذا الصدد، استحوذنا على أول قطعة أرض في اليوسنة بالحد الأدنى من المخاطرة بهدف تنويع محفظة المشروعات. كما أن نهجنا يبقى في غاية التحفظ حيث نتعلم وتنكيف طبقاً لظروف السوق في اليوسنة ونصمم منتجات جاذبة للمستثمرين السعوديين.

تتبنى دار الأركان دائماً الإدارة المالية الفعالة من خلال إدارة الموارد المالية واستخدامها بأفضل طريقة ممكنة، وكان أحد الإنجازات المهمة لعام 2018م هو الإصدار الناجح لسكوك إسلامية بقيمة 500 مليون دولار تم الاكتتاب فيها من قبل المستثمرين. بعد أكثر من عقد من الزمن خلال علاقتنا مع أسواق رأس المال والدين العالمية، نفتخر بكوننا الشركة السعودية الرائدة في هذا المجال، كما نفتخر بالثقة التي يوليها لنا مستثمري الائتمان في إدارة رؤوس أموالهم.

علاوة على ذلك، احتفظنا بالملائة المالية القوية وتوفير السيولة في الميزانية، استعداداً لاستثمار رأس المال مع عودة الانتعاش للسوق السعودية بعد الركود الأخير، وسوف تسمح لنا هذه المرونة باغتنام فرص جاذبة وتجعل منا الشريك المفضل للمؤسسات الخاصة والحكومية الباحثة عن شريك متخصص في التطوير العقاري. كما قمنا بزيادة استثماراتنا في الأراضي، حيث يمثل تحني الأسعار الحالي في الأسواق فرصة جاذبة للاستثمار وتحقيق عوائد جيدة على المدى المتوسط والطويل.

لقد كان لفريق الإدارة الجديد دوراً فعالاً في تحديث قدرات الشركة، حيث إن الهدف الأساسي هو بناء قدراتنا المؤسسية وتحسين تنافسيتنا خلال دورات السوق المختلفة.

# التقرير الاستراتيجي



## كلمة الرئيس التنفيذي للشركة



### كلفن كووك هان سيم الرئيس التنفيذي

الأخوة المساهمين الكرام،  
باعتبارها أكبر مطور عقاري سعودي مدرج في سوق  
الأسهم، تلعب دار الأركان دوراً محورياً في فهم وريادة  
التحول الذي يحدث في سوق العقارات السعودية.

ومن هذا المنطلق، تشارك دار الأركان بفعالية في عملية  
تحديد الاتجاهات المجتمعية التي ستؤثر على قطاع  
التطوير العقاري في المملكة للسنوات القادمة. هذه  
القدرة على استقراء متطلبات السوق العقاري المبنية  
على تاريخ عريق من مساهمة الشركة في مجالات التطوير  
العقاري وتنفيذها لمشاريع في معظم المناطق العمرانية  
في المملكة.

شهد عام 2018م استمرار عجلة التطوير العقاري للشركة،  
ويعتبر مشروع شمس الرياض علامة فارقة بتقديم  
المفاهيم والتصاميم والمنتجات التي تلبى احتياجات  
السعوديين من ملاك المنازل والمستثمرين الجدد.

ولقد شرعت الإدارة في تحديث قدرات الشركة، وذلك لإعادة  
بناء قدراتها، دائماً استرشاداً بمبادئ الرؤية 2030م، مما  
يمكننا من التعاطي مع التحديات الحالية أو المستقبلية  
التي سوف تواجهنا.

ونحن اليوم، فخورون بأن نعلن بأننا حققنا في عام 2018م،  
معدل سعودي القوي للعاملين لتجاوز نسبة 55%،  
كما نواصل السعي دائماً للبحث عن المواهب والكوادر  
السعودية لشغل المناصب الهامة والقيادية في الشركة.  
علاوة على ذلك، استثمرنا بشكل استباقي في تمكين  
الكوادر النسائية لدى الشركة وأطلقنا برنامجاً لتمكين  
المرأة وتحديد المواهب النسائية السعودية وتعزيزها.  
وبالرغم من وجود أكثر من 34% من النساء في القوى  
العاملة لدينا، فإننا نطمح لأن نكون الرواد في جذب الكوادر  
النسائية وأن نكون جهة العمل المفضلة لدى النساء  
السعديات.

وحرصاً على تطبيق مبدأ «أن الطريق إلى النجاح يكمنه  
الاهتمام الدقيق بالتفاصيل»، وفي هذا الصدد قمنا  
بتحديث معظم أنظمة التشغيل والسياسات لدينا  
للحفاظ على ميزتنا التنافسية. كما أننا نقوم باستخدام  
نظام معلوماتي حديث لتخطيط الموارد المؤسسية  
ونماذج إعداد التقارير والذي يتوافق مع أنظمة التشغيل،  
مما يتيح لنا مراقبة الأنشطة والعمليات والتحكم فيها  
بشكل أفضل، وكذلك الحد من البيروقراطية، والأهم من  
ذلك هو منحنا القدرة على اتخاذ قرارات أكثر استنارة.

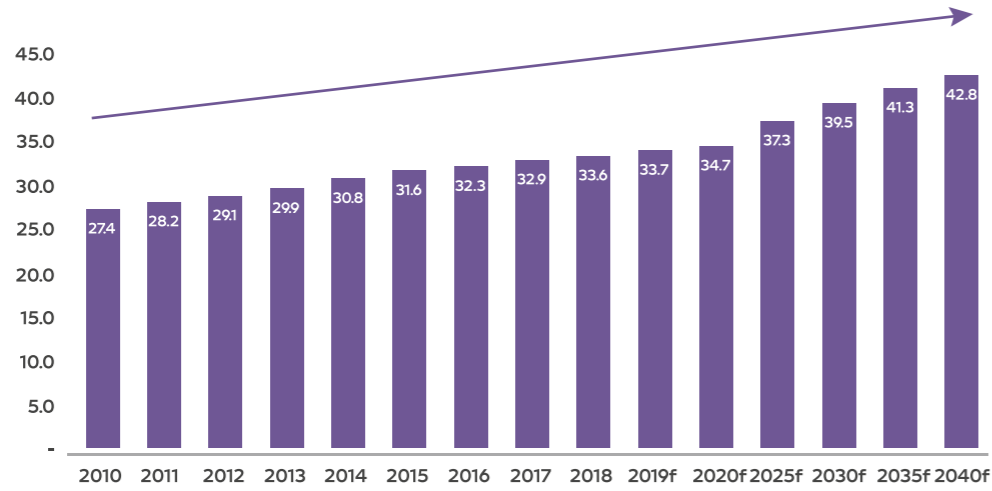
ان المكون الأساسي في الميزة التنافسية للشركة  
يأتي من قدرتنا على الوصول إلى الأسواق مباشرة. ان  
فريق المبيعات لدينا يتكون من 120 موظف من ذوي  
الخبرة الواسعة في السوق العقاري، يدعمهم فريق  
للتسويق مبدع وقادر على الوصول إلى عملائنا عبر قنوات  
متعددة، مما يضمن مستويات رائدة في خدمة العملاء.

ومن الجدير بالذكر أن الاستثمار في موظفينا وأنظمة  
العمليات لم يكن على حساب الربحية. فقد كان عام  
2018م عاماً إيجابياً من حيث الأداء المالي، وذلك ليس  
فقط بالمحافظة على مستوى عالٍ من السيولة، وإنما  
أيضاً بالتركيز على إدارة تكاليفنا بفاعلية. تعتمد قراراتنا  
الاستثمارية على دراسات جدوى تفصيلية مما يدعم ربحية  
الاستثمارات.

على الرغم من أن عام 2018م كان مليئاً بالتحديات في  
سوق العقارات، إلا أننا نتوقع أن تتحسن معطيات السوق  
خلال الفترة القادمة مما سيسمح لدار الأركان باستخدام  
قدراتها المميزة في فهم الاتجاهات الناشئة، والابتكار في  
المنتج، وخدمة العملاء بجودة عالية، أضف إلى ذلك كفاءة  
الملاءة المالية، ونحن بدون أدنى شك واثقون من مواصلة  
طريق النجاح.

”  
إن عام 2018م كان مليئاً بالتحديات في سوق العقارات، إلا أننا  
نتوقع أن تتحسن معطيات السوق خلال الفترة القادمة“  
“

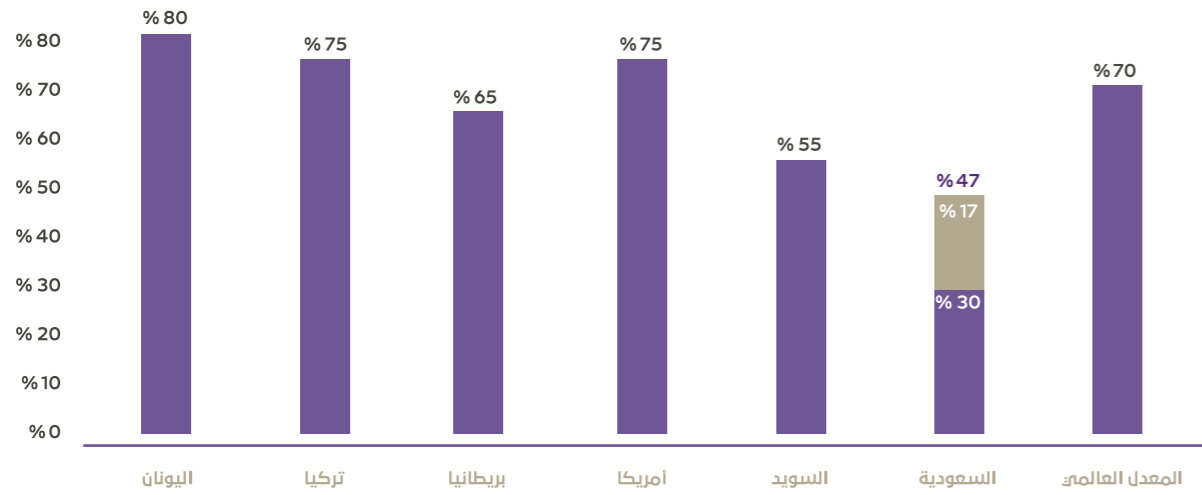
### التعداد السكاني (مليون نسمة)



المصدر: [www.worldometers.inf](http://www.worldometers.inf)

وتعد نسبة امتلاك المسكن الحالية 47% للسعوديين منخفضة نسبيًا مقارنةً مع البلدان ذات الاقتصاد المماثل في الحجم، وعندما يسعى السعوديون لامتلاك المسكن فإن الطلب على الوحدات السكنية سيزيد.

### نسبة الإمتلاك السكني



المصدر: البنك الأهلي

\* 47% يمثلون المواطنين السعوديين فقط و30% تمثل النسبة أخصيين في عين الإعتبار عدد السكان الكامل من المقيمين والمواطنين

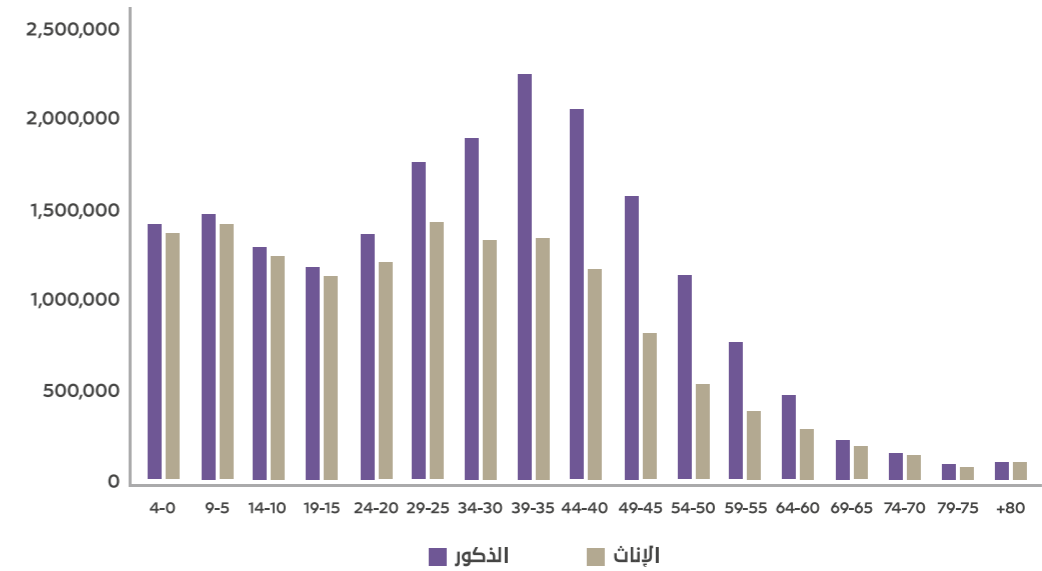
## السوق السعودي

يمثل السوق السعودي فرصة نمو طويلة الأجل للتطوير العقاري وترتكز محركات النمو على أربع ركائز وهي:

- اتجاهات ديموغرافية إيجابية
- انخفاض نسبة امتلاك المسكن
- العجز الهيكلي في العرض
- تركيز الحكومة ودعمها

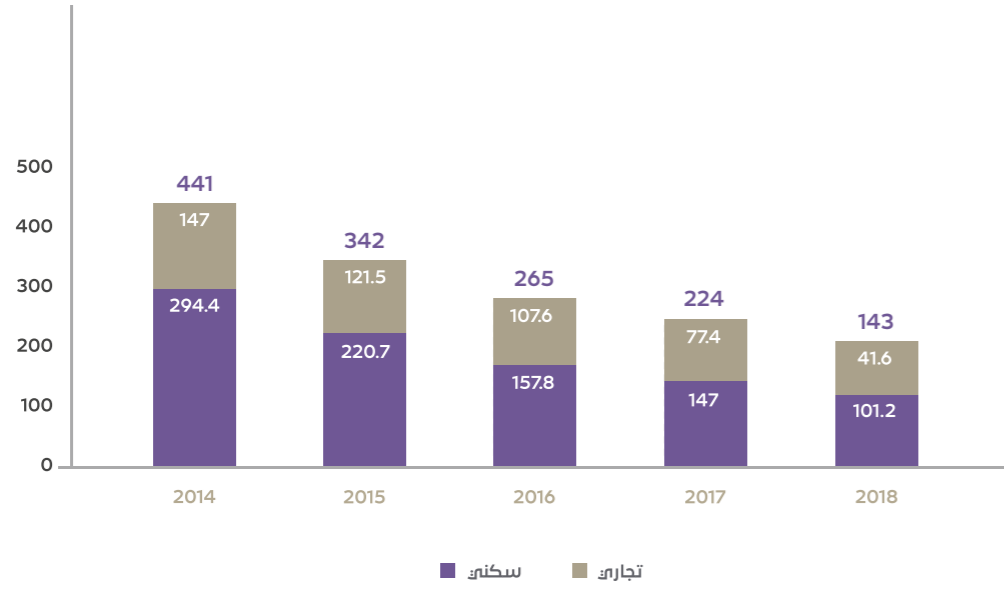
نسبة السكان الشباب عالية ومتزايدة إذ يمثل السكان دون السن الثلاثين أكثر من 60% من عدد السكان، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 35.5 مليون بحلول عام 2025م. ويؤدي تزايد حركة اليد العاملة وتغير المعايير الاجتماعية إلى تزايد الطلب على المساكن المخصصة للمهنيين الشباب والأسر المنشأة حديثاً.

### التعداد السكاني (الجنس/ العمر)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء (2018م)

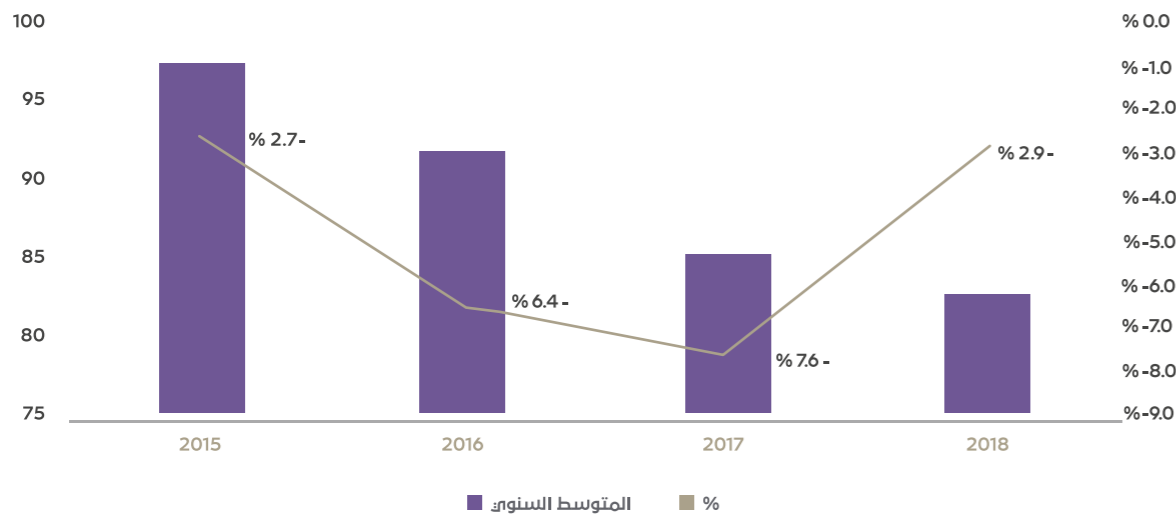
قيمة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية (مليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

وفي مقابل هذا الاتجاه الإيجابي طويل الأجل، كان عام 2018م عاماً أضافياً في الدور الاقتصادي الحالي. واستمر إجمالي قيم الصفقات وجمها بالتراجع كما وانخفضت أسعار العقارات للسنة الرابعة على التوالي.

مؤشر سعر العقار في السعودية



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

لقد مر سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية بمرحلة من ضعف العرض مما وسع الفجوة بين الطلب الأساسي على المساكن والعرض المتاح. حيث وصلت قوائم الانتظار في وزارة الإسكان إلى 15 سنة ويتم تحديث قوائم الانتظار بناء على مبادرات الوزارة.

ومع ذلك، فإن الحكومة ومن خلال أهدافها الاستراتيجية لوزارة الإسكان لعام 2020م وبالإضافة إلى برنامج رؤية 2030م والتي يمثل فيها الإسكان أحد الأعمدة، تدعم القطاع بششاط. إن الإطار التنظيمي لكل من تيسير تراخيص التطوير بالإضافة إلى تقديم هياكل جديدة مثل البيم على الخارطة يؤدي إلى تحسين بيئة التشغيل للمطورين.

الهدف الاستراتيجي	مؤشرات الأداء الرئيسية	نسبة الاساس	المستهدف 2020م	النسبة الإقليمية	النسبة الدولية
تحسين أداء القطاع العقاري وزيادة مساهمته في إجمالي الناتج المحلي	نسبة مساهمة القطاع العقاري في إجمالي الناتج المحلي	5%	10%	13%	20%
	معدل النمو السنوي في القطاع العقاري	4%	7%	6%	11%
تحفيز المعروض من العقارات ورفع الإنتاجية لتزويد المنتجات السكنية بالسعر والجودة المناسبة	متوسط الوقت اللازم للحصول على الموافقة والتراخيص لمشاريع التطوير العقاري السكنية الجديدة	730 يوم	60 يوم	44 يوم	26 يوم
	مضاعف تكلفة وحدة السكن من إجمالي الدخل السنوي للفرد	10	5	6.7	3
تمكين المواطنين من الحصول على التمويل المناسب من إسكان	النسبة المئوية للوحدات السكنية المطورة من قبل مطوري العقارات المعتمدين	10%	30%		
	النسبة المئوية للوحدات السكنية المتاحة (الجديدة والشاغرة) إلى العدد الإجمالي للمواطنين المؤهلين للإعانات	10%	50%		
تمكين المواطنين من الحصول على التمويل المناسب من إسكان	نسبة الأسر السعودية التي تمتلك منازل	47%	52%	48%	64%
	نسبة التمويل العقاري لإجمالي الناتج المحلي غير النفطي	8%	15%	16%	75%
	نسبة الأسر التي حصلت على إعانة إسكان من مجموع الأسر المسجلة في مسارات الملكية	0%	40%		
	نسبة الأسر التي حصلت على دعم الإسكان لتأهيلها للحصول على تمويل إسكان	0%	60%		
	متوسط فترة الانتظار للحصول على تمويل إسكان	15 عام	5 عام		

المصدر: برنامج التحول الوطني 2020م



## الاستراتيجية



### الرسالة

أن يبتكر مجتمعات سكنية وبيئات تجارية وثقافية وترفيهية تلبي تطلعات المجتمع السعودي المتطور، معتمدين بذلك الفوائد المالية طويلة الأجل لمستثمرينا.

### الرؤية

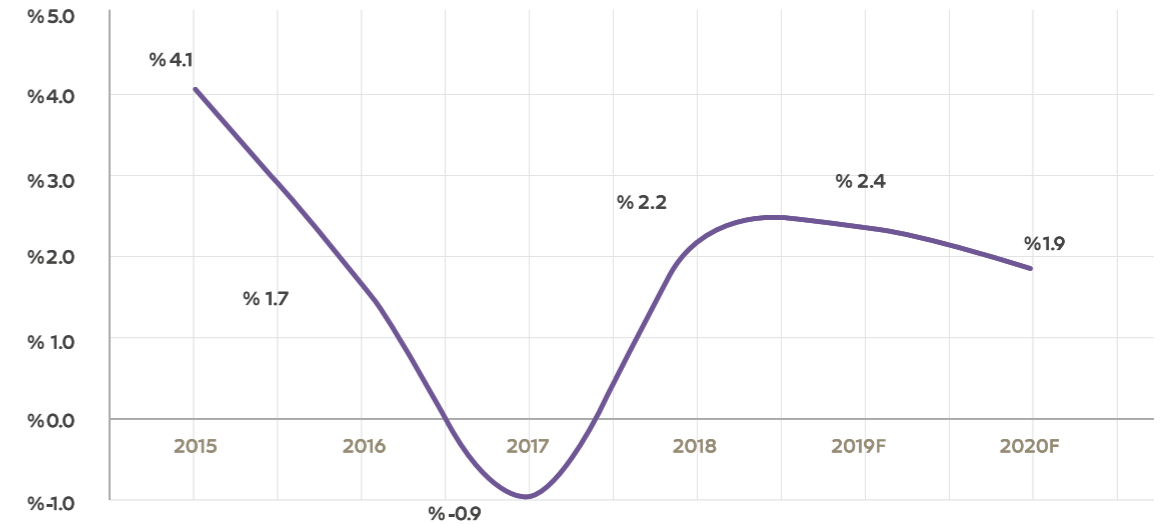
تعزيز مكانتنا الرائدة في المملكة كأفضل مطور عقاري، يقدم طول عقارية رائدة ومبتكرة للسعوديين أينما كانوا.

### الركائز الاستراتيجية للشركة

جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية	تحقيق أقصى العوائد للمساهمين	الحفاظ على هيكل رأس المال منظم وفعال مدعوم بعلاقات ممتازة مع أسواق المال العالمية	تفعيل واستثمار الأراضي العقارية لتحقيق عوائد عالية	الابتكار هو جوهر هويتنا	ينصب تركيزنا على خدمة عملائنا السعوديين في الداخل والخارج
- نحن واثقون أنه لا يمكن النجاح بدون أخلاقيات عمل مثالية والتفاني من قبل موظفينا المخلصين. - نحن نؤمن وبشدة بدور وقيمة رأس المال البشري لتطوير وتحقيق النجاح لكل من شركة دار الأركان والمملكة العربية السعودية بشكل عام. - نحن ندعم إشراك المرأة في القوة العاملة ونفخر بسجلنا بذلك. - نحن نتيح التدرج الوظيفي وفرص التدريب لموظفينا.	- باعتبارها شركة رائدة مدرجة في سوق الأسهم السعودية "تداول" فإن دار الأركان تسعى جاهدة لتحقيق أعلى العوائد لمساهميها، مع عدم إغفال المصلحة العامة. - تعد شركة دار الأركان رائدة في أسواق الائتمان للشركات في المملكة العربية السعودية وتواصل شراكاتها مع المستثمرين في الصكوك العالمية لدعم إمكانية الحصول على رأس مال للنمو.	- إدارة المركز المالي للشركة بصورة متحفظة مع التركيز على السيولة والمرونة. - تعد شركة دار الأركان رائدة في أسواق الائتمان للشركات في المملكة العربية السعودية وتواصل شراكاتها مع المستثمرين في الصكوك العالمية لدعم إمكانية الحصول على رأس مال للنمو.	- لدى شركة دار الأركان محفظة مميزة من الأراضي العقارية. - نحن نهدف إلى الاستفادة من محفظتنا العقارية وتحقيق أقصى العوائد الممكنة.	- في المنتج من خلال توفير مجتمعات عمرانية متكاملة وبيئات طموحة ومتطلعة نحو الأفضل. - في التوزيع من خلال تطبيق أساليب التسويق المتطورة. - في الهياكل من خلال توفير حلول مالية شاملة.	- تهدف شركة دار الأركان إلى أن تكون الشريك العقاري المختار للمستثمرين السعوديين، سواء كان ذلك للمسكن الأساسي في المملكة، أو في أماكن أخرى حيث يبحثون عن مساكن ثانية أو عوائد استثمارية جذابة.

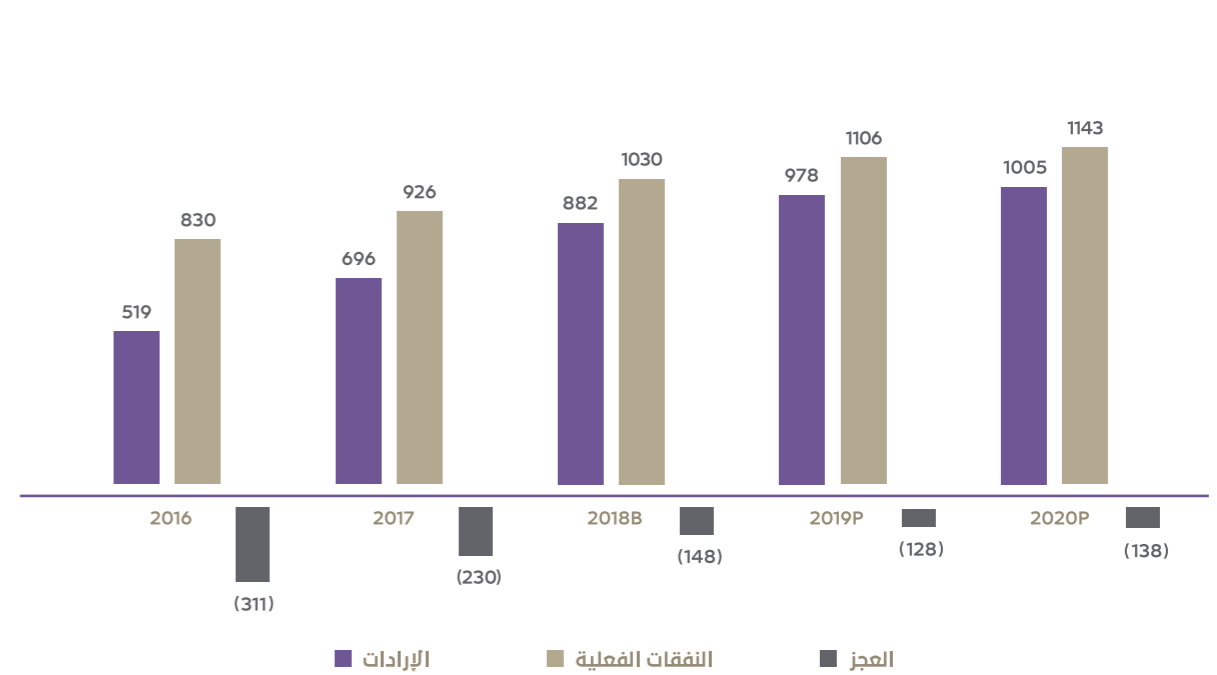
لا يزال سوق العقارات في قبضة أزمة دورية بعد تصحيح أسعار النفط في الربع الرابع من عام 2014م، مما أدى إلى عجز كبير في ميزانية الدولة مما أدى إلى إصلاحات اقتصادية هيكلية ومالية. وفاقم هذا الضعف في السوق ندرة الحصول على تمويل الإسكان وسوق التمويل العقاري.

### الزيادة في الناتج المحلي



المصدر: www.statista.com

### الأداء المالي (مليار ريال)



المصدر: وزارة المالية

وفي عام 2018م ارتفع سعر النفط إلى ما فوق 60 دولار لمعظم السنة مما أدى إلى انخفاض العجز وسمح للحكومة بالإعلان عن ميزانية قياسية لعام 2019م. إن زيادة النشاط الاقتصادي إلى جانب تحسن السيولة في سوق التمويل العقاري من شأنه أن يؤدي إلى عودة الازدهار في سوق العقارات.

## تطوير العقارات السكنية والتجارية

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



## نموذج عمل الشركة

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

### إدارة الممتلكات والتأجير

ان من اهم الإدارات نموًا في الشركة هي إدارة الممتلكات والتأجير والتي تتكون من القصر مول والمنشآت ومجمع باريزيانا السكني وأبراج العزيربة، ومن أهم أهداف الإدارة هي المحافظة على رضا المستأجرين من خلال:

- الاحتفاظ بخبرة مميزة من التعامل مع العملاء في القصر مول والأصول الأخرى.
- تحقيق التوازن وتقديم منتجات ذات جودة عالية من المستأجرين.
- التأكد من تنفيذ خطة صيانة دورية للمحافظة على الممتلكات.

### الإستثمار في الأراضي

- امتلاك قطع أراضي استراتيجية مع رؤية طويلة الأجل لاتجاهات التنمية العمرانية في المدن الرئيسية.

- إضافة قيمة إلى الأراضي من خلال أعمال البنية التحتية والتخطيط الرئيسي قبل البيع عن طريق السماسرة ومباشرة للمطورين الصغار.

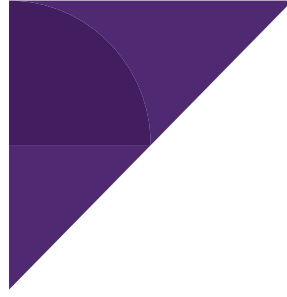
### التطوير العقاري

- امتلاك قطع الأراضي أو تخصيصها لغراض التطوير.

- **التصميم:** المخطط العام الأولي والتفصيلي.

- **البيع:** من خلال فريق المبيعات المباشرة وكذلك من خلال التعاون مع الوكالات العقارية لتقديم نموذج بيع على الخارطة.

- **البناء:** إدارة المشروع مع المقاولين مع التركيز على مراقبة التكاليف ومعايير الجودة.



يستهدف مشروع شمس الرياض شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط، والتي تعاني من قلة المعروض. ويتمتع المشروع بمزايا عديدة، أهمها تقديم نموذج متكامل للمجتمع العمراني، والذي يتضمن العناصر المتكاملة من سكني، تجاري، فندقي، ترفيهي، رياضي، طبي وتعليمي. كما استغل المشروع إطلالته الساحرة على وادي حنيفة لخلق جو مميز من خلال المساحات الفسيحة والمساحات الخضراء.

خلال عام 2018م، تم إطلاق المرحلة الأولى (المنطقة 4B Zone) تحت مسمى ميرابيليا، والتي تتضمن 218 فيلا وقصر بالتعاون مع روبرتو كافالي للتصميم الداخلي. وقد تم البدء بعمليات التسويق والبيع على الخارطة، من خلال نظام وافى التابع لوزارة الاسكان، وقد تحقق حتى تاريخه أكثر من 50 في المائة من مبيعات المرحلة الأولى.

وقد تم المباشرة في تطوير البنية التحتية وإنشاء نماذج فيلات لهذه المنطقة. وجاري العمل على استكمال الموافقات لإطلاق باقي المناطق.



## شمس الرياض

في موقع استراتيجي شمال غرب العاصمة الرياض، ومطل على وادي حنيفة ذو المناظر الخلابة، مشروع شمس الرياض، يعد أحد أكبر مشروعات التطوير للمجتمعات المتكاملة في المملكة. المشروع يتكون من مساحة إجمالية قدرها 5 مليون متر مربع، مقسمة على خمسة مناطق. بعد بيع المنطقة الثانية بإجمالي مساحة وقدرها 1.8 مليون متر مربع لشركة سابق، حيث أنشأت سايب مجمعا سكنيا لموظفيهم، تقوم دار الأركان بتطوير الأجزاء الباقية على مساحة وقدرها 3.2 مليون متر مربع.



تصاميم داخلية من  
roberto cavalli



## برج فلورنس حبي

قدمت دار الأركان باكورة مشاريع التطوير العقاري الدولية في ديسمبر 2017م، بإطلاق برج فلورنس حبي (Love Florence)، على قناة دبي المائية، في منطقة الخليج التجاري. وتبلغ قيمته 817 مليون ريال سعودي (218 مليون دولار أمريكي).

ويضم البرج شققاً فاخرة بتصميمات من إبداع المصمم العالمي روبرتو كافالي (Roberto Cavalli)، ويتمتع باطلالة على الواجهة المائية للقناة، بالإضافة لتمييز موقعه بالقرب من أهم المواقع في دبي.

تم إطلاق حملة البيع على الخارطة في السعودية في عام 2018م، والتي حققت نتائج مشجعة حيث وصل حجم المبيعات لعملائنا السعوديين إلى 70 في المئة من اجمالي المبيعات حتى نهاية عام 2018م، فيما يتعلق بأعمال الحفر والتأسيس فقد تم اكتمالها وتقوم دار الأركان بتعيين مقاول لبدء البناء في المرحلة التالية.





## شمس العروس

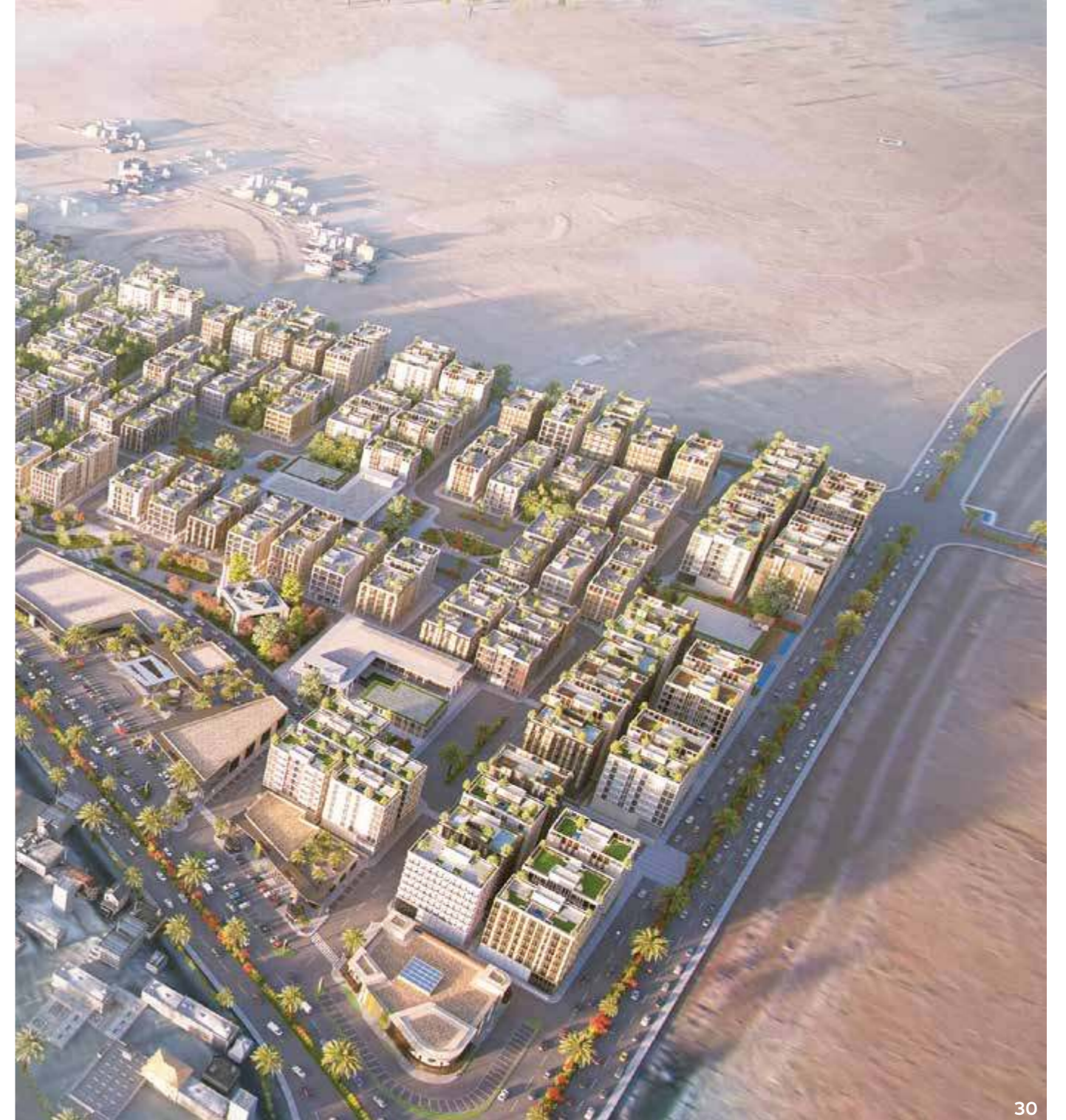
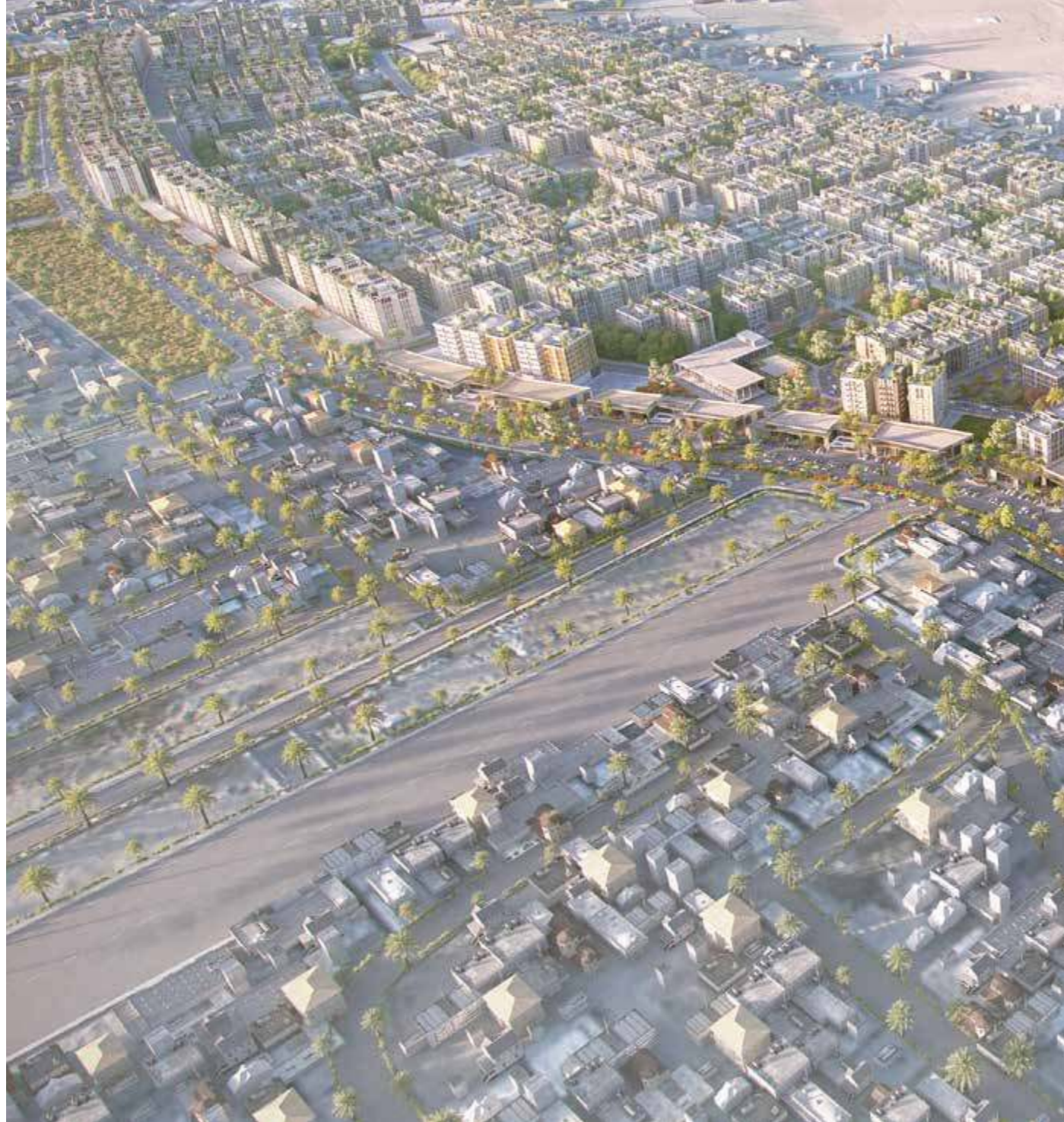
شمس العروس هو من مشاريع المجتمعات السكنية المكتملة التخطيط، ويتمتع بموقع استراتيجي في مدينة جدة شرق وسط المدينة، على امتداد شارع فلسطين، أحد أهم الطرق التجارية الحيوية.



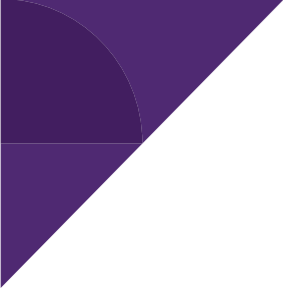


إجمالي مساحة الأرض هي 862,641 متر مربع ويتضمن المشروع عددا من الأبنية منخفضة الارتفاع (أرضي + 4) موزعة على 4 مناطق بالإضافة إلى محلات تجارية لتقديم الخدمات الضرورية لسكان المشروع.

في عام 2018م، تم تنفيذ أعمال البنية التحتية وتحديث المخططات استعدادا لإطلاق مبيعات البيع على الخارطة في عام 2019م.







## مشروع نعيم الجوار

يقع مشروع نعيم الجوار جنوب غرب المدينة المنورة، وفي نطاق الحرم النبوي الشريف. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي 2,2 مليون متر مربع حيث جرى تطوير كامل المخطط وتقسيمه إلى قطع أراضي مطورة. انتهت الشركة من بناء 499 فيلا بالمشروع وتقوم ببيع ما تبقى منها.

### مشروع نعيم الجوار بالأرقام

العدد الإجمالي للفيلات

499

وحدة

مساحة المشروع الإجمالية

2.2

مليون متر مربع



## مجمع باريزيانا

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

ويتكون إجمالي المشروع من حوالي 3500 وحدة مكونة من وحدات مخصصة للتأجير وأخرى للبيع من ضمنها شقق، فيلات، مكاتب ومعارض. يمثل مجمع باريزيانا نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالمملكة، حيث تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب الذي يجمع الحدائق والمنتزهات والمدارس والمحلات التجارية.

شهد مجمع باريزيانا خلال عام 2018م تقديم مجموعة من الوحدات السكنية في شراكة مع وزارة الإسكان للمستفيدين من برنامج "سكني" ولا تزال هذه المبيعات متواصلة.



## مشروع جمان

يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. وتبلغ مساحة المشروع (8,2) مليون متر مربع من الأراضي شبه المغمورة على ساحل الخليج العربي والتي سيتم استصلاحها وفقاً للاتفاقية المبرمة مع الملاك بتاريخ 2014/4/22م. وبموجب هذه الاتفاقية فإن شركة دار الأركان هي مدير التطوير للمشروع كما تملك حصة نسبتها 18,3% من الأرض.

يضم المشروع مخططاً لمجتمع متكامل متعدد الاستخدامات، كالاستخدام السكني والفندقي والتجاري والطبي والتعليمي والترفيهي والرياضي وبالإضافة إلى إنشاء مجمع تجاري.

استكملت دار الأركان مرحلة التطايم ما قبل الأولوية للمخطط العام لمشروع جمان وفقاً لاستراتيجية التطوير القائمة على دراسات الجدوى الاقتصادية والسوقية. وقد تواصلت المناقشات مع العديد من الجهات المعنية بما فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية وأمانة مدينة الدمام للاستماع لوجهات نظرهم وإرشاداتهم من أجل الانتقال إلى مرحلة التطوير النهائي للمخطط العام.



## إدارة الممتلكات والتأجير

### نظرة عامة

شهد عام 2018م إعادة التركيز على أصول الشركة التأجيرية وذلك على ضوء قرار مجلس إدارة شركة دار الأركان في 28 ديسمبر 2017م بالموافقة على طرح 30% من أسهم شركة دار الأركان للعقارات، المملوكة بنسبة 100% لشركة دار الأركان للتطوير العقاري.

ومن هذا المنطلق، فقد كان تركيز الإدارة خلال عام 2018م على تحسين العمليات وتطوير الانظمة واستقطاب الكوادر الوطنية المميزة وتدريبهم.

وفي هذا السياق، بلغت الإيرادات من الأصول المؤجرة 136 مليون ريال سعودي في نهاية عام 2018م، ما يمثل (2.11%) من إجمالي إيرادات الشركة مقابل 150 مليون و(3.17%) لعام 2017م. هذا الانخفاض في الإيرادات كان سببه ضعف السوق التأجيري بشكل عام، بالإضافة إلى إعادة صياغة بعض إتفاقيات التأجير لاستهداف شريحة جديدة من المستأجرين، توقيت تجديد عدد من العقود وتحديث قدراتنا التي أجلت اتخاذ مجموعة من القرارات.

وانصب التركيز خلال عام 2018م على الارتقاء بمستوى الأداء الحالي وتحقيق أقصى كفاءة للتشغيل والتسويق المكثف مع تحسين تجربة خدمة العملاء خصوصاً في القصر مول، والذي يمثل الأصل الأساس في محفظة دار الأركان التأجيرية. وقد حالفنا النجاح بجذب شركة ماجد الفطيم لإدارة مجمع صالات سينما تحت علامة VOX المميزة. وقد بدأت أعمال التأهيل في الربع الرابع من 2018م، وتنتظر ان تفتتح 15 صالة في شهر فبراير 2019م بالإضافة إلى صالة للبولينج.

وقد قمنا بعدد من النشاطات التحفيزية والشراكات مع جمعيات خيرية وناشطين اجتماعيين للترويج للقصر مول وزيادة عدد زائريه.

وفيما يخص عام 2019م، سينصب تركيزنا على تحسين أداءنا التشغيلي، مستفيدين من افتتاح مجمع صالات السينما والمثابرة على تطوير خدمة عملائنا.

تتطلع الشركة خلال العام 2019م إلى ادراج شركة دار الأركان للعقارات في سوق الأسهم السعودي (تداول).

### وصف محفظة أصول التأجير

## القصر مول

يوفر القصر مول بطنه الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية 220,000 متر مربع، و499 وحدة تجزئة منها محلات التسوق الأساسية بالإضافة إلى أماكن للترفيه العائلي، والمطاعم والمقاهي. يوفر المول لزواره بيئة حديثة ورجبة تعد مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي.

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

## مشروع تطوير منطقة قصر خزام

تأسست شركة خزام العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، ليكون مقرها الرئيس في مدينة جدة، وتمتلك فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (49%) وشركة دار الأركان للتطوير العقاري من خلال شركة دار الأركان للمشاريع (المملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري) ما نسبته (51%).



ويهدف تأسيس الشركة العقارية إلى تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة بها؛ وينظر إليه على أنه أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة. وقد حظيت هذه المبادرة برعاية كريمة من المغفور له خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز رحمه الله عندما وضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح.

## أبراج العزيزية

يقع مشروع أبراج العزيزية في مكة المكرمة في قلب حي العزيزية على شارع الأمير سلطان، ويبعد مسافة 5,5 كيلومتر فقط عن الحرم المكي الشريف وثلاثة كيلومترات عن مشاعر منى. ويضم المشروع سبعة أبراج منها ثلاث أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان يتألف كل منها من 12 طابقاً سكنياً، وأربعة أبراج خلفية يتألف كل منها من 11 طابقاً سكنياً.



تشغل أبراج العزيزية مساحة تبلغ 5,841 متراً مربعاً (مسطحات البناء 76,486 متر مربع) وتضم 285 شقة، بالإضافة إلى ستة معارض باجمالي مساحة تجارية تبلغ 41,720 متراً مربعاً. وقد تم تأجير الأبراج بالكامل لمدينة الملك عبد الله الطبية.



## رأس المال البشري

تولى إدارة الشركة اهتماماً كبيراً بعملية جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية المتميزة للاستعانة بهم في مواجهة التحديات الآتية والمستقبلية. وتعنى الإدارة بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء وتطوير القدرات والمهارات البشرية وحفظها. وقد بلغ إجمالي عدد موظفي شركة دار الأركان 413، يشمل هذا العدد 136 موظفة يعملن بعدة أقسام مختلفة منها؛ المبيعات، الشؤون الإدارية، التسويق، الموارد البشرية، الشؤون القانونية، خدمة ودعم العملاء وقسم تقنية المعلومات.

## نبذة عن فريق الإدارة العليا

### كلفن كووك هان سيم

الرئيس التنفيذي

السيد كلفن كووك الرئيس التنفيذي لشركة دار الأركان منذ سبتمبر 2018م. السيد كووك حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة كرانفيلد البريطانية ويمتلك خبرة تزيد عن عشرين عاماً في السوق السعودي. بدأ السيد كلفن سيرته المهنية في مجال الاستثمار المصرفي مع التركيز بشكل خاص على الاستشارات العقارية في تقديم المشورة إلى هيئات القطاع العام في مجال البنية التحتية ومبادرات الإسكان العام. كما قام بدور استشاري لهيئات قطاع خاص فيما يخص مشاريع المباني متعددة الأغراض. وسابقاً قد شغل السيد كووك منصب الرئيس التنفيذي لشركة إعمار الشرق الأوسط بالمملكة العربية السعودية حيث تولى إدارة ومسئولية تنفيذ العديد من المشاريع العقارية السكنية والتجارية الكبرى داخل المملكة.



### جان لحد

الرئيس التنفيذي للعمليات

تولى السيد جان لحد منصب الرئيس التنفيذي للعمليات بشركة دار الأركان في يونيو 2018م. السيد لحد شغل منصب الرئيس التنفيذي للعمليات لشركة اعمار - مدينة الملك عبدالله الاقتصادية لمدة 6 سنوات حيث أشرف على التوسع الكبير لأحد أكبر مخططات التنمية الحضرية في المنطقة. وشغل قبل ذلك السيد لحد 14 عاماً مع شركة بيبسيكو العالمية حيث تقلد العديد من مناصب الإدارة العليا حتى وصل لمنصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية بدول الشرق الأوسط وأفريقيا. حصل السيد لحد على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة دنفر الأمريكية كما درس البكالوريوس بمدينة مدريد - أسبانيا.



### أندي راهيجا

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

عاود السيد أندي راهيجا الانضمام إلى شركة دار الأركان في مايو 2018م ليتولى منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية. وقد سبق للسيد راهيجا أن شغل نفس المنصب بالشركة في الفترة من عام 2011م إلى 2013م. يمتلك السيد راهيجا خبرة تزيد عن ثلاثين عاماً مع أكبر شركات التطوير العقاري وشركات المحاسبة والتدقيق في منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة والهند. يحمل السيد راهيجا درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة نيويورك.



## باريزيانا

يعتبر مجمع باريزيانا التاجير من أهم مشاريع شركة دار الأركان في المملكة يقع المشروع في حي السويد بمدينة الرياض، يتكون من 815 وحدة سكنية ويمتاز بتصميمه الحديث ومخططه الربح الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلائم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. وبفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد، فإنه يوفر المجمع لقاطنيه ميزة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة.





## محمد جلال

### الرئيس التنفيذي لإدارة الممتلكات

السيد جلال، هو مدير تنفيذي عالمي رائد في إدارة البيع بالتجزئة وانضم لشركة دار الأركان في يوليو 2018م، كمؤسس ومدير تنفيذي لشركة TSM أمضى العقد الماضي في تقديم المشورة لمشغلي مراكز التسوق والبيع بالتجزئة في مصر وفرنسا والسعودية والإمارات العربية المتحدة وارييل بشأن التطوير الإبداعي والمبتكر واستخدام أفضل الممارسات التشغيلية. وقبل ذلك، شغل العديد من المناصب في مجال التطوير العقاري التجاري، وأبرزها، رئيس مجموعة ماجد الفطيم في مصر، حيث كان له دور فعال في قيادة توسع مراكز التسوق كارفور وسيتي سنتر إلى السوق المصرية.



## لمياء الرفاعي

### مديرة ادارة الموارد البشرية

تولت السيدة لمياء الرفاعي منصب مدير ادارة الموارد بشركة دار الأركان في نوفمبر 2018م، و تمتلك خبرة تمتد إلى 18 عاماً منها 12 عاماً في مجال الموارد البشرية وقيادة التطوير المؤسسي من خلال تصميم وتنفيذ استراتيجيات التنمية للموارد البشرية مما أدى إلى تطوير بيئة العمل وأداء الموظفين. وقبل انضمام السيدة الرفاعي إلى شركة دار الأركان شغلت منصب قيادي في الموارد البشرية بشركة زينل للصناعات. وهي حاصلة على درجة الماجستير من جامعة مانشستر فرع دبي.



## حازم عبدالله

### مدير ادارة علاقات المستثمرين

يشغل السيد حازم عبدالله منصب مدير ادارة علاقات المستثمرين في شركة دار الأركان منذ مايو 2018م، ولديه خبرة تنفيذية عالمية تمتد إلى 26 عاماً في المملكة المتحدة والخليج العربي. أمضى السيد عبدالله ما يزيد عن 16 عاماً في أسواق رأس المال، وقضى الأربع سنوات الأخيرة في مجال علاقات المستثمرين في قطاع التطوير العقاري في الخليج، حيث تولّى شؤون علاقات المستثمرين في شركة داماك العقارية في دبي. بدأ السيد عبدالله مسيرته المهنية في شركة بروكتر أند جامبل في الإمارات العربية المتحدة قبل أن ينتقل إلى لندن ليصبح مستشاراً استراتيجياً مع شركة مونيتور ديلويت، ثم عمل على تأسيس القسم الأوروبي في شركة سانفورد سني بيرنشتاين دار أبحاث الأسهم الأمريكية، السيد عبدالله حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية في بيروت وعلى درجة ماجستير إدارة الأعمال من جامعة إنسياد الفرنسية.



## العباس فاسي فهري

### مدير إدارة التطوير

يمتلك السيد العباس فهري 17 عاماً من الخبرة في أربع قارات مع تجربة واسعة في مجال التطوير العقاري. انضم السيد فهري لشركة دار الأركان كمدير ادارة التطوير منذ سبتمبر 2017م، حيث يقود تصميم وتطوير وإدارة المشاريع. وقد شغل السيد فهري قبل ذلك عدة مناصب على مشاريع بملايين الدولارات تمتد عبر العديد من المواقع الجغرافية و فئات الأصول. السيد فهري حاصل على درجة الماجستير في إدارة المشاريع وماجستير في الهندسة المعمارية



## جوزيف الكوراني

### مدير عام اول مبيعات دول مجلس التعاون الخليجي

انضم السيد جوزيف الكوراني إلى دار الأركان في يوليو 2017م، مدير عام أول المبيعات دول مجلس التعاون الخليجي. يمتلك السيد الكوراني أكثر من 20 عاماً من الخبرة في مجال المبيعات وتنمية قنوات البيع في مختلف الصناعات في 12 دولة مختلفة. قبل انضمامه إلى دار الأركان، عمل لمدة 14 عاماً مديراً للمبيعات في دول مجلس التعاون الخليجي مع شركة مت لايف (Metlife)، تليها ست سنوات كنائب رئيس المبيعات في شركة داماك العقارية. يحمل السيد كوراني درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة البلمند في لبنان.



## أسعد نجم

### رئيس إدارة العمليات الدولية

انضم السيد أسعد نجم، إلى دار الأركان في أبريل 2017م، كرئيس للعمليات الدولية، وهو مسؤول عن تطوير محفظة العقارات الدولية للشركة. وقبل انضمامه إلى دار الأركان، شغل السيد نجم مناصب مالية وتجارية وتشغيلية في شركات عالمية وإقليمية في منطقة الشرق الأوسط وشمال وغرب أفريقيا، حيث اكتسب خبرة مهنية تزيد عن 20 عام منها 13 عام في قطاع التطوير العقاري مع دبي للعقارات وشركة داماك العقارية. يحمل السيد نجم درجة البكالوريوس في العلوم المالية، ويتابع دراسة الماجستير في إدارة وتطوير العقارات في جامعة هيريوت وات في المملكة المتحدة.



## محمد الغامدي

### مدير إدارة الشؤون الحكومية

يشغل السيد محمد الغامدي إدارة الشؤون الحكومية في الشركة منذ العام 2016م، وتمتد خبراته إلى 26 عاماً تدرج خلالها في العديد من المناصب القيادية الإدارية والتنفيذية في القطاعين الحكومي والخاص، وهو أيضاً عضواً في الكثير من اللجان التنفيذية في مجالات التطوير السياحي والرياضي والعقاري. درس السيد الغامدي في كلية الشريعة بجامعة الامام، وكلية التجارة قسم إدارة الاعمال.



### إطلاق مشروع فلل "ميرابيليا" في "مشروع شمس الرياض"

دشنت دار الأركان مشروع "ميرابيليا" الذي يضم مجموعة من الفلل الفاخرة وتتسم بتصاميم داخلية إيطالية من إبداع دار أزياء "روبرتو كافالي"، وذلك بتكلفة تبلغ 600 مليون ريال، في مشروع "شمس الرياض". أقامت دار الأركان في مايو 2018م حفل إطلاق هذا المشروع التطويري الرائع وإعلان الشراكة مع إحدى أبرز علامات الموضة الراقية في إيطاليا في العاصمة السعودية الرياض بحضور الأستاذ يوسف بن عبدالله الشلاش، رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وجيان جياكومو فيراريس، الرئيس التنفيذي لمجموعة "روبرتو كافالي" الذي جاء خصيصاً إلى الرياض لهذه المناسبة، وعدد من المسؤولين الحكوميين وأعضاء السلك الدبلوماسي ورجال الأعمال والمستثمرين



## مبادرات إدارة الموارد البشرية

### التحول المؤسسي وبرنامج تمكين المرأة

لقد بدأت إدارة الموارد البشرية بدار الأركان في عام 2018م عملية التحول المؤسسي من خلال استقطاب أفضل الكفاءات السعودية حيث وصلت نسبة السعودة على مدار العام إلى 55% من إجمالي عدد موظفي الشركة.

وفي ضوء السعي إلى تطوير بيئة العمل والأداء الوظيفي داخل الشركة وانطلاقاً من رؤية السعودية 2030م لزيادة نسبة مشاركة المرأة في سوق العمل، قامت إدارة الموارد البشرية بتفعيل برنامج تمكين المرأة، وخلال عملية التقييم المستمرة للمهارات والكفاءات لموظفات دار الأركان، تم تأهيل 34 موظفة لديهن قابلية عالية للحصول على ترقية وظيفية خلال عام 2019م.

### توقيع اتفاقية تعاون تدريب وتوظيف مع المعهد العقاري السعودي

وقعت شركة دار الأركان اتفاقية تعاون في مجالات التدريب والتوظيف مع المعهد العقاري السعودي، والتي تهدف إلى التعاون في مجالات التدريب والتطوير وتنمية المهارات. وسيهدف هذا التعاون إلى تصميم برامج خاصة بموظفي دار الأركان، كما ستقوم دار الأركان برعاية عدد من البرامج التدريبية التي يقدمها المعهد للأفراد والتي ستزيد من عدد المرشحين للتوظيف في مجال القطاع العقاري.

## المبيعات والتسويق

### إطلاق مشروع "فلورنس دبي" بتصاميم داخلية من "روبرتو كافالي" في دبي

أعلنت دار الأركان للتطوير العقاري أنها تنوي التوسع باتجاه الأسواق العالمية حيث اختارت الشركة دبي كنقطة انطلاق لأعمالها ونشاطاتها العالمية، من خلال تطوير مشروع بقيمة 800 مليون درهم إماراتي على قناة دبي المائية في منطقة الخليج التجاري. وقد عقدت دار الأركان شراكة مع العلامة الراقية، "روبرتو كافالي"، لتصميم الديكورات الداخلية لناطحة السحاب الفخمة المطلّة على قناة دبي والمكونة من 34 طابقاً. وقد تم تنظيم حفل في دبي في ديسمبر 2018م لتدشين أعمال دار الأركان العالمية والإعلان عن شراكتها الهامة مع واحدة من أبرز العلامات التجارية الفاخرة في إيطاليا، وقد حضر الحفل كل من يوسف بن عبدالله الشلاش، رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وجيان جياكومو فيراريس، الرئيس التنفيذي لمجموعة "روبرتو كافالي"، الذي حضر خصيصاً إلى دبي لهذه المناسبة، فضلاً عن عدد من المسؤولين الحكوميين والدبلوماسيين ورجال الأعمال والمستثمرين.





### افتتاح 3 مراكز مبيعات جدد داخل وخارج المملكة

افتتحت دار الأركان مراكز جدد للمبيعات في كل من المركز التجاري "القصر مول" بمدينة الرياض، ومشروع شمس الرياض ومدينة دبي، بهدف تقديم خدمات المبيعات لعملائها وتعزيز قنوات التواصل معهم، وذلك في إطار خطتها الاستراتيجية لتنمية فريق المبيعات المباشرة لديها و تأمين المراكز المميزة لعرض مشاريعها المتنوعة.



## توقيع اتفاقية تسويق وحدات سكنية مع برنامج سكني - وزارة الإسكان

أبرمت شركة دار الأركان للتطوير العقاري اتفاقية مع وزارة الإسكان (برنامج سكني) تقوم بموجبها بتوفير وحدات سكنية جاهزة للاستلام والسكن الفوري للمواطنين من مستحقّي الدعم السكني من وزارة الإسكان في مدينة الرياض، وذلك في مشروع "باريزيانا الرياض" بمدينة الرياض، وذلك في إطار الشراكة بين وزارة الإسكان والمطورين العقاريين لتوفير وحدات سكنية جاهزة عالية الجودة بمساحات مختلفة وخيارات متنوعة للمواطنين المستفيدين من وزارة الإسكان.

بدأ الحجز  
بسر 380,000 ريال  
بقسط شهري يبدأ من 1,267 ريال\*  
\*طبق الشروط والاحكام

إسكان الرياض  
sakani.housing.sa

برنامج الإسكان 2020  
وزارة الإسكان  
دار الأركان  
DAR AL ARKAN  
باريزيانا بريز  
PARISIANA BREEZE  
سكني

## تنظيم ما يزيد عن 50 فعالية تسويقية داخل وخارج المملكة

نظمت دار الأركان ما يزيد عن 50 فعالية تسويقية داخل وخارج المملكة بهدف الترويج لمنتجاتها العقارية المختلفة من الفلل والشقق السكنية، وحققت تلك الفعاليات نجاحاً كبيراً تمثل في استقطابها للعديد من العملاء المهتمين بمنتجات الشركة.



## مشاركات ورعايات دار الأركان في العام 2018م

خلال عام 2018م، شاركت دار الأركان في رعاية 5 فعاليات ومعارض بمدينة الرياض، من ضمنها الرعاية الماسية لمعرض ريسيتاكس العقاري في أبريل 2018 والرعاية الاستراتيجية لمؤتمر يوروموني في مايو 2018. وتحرض دار الأركان على المشاركة في الفعاليات والمعارض في السعودية ودعمها بهدف عرض مشاريعها ومنتجاتها لراغبين تملك المنازل وللمستثمرين السعوديين.

مؤتمر يوروموني  
السعودية 2018



الرعاية الماسية لمعرض الرياض  
للعقارات والإسكان والتطوير  
العمراني 2018م



معرض "بيتك جاهز"  
لمستفيدي الصندوق  
العقاري



معرض ومنتدى وافي  
لمشاريع البيع على  
الخرطة (وافيكس 2018)



مؤتمر تمويل الإسكان  
في السعودية 2018



## نظم المعلومات

في إطار الخطة الشاملة لتطوير نظم المعلومات، تقوم دار الأركان ببناء نظم معلومات مواكبة لأفضل المقاييس والمعايير في تقديم البيانات الدقيقة والشفافة والتي تسمح للإدارة باتخاذ القرارات المناسبة.

دار الأركان تستثمر بشكل متواصل في البنية التحتية لتقنية المعلومات لتسهيل وتطوير التواصل المعلوماتي الآمن والتطبيقات التشغيلية لدعم عمليات الشركة. شهد عام 2018 تطبيق نظام أرشفة واسترجاع جديد، كما تم اعداد مركز بيانات في حال حدوث كوارث، بالإضافة لذلك تم تطوير نظام مبيعات وتاجير لتقديم مميزات ووظائف أكثر. كما دعت الشركة مدقق خارجي متخصص بأمن المعلومات لتقييم نظام الحماية الحالي والتحديات المتعلقة بأنظمة المعلومات وتثبيت أنظمة الحماية المناسبة.



## نظرة على الأداء المالي



### كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



#### أندي راهيجا

#### الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

نجحت شركة دار الأركان خلال العام 2018م، في تعزيز حضورها ومكانتها المتألقة كشركة تطوير عقاري رائدة في المملكة العربية السعودية، ترفد السوق بطول عقارية مبتكرة ومشاريع متفردة ومجمعات عمرانية متكاملة ضخمة، مدعومة في ذلك بالإدارة المالية القوية والسليمة، وحافظت الشركة على تنوع محفظة أصولها العقارية، والتي تشمل مختلف مراحل التطوير العقاري، بدءاً من تطوير البنية التحتية الأساسية في الأراضي غير المطورة، مروراً بمشاريع التطوير السكنية والتجارية ذات الاستخدام المتعدد، وصولاً إلى إدارة العقارات وتأجيرها، الأمر الذي تطلّب قدرة متميزة وأداءً مالياً قوياً يمكن الشركة من العمل في بيئات متنوعة تتباين فيها احتياجات التمويل.

وقد شهد العام 2018م، تحولات جوهرية في مسيرة شركة دار الأركان، لا سيّما فيما يتعلق بمتانة وضعها المالي وأدائها القوي، ونجاحها في الحفاظ على إمكانية الحصول على التمويل بتكاليف منخفضة، إلى جانب القدرة على إدارة المخاطر المالية في إطار الضوابط والمعايير المحددة من قبل مجلس الإدارة.

وتواصلت خلال العام 2018م، سلسلة التغييرات الجوهرية التي شهدتها المملكة العربية السعودية والتي أثّرت بشكل مباشر على توقعاتها الاقتصادية المستقبلية العامة ووضعها المالي وسياساتها، وفي ظلّ تغير الواقع الديموغرافي في المملكة، وما نتج عنه من انعكاسات اجتماعية، وإطلاق برامج حكومية جديدة تدعم الواقع الجديد، فإننا نتوقع الكثير من التغييرات والمبادرات خلال الفترة القادمة.

” سجلت ميزانية الشركة مستويات سيولة قوية حيث بلغت قيمة «السيولة النقدية وما يعادلها» نحو 4.9 مليار ريال سعودي بنهاية العام، وهو ما يمثل زيادة قدرها 1.8 مليار ريال سعودي عن العام السابق “

ولا تزال الشركة تحافظ على علاقتها الممتازة بأسواق المال العالمية، حيث شهد العام 2018م طرح الإصدار التاسع من الصكوك الإسلامية للشركة منذ الإصدار الأول في عام 2007م، وتمكّنت الشركة من جمع 1.88 مليار ريال سعودي من إصدارها الناجح للصكوك المستحقة لعام 2023م، والذي لقي إقبالاً كبيراً من مستثمري الأسواق الدولية والإقليمية. كما أنهت الشركة عملية تسديد كامل إصدارات الصكوك المستحقة السداد لعام 2018م، بقيمة 1.69 مليار ريال سعودي وتواصل دار الأركان تنوع مصادر تمويلها من خلال طول التمويل المقدمة من المصارف المحلية والإقليمية والتي وصلت قيمتها إلى 21% من إجمالي مديونية الشركة.

وفي إطار توقعاتنا الإيجابية لعام 2019م والسنوات القادمة، واستناداً إلى قوة ميزانيتنا العمومية والمستوى المتميز لأدائنا المالي، فإن شركة دار الأركان تمتلك كافة المقومات اللازمة للحفاظ على ريادتها للقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، وتتطلع إلى كتابة فصل جديد من النجاحات والإنجازات خلال الفترة المقبلة.

ولم يكن السوق العقاري في المملكة بمنأى عن هذه التغييرات المتلاحقة، حيث شهد العام 2018م الكثير من التحديات التي انعكست على حجم المعاملات العقارية وقيمتها. وبالإضافة إلى ذلك، بدأ سوق العقارات في دبي، والذي أطلقنا فيه أول مشروعنا العقارية التوسعية خارج المملكة، مرحلة جديدة من التحسينات السعرية الدورية، مما يشير إلى توقع ارتفاع في مستويات المنافسة والأنشطة الترويجية، وزيادة فترة دورة الشراء.

لكن بفضل القيادة القوية والحكمة لمجلس إدارة الشركة وبالاعتماد على خبرات أعضائه رفيعة المستوى، واطلنا خطّ المزيد من السيولة في ميزانيتنا، الأمر الذي عزّز قدرتنا على توجيه رأس المال واستثماره على النحو الأمثل وفقاً للتوجهات الناشئة في السوق. وتكّمل العام 2018م بالكثير من النتائج الجيدة والتوقعات الإيجابية، حيث نجحت شركة دار الأركان في تجديد وإحلال مخزون الأراضي جزئياً عبر حزمة من الصفقات بلغ مجموعها 3.3 مليار ريال سعودي. وبنهاية العام، سجلت ميزانية الشركة مستويات سيولة قوية حيث بلغت قيمة «السيولة النقدية وما يعادلها» نحو 4.9 مليار ريال سعودي، وهو ما يمثل زيادة قدرها 1.8 مليار ريال سعودي عن العام السابق.

وقد تمحورت استراتيجية الشركة بشكل دائم على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات.

## أعمال وأنشطة الشركة

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

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

## الشركات التابعة

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة دار الأركان للمشاريع	500,000	المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإشياء/ الصيانة/ الهدم/ الترميم).	المملكة العربية السعودية	100%	1010247583	ذات مسؤولية محدودة
شركة دار الأركان للعقارات	500,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	ذات مسؤولية محدودة
شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	ذات مسؤولية محدودة
شركة حوكم دار الأركان	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	ذات مسؤولية محدودة
شركة حوكم الأركان	500,000	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	ذات مسؤولية محدودة
شركة ثوابت الاستثمار	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275449	ذات مسؤولية محدودة
شركة حوكم دار الأركان الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	ذات مسؤولية محدودة
شركة دار الأركان للإستثمارات العقارية	100,000	التطوير والاستثمار العقاري وتأجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	ذات مسؤولية محدودة

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

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	مقرها	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة تطوير خزام العقارية	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	51%	4030193909	ذات مسؤولية محدودة
شركة الخير كابيتال السعودية	300,000,000	بالتعامل كأهمل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	34%	1010264915	مساهمة سعودية مغلقة

## وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم أغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية. مشروع فلورنس حبي هو المشروع الرئيسي للشركة خارج المملكة العربية السعودية وهو متواجد في دبي. خلال السنة، لم تسجل الشركة أي إيرادات في بيان الدخل الخاص بها من مشروع فلورنس حبي لأن إتمامها في 31 ديسمبر 2018م، لم يستوفى الشروط المحاسبية تحت المعايير الدولية المحاسبية (IFRS 15). وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاثة قطاعات رئيسية وهي:

### التطوير العقاري

#### التطوير العقاري يشمل:

■ **مشاريع الأراضي:** تطوير البنية التحتية الأساسية للأراضي غير المطورة.

■ **المشاريع السكنية والتجارية:** تطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع.

■ **الإستثمار في الأراضي:** وتمثل الإستثمار في ملكية مشتركة للعقارات.

خلال العام المالي 2018م بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري ما قيمته 6,277 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 97.89% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 4,585 مليون ريال سعودي تمثل 96.83% في عام 2017م.

المبيعات على الخارطة للعقارات في السعودية ودبي هي قيد التنفيذ.

### إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثلثي أكبر القطاعات لدى الشركة. وتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، بالإضافة إلى الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية. خلال العام 2018م، وصلت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير إلى 136مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 2.11% من إيرادات الشركة مقابل 150 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 3.17% من إيرادات الشركة في عام 2017م.

قرر مجلس إدارة شركة دار الأركان بتاريخ 10ربيع الآخر 1439هـ الموافق 28 ديسمبر 2017م بالموافقة على طرح 30% من أسهم شركة دار الأركان للعقارات، وقد تم تعيين شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (المستشار المالي) ومكتب المحاماة لثام واكينز لإدارة هذا طرح. تركز دار الأركان العقارية، المملوكة بنسبة 100% لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، على تطوير وإدارة الأصول المدرجة للدخل.

تجدر الإشارة إلى أن المناقشات مع هيئة سوق المالية لا تزال جارية.

### الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي تديرها الشركة أنها مكملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2018م، لم تكن هذه الأنشطة الاستثمارية مهمة لصفحة أرباح الشركة حيث بلغت مساهمتها 3.03% فقط من صافي أرباح دار الأركان.

لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الطافي للشركة خلال عام 2018م. ومع ذلك، فقد حققت الشركة خلال عام 2018م، أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت 129.9 مليون ريال سعودي ومثلت ما نسبته 25.52% من صافي الدخل.

### قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2014م إلى 2018م

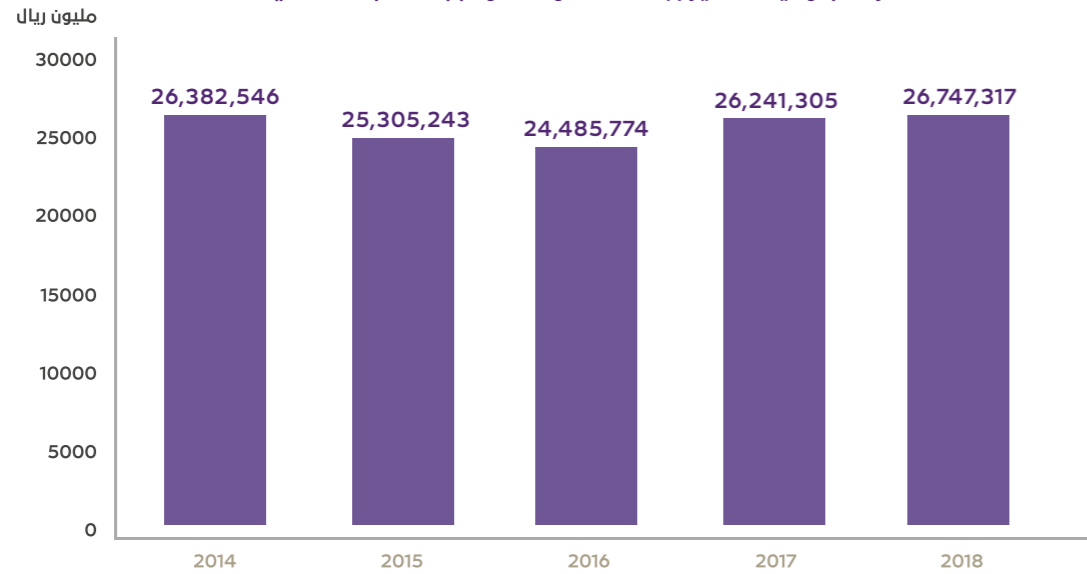
الجدول التالي يوضح البنود الرئيسية لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللإطلاع على تفاصيل هذا الجدول يرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

البيان (بآلاف الريالات)	2018م	2017م	2016م	2015م	2014م
الموجودات المتداولة	9,993,697	7,315,666	3,482,391	4,361,742	5,668,959
الموجودات غير المتداولة	16,670,535	18,854,714	20,937,252	20,875,085	20,642,308
صافي الموجودات الثابتة	83,085	70,925	66,131	68,416	71,279
مجموع الموجودات	26,747,317	26,241,305	24,485,774	25,305,243	26,382,546
المطلوبات المتداولة	3,291,806	2,765,460	1,392,210	2,596,980	3,337,922
المطلوبات غير المتداولة	4,750,178	4,742,295	4,916,057	4,781,590	5,477,108
مجموع المطلوبات	8,041,984	7,507,755	6,308,267	7,378,570	8,815,030
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي	1,109,601	1,058,720	1,003,383	978,300	942,384
أرباح مبقاة	6,795,732	6,874,830	6,374,124	6,148,373	5,825,132
مجموع حقوق المساهمين	18,705,333	18,733,550	18,177,507	17,926,673	17,567,516
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	26,747,317	26,241,305	24,485,774	25,305,243	26,382,546
قيمة السهم الدفترية*	17.32	17.35	16.83	16.59	16.27

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

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

### رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (2014م - 2018م)



■ إجمالي الأصول - مليون ريال

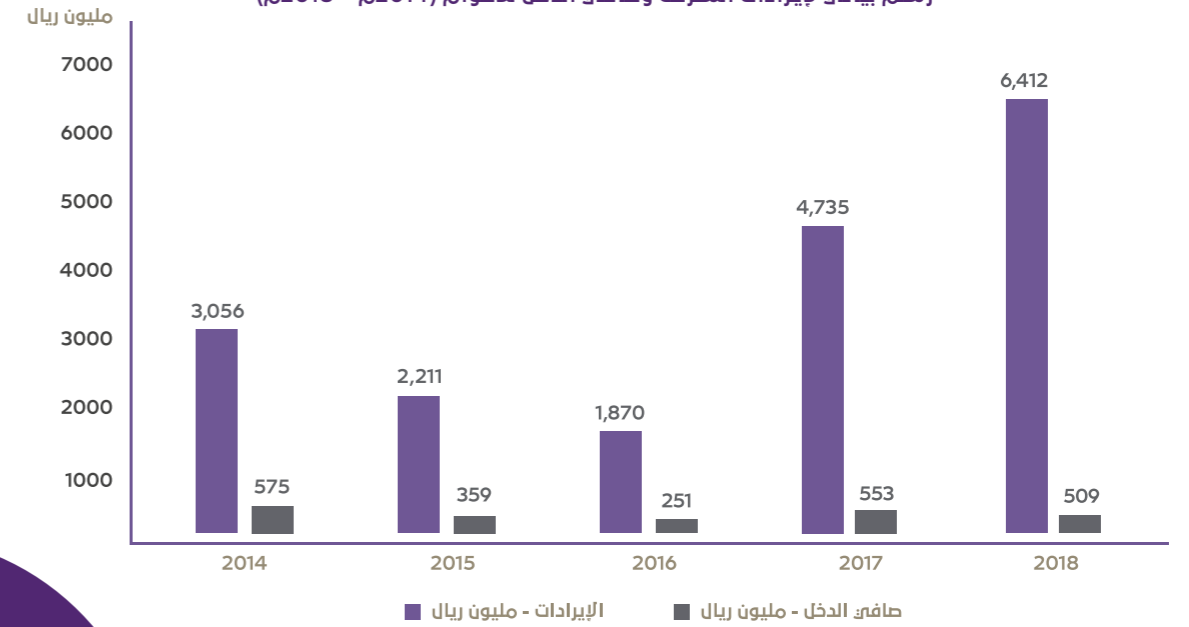
### النتائج التشغيلية

#### □ قائمة الدخل للسنوات المالية من 2014م إلى 2018م

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

البيان (بآلاف الريالات)	2018م	2017م	2016م	2015م	2014م
إيرادات العمليات	6,412,265	4,734,682	1,870,229	2,211,349	3,056,060
تكلفة المبيعات	(5,355,114)	(3,620,672)	(1,078,286)	(1,228,117)	(1,756,805)
مجمول الربح	1,057,151	1,114,010	791,943	983,232	1,299,255
مصاريف الأعمال الرئيسية	(168,942)	(162,002)	(160,028)	(207,831)	(241,276)
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	888,209	952,008	631,915	775,401	1,057,979
مصاريف تمويل	(511,652)	(441,523)	(385,984)	(420,794)	(531,359)
الإيرادات الأخرى	145,298	57,326	12,846	13,875	62,895
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	521,855	567,811	258,777	368,482	589,515
مخصص الزكاة التقديرية	(13,046)	(14,443)	(7,943)	(9,325)	(14,820)
صافي دخل السنة	508,809	553,368	250,834	359,157	574,695
ربحية السهم	0.47	0.51	0.23	0.33	0.53

### رسم بياني لإيرادات الشركة و صافي الدخل للأعوام (2014م - 2018م)





#### الإيرادات

بلغت الإيرادات 6,412 مليون ريال سعودي في عام 2018م، مقارنة بمبلغ 4,735 مليون ريال سعودي في عام 2017م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 35.43% ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى ارتفاع مبيعات الأراضي بقيمة 6,251 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 4,563 مليون ريال سعودي في عام 2017م، وكذلك بيع العقارات السكنية بقيمة 25 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 21 مليون ريال سعودي في عام 2017م.

انخفضت إيرادات التأجير بنسبة 9.51% لتصل إلى 136 مليون ريال سعودي خلال عام 2018م، مقارنة بمبلغ 150 مليون ريال سعودي في عام 2017م، نتيجة لإنخفاض نسبة الإشغال للعقارات السكنية والتجارية للشركة المخصصة للتأجير.

#### تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 5,355 مليون ريال سعودي في عام 2018م، أي بنسبة 83.51% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بمبلغ 3,621 مليون ريال سعودي لعام 2017م، أي بنسبة 76.47% من إجمالي الإيرادات، ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى زيادة مبيعات الأراضي وانخفاض هوامش الربح الإجمالية المكتسبة من إيرادات مبيعات الأراضي في عام 2018م، مقارنة بعام 2017م.

#### محروفات البيع والمحروفات الإدارية العامة

بلغت محروفات البيع والمحروفات الإدارية العامة 169 مليون ريال سعودي في عام 2018م، مقارنة بمبلغ 162 مليون ريال سعودي في عام 2017م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 4.28%. ويعود الارتفاع الطفيف بشكل رئيسي إلى زيادة أنشطة الاستهلاك والتسويق.

#### مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 512 مليون ريال سعودي في عام 2018م، مقارنة بمبلغ 442 مليون ريال سعودي في عام 2017م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 15.88% وبما يساوي 70 مليون ريال سعودي. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى الإصدار الجديد من الصكوك المقومة بالدولار الأمريكي بمبلغ 1.88 مليار ريال سعودي (500 مليون دولار أمريكي) في مارس 2018م.

#### صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى 145 مليون ريال سعودي في عام 2018م، مقارنة بمبلغ 57 مليون ريال سعودي في عام 2017م. وتعود هذه الزيادة في المقام الأول إلى العوائد المكتسبة من الرصيد التقديري المحتفظ به في ودائع المراجعة الإسلامية خلال عام 2018م.

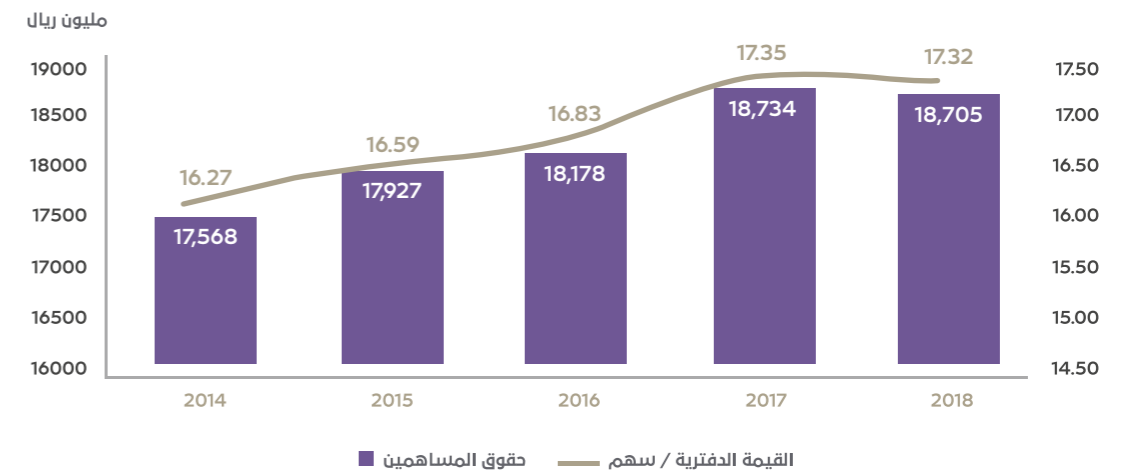
#### صافي الدخل

بلغ صافي الربح 509 مليون ريال في عام 2018م، مقارنة بمبلغ 553 مليون ريال سعودي في عام 2017م. وبلغت ربحية السهم 0.47 ريال سعودي في عام 2018م، مقارنة بـ 0.51 ريال سعودي في عام 2017م. وإجمالاً لما سبق، يعود الإنخفاض في صافي الدخل إلى انخفاض هوامش الربح الإجمالية على مبيعات الأراضي والعقارات على الرغم من الزيادة في إجمالي حجم المبيعات.

#### السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في 31 ديسمبر 2018م ما يساوي 4,903 مليون ريال سعودي مقابل 3,160 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2017م.

#### رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (2014م - 2018م)



#### تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركة وشركاتها التابعة

الموقع (بالآلاف الريالات)	عقارات تطويرية	التأجير	التطوير السكني	اجمالي
منطقة الغربية	-	30,128	9,919	40,047
المنطقة الوسطى	-	105,650	14,911	120,561
المنطقة الشرقية	-	-	-	-
استثمارات	6,251,657	-	-	6,251,657
الإجمالي	6,251,657	135,778	24,830	6,412,265

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

#### مقارنة النتائج

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي 2017م و2018م.

البيان (بالآلاف الريالات)	2018م	2017م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير%
الإيرادات	6,412,265	4,734,682	1,677,583	35.43%
تكلفة الإيرادات	(5,355,114)	(3,620,672)	1,734,442	47.90%
مجموع الربح	1,057,151	1,114,010	(56,859)	-5.10%
مصاريف الأعمال الرئيسية	(168,942)	(162,002)	6,940	4.28%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	888,209	952,008	(63,799)	-6.70%
مصاريف تمويل	(511,652)	(441,523)	70,129	15.88%
إيرادات أخرى	145,298	57,326	87,972	153.46%
صافي الدخل قبل الزكاة	521,855	567,811	(45,956)	-8.09%
مخصص الزكاة	(13,046)	(14,443)	(1,397)	-9.76%
صافي الدخل السنوي	508,809	553,368	(44,559)	-8.05%
ربح السهم	0.47	0.51	(0.04)	-7.84%

## □ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية من 2016م إلى 2018م،

البيان (بملايين الريالات)	2018م	2017م	2016م
<b>الأنشطة التشغيلية</b>	2,160	1,437	691
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>	(21)	(10)	-
<b>الأنشطة التمويلية</b>	(396)	1,151	(1,110)

بلغ صافي التدفق النقدي من العمليات 2,160 مليون ريال سعودي في عام 2018م مقارنة بمبلغ 1,437 مليون ريال سعودي في عام 2017م، ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة في النقد من بيع العقارات المطورة في عام 2017م.

وقد أدى الاستثمار الإضافي في العقارات والمعدات بشكل أساسي إلى تدفق نقدي في الأنشطة الاستثمارية بمبلغ 21 مليون ريال سعودي في عام 2018م مقارنة بمبلغ 10 مليون ريال سعودي في عام 2017م.

تعود التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل البالغة 396 مليون ريال سعودي في المقام الأول إلى توزيع أرباح بقيمة 540 مليون ريال سعودي خلال العام.

## □ نفقات المشروعات والاستثمارات

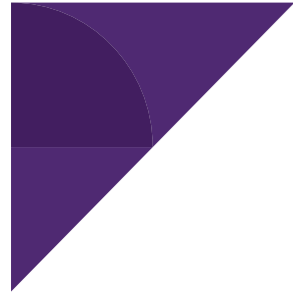
شملت أولويات الشركة الإنفاق على تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفي شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام 2018م، أنفقت الشركة في المقام الأول ما قيمته 3,381 مليون ريال سعودي على الاستثمار في الأراضي وتطوير الأراضي والممتلكات.

## نظرة على الديون

### استراتيجية التمويل

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

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك 16.50 مليار ريال سعودي، تم سداد 11.25 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2018م، في حين يستحق سداد مبلغ 5.25 مليار ريال سعودي على مدى الأعوام حتى عام 2023م. ووفقاً لسياسة التنويع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المطارف المحلية والإقليمية والدولية، التي استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المرابحة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2018م، مبلغ 1.4 مليار ريال سعودي.



بلغت نسبة تمويل الصكوك الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام 2018م ما يقرب من 79%، في حين بلغت نسبة المرابحة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية 21%. وسوف تواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة في المستقبل نهجها في التركيز على تنويع مصادر تمويلها بما في ذلك الحصول على تمويل محدد للمشروع من البنوك المحلية والإقليمية، وكذلك النظر في أسواق الصكوك الدولية الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الشركة بيع على الخارطة وهو مصدر آخر للتمويل مباشرة من العملاء. قامت الشركة أيضًا بتكوين محفظة من العقارات المؤجرة، حيث يمكن تقديم هذه الأصول المدرة للدخل كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. بالنظر إلى سجل الأداء الممتاز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والإقليمية.

### المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمرابحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2018م.

### □ تفاصيل المديونية وانخفاض التمويل بنهاية عام 2018م

خلال عام 2018م، قامت الشركة بإصدار جديد للصكوك بقيمة 1.88 مليار ريال سعودي. كما نجحت الشركة في إعادة شراء 381 مليون ريال سعودي من الاصدار الخامس للصكوك من إجمالي مبلغ 1.69 مليار ريال سعودي. كما قامت بنجاح بسداد بمبلغ 1.31 مليار ريال سعودي في تاريخ استحقاقها في شهر مايو 2018م. كما قامت أيضاً بسداد بعض المرابحات المحلية بمبلغ 347 مليون ريال سعودي.

### تفاصيل المديونية بنهاية عام 2018م

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الأظلي	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	المدفوع أثناء 2018م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
<b>مرابحة - مصرف محلي - بنك مسقط</b>	تسديد ربع سنوي	175	26 مارس 2015م	130	17	113	30 سبتمبر 2022م
<b>مرابحة - مصرف محلي - بنك مسقط</b>	دفعة واحدة	400	14 ديسمبر 2016م	400	-	400	14 مايو 2023م
<b>مرابحة - مصرف محلي - بنك الإنماء</b>	تسديد ربع سنوي - من الربع الثاني لعام 2016م	300	11 يونيو 2015م	272	15	257	31 مايو 2027م
<b>إجارة- مصارف دولية داخل المملكة</b>	تسديد ربع سنوي	1,427	11 يوليو 2015م	958	315	643	31 يوليو 2020م
<b>الإجمالي</b>		<b>2,432</b>		<b>1,761</b>	<b>347</b>	<b>1,413</b>	

بلغت نسبة طافي الدين إلى إجمالي الأصول (26%) في نهاية عام 2018م. كما ارتفع الرصيد النقدي الختامي إلى 4.9 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2018م مقابل 3.2 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2017م، ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى ارتفاع الإيرادات والإصدار الجديد من الصكوك في بداية العام 2018م بقيمة 1.9 مليار ريال سعودي.





يجوز للجمعية العامة العادية، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تجنيب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاق وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.

يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملين الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.

يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، أن توزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تمثل (1%) من رأس مال الشركة المدفوع.

يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، توزيع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح بالنسبة التي يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة.

ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي وفقاً للضوابط الصادرة عن هيئة السوق المالية، وذلك بناء على تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية يحدد سنوياً.

#### ملخص المراجعات والصكوك المستحقة

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات		
	المربحة	الصكوك	الرصيد القائم
2019م	361	1,500	1,861
2020م	351	-	351
2021م	36	-	36
2022م	78	1,875	1,953
2023م وما بعد	587	1,875	2,462
<b>الإجمالي:</b>	<b>1,413</b>	<b>5,250</b>	<b>6,663</b>

#### بيان ووصف بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة

البيان	بالآلاف الريالات		
	2018م	2017م	2016م
ذمم دائنة تجارية	440,472	173,352	173,457
مصاريف مستحقة	121,480	89,730	62,286
مكافأة نهاية الخدمة	19,011	21,961	25,682
توزيعات أرباح مستحقة	35,443	35,350	35,358
أخرى	99,098	46,180	65,257
<b>الإجمالي:</b>	<b>715,864</b>	<b>366,573</b>	<b>362,040</b>

#### تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

وفقاً لتوجيهات هيئة السوق المالية والهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) فقد أكملت الشركة تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المطبقة في المملكة العربية السعودية وبدأت في تقديم التقارير اعتباراً من 1 يناير 2017م.

#### الأرباح

توزيع الأرباح

تم توزيع أرباح بقيمة 0.50 ريال عن عام 2017م حسب الجدول التالي:

الربح الموزع للسهم	طريقة التوزيع	تاريخ التوزيع	تاريخ الاستحقاق	تاريخ الإعلان
0.5	تحويل للحساب	2018/06/05م	2018/05/15م	2018/04/26م

سياسة توزيع الأرباح

ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (45) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى، بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً، على الوجه التالي:

يجب عشرة بالمائة (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثين بالمائة (30%) من رأس المال المدفوع.

## علاقات المستثمرين

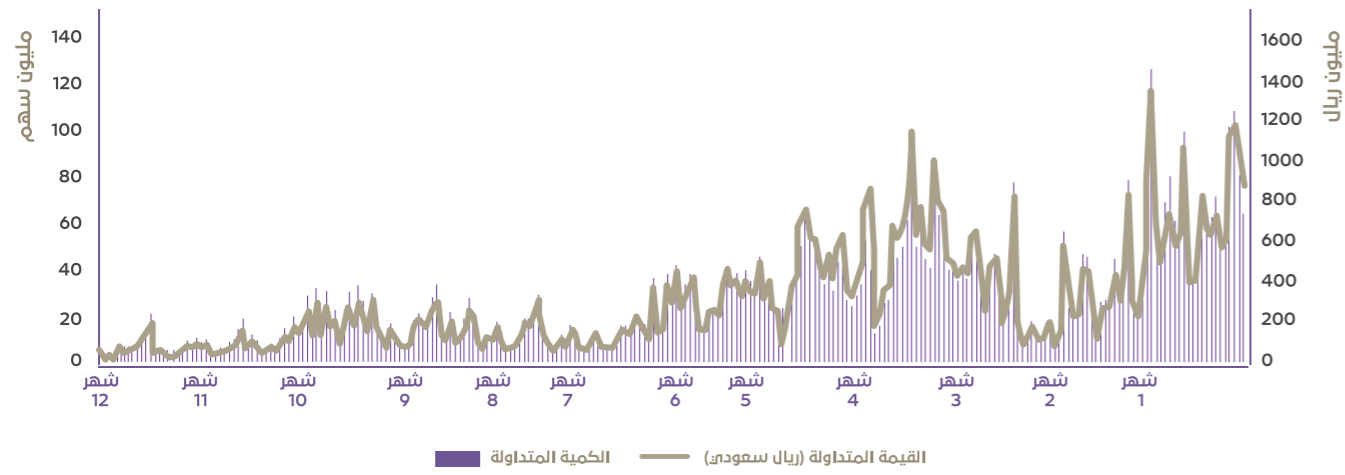


### أداء السهم

دار الأركان شركة لديها أسهم مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول). كما في 31 ديسمبر 2018م، تملك دار الأركان 10,800 مليون ريال سعودي رأس مال مطروح به وتم إصدار أسهم عددها 1,080 مليون سهم.

### أداء السهم (الريال السعودي)

9.02	نهاية السنة (31 ديسمبر 2018)
14.40	منذ سنة
6.20	منذ ثلاث سنوات
14.76	الأعلى (4/29 / 2018م)
8.24	الأدنى (11/25 / 2018م)



### إجراءات التواصل

تقوم إدارة علاقات المستثمرين بالاتصال المستمر مع المستثمرين والمؤسسات والافراد والمحلين الماليين في سوق الأسهم والوكوك. تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية وأفضل الممارسات العالمية، اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات عن طريق الإفصاح بشفافية وذلك عبر القنوات المخصصة بما في ذلك الإعلانات الدورية عن النتائج المالية الفعلية والسنوية وتقدم سير الأعمال بالمشاريع وتوصيات مجلس الإدارة وأية تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

في عام 2018م نظمت الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حملة الأسهم والوكوك وكبار المحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركات من خلال المشاركة الفعالة في المؤتمرات والفعاليات المحلية والدولية للمستثمرين في الأسهم والوكوك.

## مجلس الإدارة



### انشطة علاقات المستثمرين

العدد	الفئة
5	المؤتمرات
2	زيارات ليست لغرض اصدار اسهم أو مكوك
95	الاجتماعات مع المؤسسات الاستثمارية
213	المستثمرين ذات طابع مؤسسي
642	المستثمرين الأفراد الذين تم التواصل معهم

كما طورت إدارة علاقات المستثمرين صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمطل من طلب المعلومات عن الشركة من خلال موقعها الإلكتروني، بالإضافة إلى إطلاق تطبيق للأجهزة المحمولة والذي يسمح بالحصول السريع على المعلومات المالية الخاصة بالشركة وأخر الأسعار للسهم.



تقوم إدارة علاقات المستثمرين بشركة دار الأركان بتلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بشكل مستمر ويتم عرضها دورياً على الإدارة العليا واعضاء مجلس الإدارة من خلال مجموعة تقارير دورية.

### بيانات المستثمرين

تجدون بالأسفل معلومات المستثمرين من حيث نوع المستثمرين وبنسبة المستثمرين وعدد المستثمرين نسبة لحجم الاستثمار:

نوع المستثمرين كما في تاريخ 17 ديسمبر 2018م

العدد	%	الأسهم	الفئة
128	%10.02	108,167,066	المؤسسات
98,949	%89.98	971,832,934	الأفراد
99,077	%100	1,080,000,000	المجموع

جنسية المستثمرين كما في تاريخ 17 ديسمبر 2018م

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	% من الأجمالي
السعودية	97,759	990,246,860	%91.69
باقي دول الخليج	124	52,776,460	%4.89
الأجانب	1,203	36,976,680	%3.42
المجموع	99,077	1,080,000,000	%100.00



### يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

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



### ماجد بن عبدالرحمن القاسم

نائب رئيس مجلس الإدارة

ماجد بن عبدالرحمن القاسم نائب رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، ويتمتع بخبرة كبيرة في مجال التخطيط الاستراتيجي وصناعة التطوير العقاري، وهو عضو مجلس إدارة بنك الخير في البحرين وكذلك شركة الخير كابتال السعودية (منذ 26 يوليو 2018)، وحاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ودبلوم دراسات الأنظمة من المعهد العالي للقضاء.



### عبداللطيف بن عبدالله الشلاش

العضو المنتدب

عبداللطيف بن عبدالله الشلاش العضو المنتدب لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وعضو مجلس الإدارة، ويتمتع بخبرة واسعة في التخطيط الاستراتيجي وفي مجال تطوير الأعمال وتقنية المعلومات، ويشغل عضوية مجلس إدارة كل من الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وشركة الخير كابتال السعودية وبنك الخير في البحرين وشركة تازر في البحرين، وهو حاصل على البكالوريوس في القيادة والتنظيم والإشراف التربوي من جامعة بوردو بالولايات المتحدة الأمريكية.



### هزلول بن صالح الهزلول

عضو مجلس الإدارة

هزلول بن صالح الهزلول عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، كما شغل عضوية مجلس إدارة شركة الخير كابتال السعودية (حتى 10 أكتوبر 2018) وعضوية مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) (حتى 17 أبريل 2018)، ويتمتع بخبرة عريضة في مجال الاستثمار والتمويل العقاري والاستراتيجيات والخطط وبرامج التقسيط، وهو حاصل على دبلوم علوم الأعمال التجارية.

### خالد بن عبدالله الشلاش

عضو مجلس الإدارة

خالد بن عبدالله الشلاش عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، لديه خبرة عميقة في مجالات الاستثمار والتطوير والتقييم العقاري ومجال إدارة الموارد وتنفيذ المباني وتقييم العقارات، وهو حاصل على بكالوريوس العلوم الأمنية من كلية الملك فهد الأمنية.



### طارق بن محمد الجارالله

عضو مجلس الإدارة

طارق بن محمد الجارالله عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وهو خبير في تنظيم وتخطيط الأراضي وفي التقييم وتأمين العقارات، وحاصل على دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية.



### عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش

عضو مجلس الإدارة

عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، ويمتلك خبرة عريضة في قطاع التطوير العقاري والتقييم، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الدراسات الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.



### ماجد بن رومي الرومي

عضو مجلس الإدارة

ماجد بن رومي الرومي عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري وهو أيضاً عضو مجلس إدارة شركة معالم للتمويل، ويتمتع بخبرة واسعة في مجال الاستثمار والتقييم والتمويل العقاري، وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال.



### أحمد بن محمد الدهش

عضو مجلس الإدارة

أحمد بن محمد الدهش عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وهو حاصل على تعليم عام، ويمتلك خبرة عميقة في مجالات التطوير والاستثمار والتقييم العقاري وإدارة الأملاك.



## مطلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب

فيما يلي جدول وصف لأنواع مطلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة وأي تغيير في تلك المطلحة أو تلك الحقوق خلال العام 2018م

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغيير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	1,000	%0.0001	0	1,000	%0.0001	مباشرة
عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	9,137,550	%0.8461	0	9,137,550	%0.8461	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	3,844,550	%0.3560	0	3,844,550	%0.3560	مباشرة
		639,154	%0.0592	0	639,154	%0.0592	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	27,723,293	%2.5670	(7,379,600)	20,343,693	%1.8837	مباشرة
		957	%0.0001	0	957	%0.0001	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	%0.0003	0	3,000	%0.0003	مباشرة
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	3,849,550	%0.3564	0	3,849,550	%0.3564	مباشرة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	3,844,550	%0.3560	0	3,844,550	%0.3560	مباشرة
احمد بن محمد الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	%0.1857	0	2,005,104	%0.1857	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	8,028,850	%0.7434	0	8,028,850	%0.7434	مباشرة
عبدالعزیز بن إبراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	1,300	%0.0001	700	2,000	%0.0002	مباشرة
زياد الشعار*	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-
احمد بن صالح الدحيلان	المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية	80,000	%0.0074	0	80,000	%0.0074	مباشرة
الإجمالي		59,158,858	%5.4778	(7,378,900)	51,779,958	%4.7946	

\* تم التعيين بتاريخ 23 أبريل 2018م

## عبدالعزیز بن إبراهيم المانع

عضو مجلس الإدارة

عبدالعزیز بن إبراهيم المانع عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وكان أيضاً أستاذاً جامعياً ووزير دولة في مجلس الوزراء وعضو في مجلس الشورى، ويمتلك خبرة واسعة في مجالات التخطيط الاستراتيجي والتعليم الهندسي ونظم الإدارة، وهو حاصل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في أمريكا وماجستير ودكتوراه في الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد في أمريكا.



## زياد الشعار

عضو مجلس الإدارة

زياد الشعار عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري وكذلك الرئيس التنفيذي لشركة إعمار الدولية وعضو مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL)، ولديه خبرة متقدمة في التطوير العقاري وإدارة الأملاك والمجالات المالية والقيادية، وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت.



## تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة الشركة من 11 عضواً منهم عدد (1) عضو تنفيذي و عدد (5) عضو غير تنفيذي وعدد (5) عضو مستقل .

اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	2
عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	2
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	مستقل	2
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	2
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	2
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	2
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	2
احمد بن محمد الدهش	عضو	مستقل	2
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	2
عبدالعزیز بن إبراهيم المانع	عضو	مستقل	1
زياد الشعار*	عضو	غير تنفيذي	1

\* تم التعيين بتاريخ 23 أبريل 2018م

## سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس

اسم العضو	21 مارس	23 أبريل	الأجمالي
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	2
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	2
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	2
خالد بن عبدالله الشلاش	✓	✓	2
طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	2
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	2
ماجد بن رومس الرومس	✓	✓	2
احمد بن محمد الدهش	✓	✓	2
هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	2
عبدالعزیز ابراهيم المانع	✓	X	1
زياد الشعار*	X	✓	1

\* تم التعيين بتاريخ 23 أبريل 2018م

سجل حضور اعضاء مجلس الادارة للجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال 2018م

اسم العضو	15 مايو
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
خالد بن عبدالله الشلاش	✓
طارق بن محمد الجارالله	✓
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	✓
ماجد بن رومس الرومس	✓
احمد بن محمد الدهش	X
هذلول بن صالح الهذلول	✓
عبدالعزیز ابراهيم المانع	✓
زياد الشعار*	✓

\* تم التعيين بتاريخ 23 أبريل 2018م

## لجان المجلس

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

اللجنة التنفيذية

### تكوين اللجنة التنفيذية وسجل الحضور

اسم العضو	الصفة	سجل الحضور				
		13 فبراير	5 يوليو	6 اغسطس	15 اكتوبر	13 ديسمبر
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	✓	✓	✓	✓	✓
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓
طارق بن محمد الجارالله	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓

### مهام واجتماعات اللجنة

متابعة تطبيق استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، ومراجعة قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها والتوصية بتبنيها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسية والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في اندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع، والتأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعية ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقييمها ورفع التوصية لمجلس الإدارة بتعديلها إذا دعت الضرورة حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية الأخرى، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة المدى، والتوصية لمجلس الإدارة باعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية ومراجعة وتقييم الخطط السوقية والأنماط التنافسية الموضوعية من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2018م خمسة اجتماعات.

## لجنة المراجعة

اجازت الجمعية العامة للشركة باجتماعها المنعقد بتاريخ 1 مايو 2017م تشكيل عضوية لجنة المراجعة ومهام اللجنة وضوابط عملها ومكافأة اعضائها.

تكوين لجنة المراجعة وسجل الحضور في 2018م

اسم العضو	الصفة	سجل الحضور			
		1 فبراير	23 أبريل	1 مايو	4 نوفمبر
طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	✓	✓	✓	✓
هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	✓	✓	✓	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓
ماجد بن رومس الرومس	عضواً	✓	✓	X	✓

## □ وصف مختصر لاختصاصات ومهام لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة بما في ذلك الاشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة ودراسة تقاريرها، ودراسة نتائج تقييم نظام الرقابة الداخلية، بالإضافة الى دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية، والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة بالأنظمة والتعليمات، ووضع الاليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة.

وقد عقدت اللجنة خلال عام 2018م، خمسة اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام 2018م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

## لجنة الترشيدات والمكافآت

### □ تكوين لجنة الترشيدات والمكافآت وسجل الحضور

اسم العضو	الصفة	سجل الحضور			الأجمالي
		23 ابريل	1 مايو	24 يوليو	
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	رئيساً	✓	✓	✓	3
يوسف بن عبدالله السلاش	عضواً	✓	✓	✓	3
احمد بن محمد الدهش	عضواً	✓	✓	X	2
عبدالعزيز ابراهيم المانع	عضواً	X	✓	✓	2

## □ مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد بشكل دوري من استقلالية الأعضاء وعدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2018م ثلاث اجتماعات.

## المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال عام 2018م دخلت الشركة في معاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير. ولا ترتبط هذه التعاملات بمدة معينة ويتم الحصول على الموافقات اللازمة عليها أثناء اجتماع الجمعية العمومية وذلك لترخيص تعاملات العام الحالي والعام القادم. وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

### الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" في سياق الأعمال العادية. وتعتبر شركة "سهل" طرفاً ذا علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة في "سهل" تبلغ نسبتها 15% تعادل قيمة 15 مليون سهم من أصل 100 مليون من الأسهم الصادرة. ويضم مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" أعضاء من مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبدالله السلاش ، أ/ هذلول بن صالح الهذلول (حتى 17 أبريل 2018م)، أ/ عبداللطيف بن عبدالله السلاش و أ/ زياد الشعار.

وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناء على رغبة العميل، يتم اختيار "سهل" كمولد لشراء المساكن. وخلال عام 2018م لم يكن هناك أي رصيد قائم أو مستحق.

## شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية هي طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها ما نسبته 51% بعدد حصص يبلغ 27,554,651 سهم من إجمالي حقوق الملكية البالغ 54,028,728 سهم. ويضم مجلس مديرين شركة تطوير خزام عضو من مجلس إدارة شركة دار الأركان وهو أ/ عبداللطيف بن عبدالله السلاش. طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزي (في بداية عام 2018م، بلغ الرصيد الافتتاحي 192.53 مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام 2018م، أعادت الشركة سداد مبلغ وقدره 4.63 مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره 0.96 مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة بتاريخ 31 ديسمبر 2018م مبلغ وقدره 188.86 مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ 15 مايو 2018م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

## بنك الخير

بنك الخير هو طرف ذو علاقة وهناك أعضاء في مجلس إدارته من أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبدالله السلاش، وأ/ ماجد بن عبدالرحمن القاسم، وأ/ عبداللطيف بن عبدالله السلاش. كلفت الشركة بنك الخير بتقديم الاستشارات المالية العامة في صفقة معينة في سوق المال بحيث تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية والدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية.

وخلال عام 2018م لم يكن هنالك تعاملات مع بنك الخير، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

## الخير كابيتال

تعد شركة الخير كابيتال من الأطراف ذات العلاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة 34% فيها تعادل قيمة 10,200,000 سهم من إجمالي عدد الأسهم الصادرة والبالغ 30 مليون سهم. وهناك أعضاء في مجلس إدارة الخير كابيتال من بين أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبد الله السلاش، أ/هذلول بن صالح الهذلول (حتى 10 أكتوبر 2018م)، أ/عبداللطيف بن عبدالله السلاش و أ/ ماجد بن عبدالرحمن القاسم (اعتباراً من 26 يوليو 2018م). تقوم الخير كابيتال السعودية و الخير كابيتال دبي المحدودة بتقديم خدمات إعارة موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة، الاستشارات المالية العامة، تمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية وتداول والهيئات القانونية الأخرى، ومراجعة الأمور الخاصة بالتوافق مع الشريعة الإسلامية وتقديم الدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية الصادرة، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. خلال عام 2018م، تم سداد كامل المبلغ المستحق 2.3 مليون ريال سعودي إلى الخير كابيتال دبي المحدودة والذي شمل الرصيد البالغ 0.90 مليون ريال سعودي كما في بداية العام وأيضاً الرسوم والمصاريف خلال العام بمبلغ 1.45 مليون ريال سعودي، وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ 15 مايو 2018م. خلال عام 2018م، لم يكن هنالك تعاملات مع الخير كابيتال السعودية، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

## إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس الإدارة بما يلي:

▀ أن إعداد سجلات الحسابات قد تم بالشكل الصحيح.

▀ أن إعداد نظام الرقابة الداخلية قد تم على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.

▀ أنه لا يوجد أدنى شك في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

# الحوكمة والتنظيم والمخاطر



## حوكمة الشركة

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

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، عدا البند (ب) من المادة الثامنة الخاصة بالعمل بنظام التصويت التراكمي (كما هو موضح في الجدول أدناه)، علماً بأن قواعد التصويت التراكمي سيتم تطبيقها لاختيار أعضاء مجلس الإدارة القادم. كما تم إعداد لائحة حوكمة شركة دار الأركان في ضوء المعايير العالمية المتعارف عليها في حوكمة الشركات، والتي ينبغي النظر إليها باعتبارها أساس نظام الحوكمة في الشركة، ويتعين الأخذ بها ضمن الإطار التشريعي واجب التطبيق في المملكة، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

متطلبات نظام السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ ولوائحه التنفيذية بما في ذلك لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (8-16-2017) وتاريخ 1438/5/16هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 3-45-2018 وتاريخ 1439/8/7هـ الموافق 2018/4/23م.

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

النظام الأساسي لشركة دار الأركان.

## ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك

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

رقم المادة/الفقرة	نص المادة/الفقرة	أسباب عدم التطبيق
المادة الثامنة: انتخاب أعضاء مجلس الإدارة - الفقرة (ب)	(ب) يجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة، بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة.	الدورة الحالية للمجلس تنتهي في 2019/6/23م وسيتم تطبيق التصويت التراكمي عند انتخاب أعضاء المجلس في دورته القادمة.



## المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والأجور من الشركة خلال العام المالي 2018م.

البيان (بالآلاف الريالات)	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم العضو المنتدب والرئيس التنفيذي والمدير المالي)
المكافآت والتعويضات	-	-	1,985
البدلات	-	-	1,151
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	219
مكافآت نهاية الخدمة	-	-	296

## العقوبات والغرامات

الغرامة	أسباب الغرامة	المبلغ	الجهة الموقعة على الغرامة	سبل عالجها وتفادي وقوعها في المستقبل
غرامة وضع أعلام بشعار الشركة خارج المبنى الرئيسي للشركة	بالرغم من حصول دار الأركان على موافقة البلدية على رسومات ووثائق تنسيق موقع المقر الرئيسي للشركة عادت البلدية و طلبت ازاله الاعلام الدعائيه وقامت بتفريم الشركة مبلغ 700 ريال	700 ريال	شركة جادة	حصول الشركة على ترخيص منفصل في حال رغبت الشركة في وجود هذه الاعلام مستقبلا
غرامة (مشروع القصر) مخالفة رخصة البناء	تم التقديم على طلب الحصول على شهادة إتمام البناء للمبنى وبعد وقوف مندوب البلدية ردد عدد من المخالفات أثناء البناء موضحه في قرار اللجنة المفوضة	34,940 ريال	أمانة الرياض	سيتم إتباع بدقة شروط التصاريح لتجنب الغرامات المماثلة في اعمال البناء للمشاريع الجديدة.
غرامة (مشروع القصر) مخالفة رخصة	تم التقديم على تعديل رخصة البناء من سكني تجاري الى تجاري و بعد اعداد التقارير الفنية من قبل البلدية تم ردد عدد من المخالفات على المبنى أثناء البناء	36,160 ريال	أمانة الرياض	سيتم إتباع بدقة شروط التصاريح لتجنب الغرامات المماثلة في اعمال البناء للمشاريع الجديدة.
غرامة (مشروع القصر) مخالفة رخصة البناء	تم التقديم على تعديل رخصة البناء بحيث تكون الرخصة مطابقة للمخططات المعتمدة حيث ردد علينا عدد من المخالفات أثناء البناء موضحه في محضر اللجنة المفوضة	146,764 ريال	أمانة الرياض	سيتم إتباع بدقة شروط التصاريح لتجنب الغرامات المماثلة في اعمال البناء للمشاريع الجديدة.

## المراجعة الداخلية

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

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

وقد عملت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام 2018م عن قرب مع الإدارات من خلال تزويدهم بالعديد من المقترحات والتوصيات والنماذج فيما يتعلق بتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في تكاليف المشاريع المختلفة، بالإضافة إلى تقديم العون والمساندة إلى الإدارات الأخرى لمساعدتها في تحقيق أهدافها.

### نظام الرقابة الداخلية بالشركة

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

### عناصر نظام الرقابة الداخلية

#### البيئة الرقابية للشركة

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

#### إجراءات الرقابة الداخلية

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

### نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

تشتمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بالشركة. مع التركيز على المخاطر التي يمكن أن تؤثر في سير أعمال الشركة باستخدام منهجية المراجعة المعتمدة على تقييم المخاطر. وتلتزم الإدارة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.

تعمل إدارة المراجعة الداخلية بشكل موضوعي ومستقل. حيث ترتبط إدارة المراجعة الداخلية ارتباطاً وظيفياً بلجنة المراجعة وترتبط إدارياً إلى العضو المنتدب، ولدى إدارة المراجعة الداخلية الطلاعية المناسبة للحصول على المعلومات والمستندات ومقابلة الموظفين.

وقد خضعت أعمال الشركة خلال عام 2018م لعمليات مراجعة دورية وفق خطة زمنية سنوية. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2018م، بالإضافة إلى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهام الخاصة.

## نطاق العمل

لقد شمل نطاق عمل المراجعة الداخلية في عام 2018م فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة بغرض التحقق مما إذا كانت نظم الشركة الداخلية توفر تأكيداً معقولاً لتحقيق أهداف الشركة، وقد شمل نطاق إدارة المراجعة الداخلية:

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

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

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

## المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

### □ سياسة إدارة المخاطر والإشراف عليها

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

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

### □ المخاطر التي قد تواجهها الشركة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

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

### تقلبات أسعار منتجات السوق العقاري

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

وبشكل عام، من الصعوبة التحوط من تأثير أسعار السوق العقاري، ولكن الشركة تسعى جاهدة لتخفيف المخاطر عن طريق السعي نحو منتجات متوازنة التكلفة بما يحقق خفصاً في سعر تكلفة الإنتاج يتناسب مع متطلبات المستأجر و/أو المشتري. ويؤدي العرض الفائض من المنتجات في السوق مع انخفاض أسعار المنتجات العقارية إلى احتمال خروج الشركات التي تعتمد على هامش تكلفة عالية، فيما تحافظ الشركات ذات التكلفة المنخفضة أو المتوازنة على مكائنها في السوق إذ تواصل إنتاجها مع هامش نقدى إيجابى.

### المخاطر الخارجية

تنجم هذه المخاطر بشكل مباشر نتيجة لاستثمار الشركة في بلدان خارجية نظراً لملائمة الفرصة الاستثمارية بتلك البلدان. ويأتي ضمن هذا السياق "مخاطر البلد" والتي قد تنجم عن تغيير السياسات والقوانين والأنظمة المحلية في تلك البلدان بشكل جذري مما قد يؤثر سلبياً على بيئة العمل في تلك الدول أو على العوائد المتوقعة من الاستثمار في القطاع العقاري أو المشاريع تحديداً.

وتقوم الشركة بعمل دراسات كافية لفرص الاستثمار الخارجي ويتم الاستثمار في البلدان الأكثر استقراراً بما يتناسب مع أهداف واستراتيجية الشركة في النمو، على ان يتم تنفيذ تلك المشاريع وفق إجراءات رقابية كافية.

## أمن المعلومات

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

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

### تطوير وتنفيذ المشاريع

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

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

### التسويق

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

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

### الصحة والسلامة والأمن

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

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

### تكلفة التمويل

إن ارتفاع معدلات الفائدة بين البنوك تؤدي الى زيادة في تكاليف التمويل وقد يكون له تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية. لذا تسعى الشركة لمراقبة تكاليف التمويل بانتظام وإلى زيادة حصة ديونها ذات التكلفة الثابتة، وألا تتخطى ديونها المعدلات الملائمة.

## مخاطر الائتمان

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

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



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

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

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

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى الشركة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

### مخاطر أسعار العمولات

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

■ قد تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية.

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

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

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

■ إن طافي ربح الشركة قد يتأثر بالتغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل.

تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. الشركة تقوم برسملة ما يعادل 10% من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (2/9) بالقوائم المالية المدققة.

### مخاطر السيولة

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

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة؛ تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة.

وايضا تقوم الشركة بتمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

# تقرير مدقق الحسابات والقوائم المالية



## مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملية الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية.

إن العملة الوظيفية للشركة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقوم الشركة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

## مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم الشركة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العمولة والتدفقات النقدية. ويتحقق ذلك عموماً من خلال التحوط لمعاملات معينة. تستخدم الشركة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي. بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للشركة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للشركة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

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



26 فبراير 2019م

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة  
إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

## الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2018م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

## أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتمد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة.

## الأمور الرئيسية للمراجعة:

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولم نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

## فهرس

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة	89 - 94
قائمة المركز المالي الموحدة	95
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة	96
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	97
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	98
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	99 - 141

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>تقييم العقارات التطويرية</b></p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأرضي تحت التطوير لغايات التطوير و البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية 14.498 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2017: 14.874 مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية ( المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الافتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو طافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت الإدارة بتحديد طافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>علوة على ذلك تستعين المجموعة، حيثما اقتضت الضرورة، بشركات تقييم خارجية مستقلة متخصصة ومؤهلة لتقييم العقارات التطويرية لأغراض الإفصاح عن القيمة العادلة لها.</p> <p>خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2017: 35%) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (6). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.</p> <p>تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وطاقى القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>	<p>- قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات أحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛</p> <p>- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، و قمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الطلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية ، حيثما أمكن ذلك؛</p> <p>- قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛</p> <p>- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع ، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛</p> <p>- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</p> <p>- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>
<p><b>تقييم العقارات الاستثمارية</b></p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح فقط في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة. تقوم إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بواسطة مقيمين خارجيين مستقلين .</p>	<p>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قامت بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛</p>

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>تقييم العقارات الاستثمارية ( تتمه )</b></p> <p>قامت المجموعة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة حديثة في موقع العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه بواسطة خبير التقييم المستقل.</p> <p>تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. يتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الاستقراء والتوفيق بين إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمثل لها ثم تحويلها إلى سعر إيجار سنوي بنسبة 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدره الموضحة في ملاحظة 5.</p> <p>إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات . يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p>	<p>- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قامت بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛</p> <p>- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛</p> <p>- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</p> <p>- قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛</p> <p>- بالنسبة لخبير التقييم المستقل، قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية؛</p> <p>- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>
<p><b>تحقق الإيرادات من بيع العقارات</b></p> <p>قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (15) الإيرادات من عقود العملاء منذ 1 يناير 2017 حيث ترى أن ذلك يمثل بصورة أفضل أداء الأنشطة العقارية للمجموعة. ويشتمل تحقق الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك والوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأراضي، على مخاطر جوهريه كامنة نظراً إلى الأحكام والتقديرات المستخدمة. إن أحكام المراجعة حول نسبة إنجاز المشاريع بما في ذلك التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقابل إجمالي القيمة المتوقعة للمشروع ومرطة الانجاز في ظل عدم بيع كافة الوحدات قيد التطوير تمثل جميعها أموراً تستوجب اهتماماً كبيراً خلال المراجعة، بما فيها:</p> <p>- قدرة المجموعة على تنفيذ الدفعات عن العمل المنجز وفقاً لشروط العقود الخاصة بها وبالتالي تلبية متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (15) فيما يتعلق بتحقيق الإيرادات مع مرور الوقت؛</p> <p>- التكلفة الإجمالية المتوقعة لإنجاز المشروع العقاري الذي يشمل الوحدة المباعة؛</p> <p>- احتمالية تحصيل مبالغ المبيعات المتبقية؛</p> <p>- قيمة تكاليف البنية التحتية التي سيتم تكبدها لاستكمال المشروع.</p>	<p>- قمنا بمراجعة عقود بيع الوحدات العقارية بما في ذلك والوحدات السكنية والوحدات التجارية وقطع الأراضي لتجديد التزامات أداء المجموعة بموجب هذه العقود وتقييم ما إذا كانت هذه الالتزامات مستوفاة مع مرور الوقت أو في أي وقت زمني معين على أساس المعيار المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (15). يشتمل تركيزنا بخصوص هذه العقود على تحديد ما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفعات عن الأداء المنجز حتى تاريخه لتكون على قناعة بالإيرادات المحققة حتى تاريخه بموجب هذه العقود؛</p> <p>- أجرينا فحص لإجراءات الرقابة الداخلية على عملية إعداد ميزانية المجموعة لتحديد مدى دقتها مع تركيز خاص على إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز المشاريع العقارية التي تشمل الوحدات المباعة؛</p> <p>- أجرينا فحص تفصيلي على أساس العينة لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة على المشاريع قد تم تسجيلها ورسملتها. وقمنا أيضاً بتقييم توزيع هذه التكاليف على الوحدات المباعة وغير المباعة على أساس المنطقة المعنية في مشاريع التطوير العقاري من خلال مراجعة ملخص تخصيص التكاليف داخل المشروع الذي تم إعداده من قبل الإدارة.</p>

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

#### المعلومات الأخرى:

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2018م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات حولها. إن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أننا لا ولن نبدي أي من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى ويتبين لنا وجود تحريف جوهري فيها، فإنه يتعين علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة:

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار واقعي بخلاف ذلك.

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

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

#### مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

• تحديد مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مظللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

• تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

• استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

• الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. وتظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

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

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
إلى السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
الأمور الرئيسة للمراجعة (تتمة)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في 31 ديسمبر 2018

إيضاح	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
عقارات استثمارية ، طاقف	1,693,141	3,290,010
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	14,148,262	14,751,565
ممتلكات ومعدات ، طاقف	83,085	70,925
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	826,621	811,189
موجودات أخرى ، طاقف	2,511	1,950
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	<b>16,753,620</b>	<b>18,925,639</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>		
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل	349,329	122,675
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	4,740,877	4,033,325
التقدي وما في حكمه	4,903,491	3,159,666
مجموع الموجودات المتداولة	9,993,697	7,315,666
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>26,747,317</b>	<b>26,241,305</b>
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>		
قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	4,731,167	4,720,334
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	19,011	21,961
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>4,750,178</b>	<b>4,742,295</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
قروض إسلامية - الجزء المتداول	1,849,623	1,678,648
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	885,355	537,142
مخصص الإكافة	556,828	549,670
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>3,291,806</b>	<b>2,765,460</b>
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>8,041,984</b>	<b>7,507,755</b>
<b>حقوق المساهمين</b>		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,109,601	1,058,720
أرباح مبقاة	6,795,732	6,874,830
<b>مجموع حقوق المساهمين</b>	<b>18,705,333</b>	<b>18,733,550</b>
<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	<b>26,747,317</b>	<b>26,241,305</b>

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناء على ذلك تُعد الأمور الرئيسة للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعّل ذلك فوائد المطلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

#### التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة (135) من نظام الشركات أن يُضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام نظام الشركة الأساس، وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية الموحدة للمجموعة، لم يتبين لنا مخالفة الشركة لأحكام نظام الشركات أو نظام الشركة الأساس.

عن محمد عبد الله الهيج وشركاه  
محمد عبد الله الهيج  
ترخيص رقم (119)



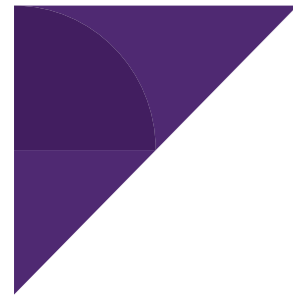
عن الخراشي وشركاه  
سليمان عبد الله الخراشي  
ترخيص رقم (91)



المدير المالي

المضو المنتدب





إجمالي حقوق المساهمين	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>2018م</b>				
18,733,550	6,874,830	1,058,720	10,800,000	الرصيد في 1 يناير 2018م
508,809	508,809	-	-	صافي دخل السنة
2,974	2,974	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
511,783	511,783	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(50,881)	50,881	-	محول إلى احتياطي نظامي
(540,000)	(540,000)	-	-	توزيعات أرباح
18,705,333	6,795,732	1,109,601	10,800,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018م
<b>2017م</b>				
18,177,507	6,374,124	1,003,383	10,800,000	الرصيد في 1 يناير 2017م
553,368	553,368	-	-	صافي دخل السنة
2,675	2,675	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
556,043	556,043	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(55,337)	55,337	-	محول إلى احتياطي نظامي
18,733,550	6,874,830	1,058,720	10,800,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017م

المدير المالي

المضو المنتدب

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

إيضاح	2018م	2017م	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
الإيرادات	6,412,265	4,734,682	(17)
تكلفة الإيرادات	(5,355,114)	(3,620,672)	(18)
مجمول الربح	1,057,151	1,114,010	
<b>مصاريف التشغيل</b>			
مصاريف عمومية وإدارية	(168,942)	(162,002)	(19)
الربح التشغيلي	888,209	952,008	
أعباء تمويلية	(511,652)	(441,523)	(20)
إيرادات أخرى ، صافي	129,866	36,722	
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	15,432	20,604	(1/8)
الربح قبل الزكاة	521,855	567,811	
مخصص الزكاة	(13,046)	(14,443)	(15/ب)
صافي ربح السنة	508,809	553,368	
<b>الدخل الشامل الآخر</b>			
ربح من إعادة القياس خطة المنافع المحددة	2,974	2,675	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	511,783	556,043	
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة المنسوب إلى المساهمين في دار الأركان</b>	511,783	556,043	
ربحية السهم للسنة ( بالريال السعودي)			(21)
الأساسي والمخفض	0.47	0.51	

المدير المالي

المضو المنتدب

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

#### 1 معلومات عامة

##### مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:

إن شركة دار الأركان للتطوير العقاري (الشركة)، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 1421/4/16هـ (الموافق 2000/7/18م). يقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي هو ص. ب 105633، الرياض - 11656، المملكة العربية السعودية.

أسهم الشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار لها مجتمع بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. والأنشطة المرتبطة بها، وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:

**شركة دار الأركان للعقارات** - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25هـ الموافق (2008/7/28م)، وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات إدارة 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 1429/3/28هـ الموافق (2008/4/5م) 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 1429/3/28هـ الموافق (2008/4/5م) وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير والاستثمار في العقارات.

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

**شركة صكوك الأركان** - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11هـ الموافق (2009/10/11م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

**شركة ثوابت الاستثمار** - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010275449 بتاريخ 1430/10/30هـ الموافق (2009/10/19م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة دار صكوك الدولية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، المعروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010275448 بتاريخ 1430/10/30هـ الموافق (2009/10/19م) وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة دار الأركان للممتلكات** - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010521509 بتاريخ 1438/6/22هـ الموافق (2017/3/21م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه .  
إن هذه القوائم المالية المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه .

	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
الربح قبل الزكاة	521,855	567,811
<b>تعديلات على</b>		
استهلاكات	78,355	76,775
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	4,122	5,129
إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة	511,652	441,523
حصة الربح من الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(15,432)	(20,604)
<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل</b>	<b>1,100,552</b>	<b>1,070,634</b>
عقارات تطويرية ، صافي	1,903,999	2,227,035
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	(707,552)	(1,450,347)
موجودات أخرى	(561)	(1,122)
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	348,213	7,421
<b>النقد الناتج من العمليات</b>	<b>2,644,651</b>	<b>1,853,621</b>
أعباء تمويلية مدفوعة	(474,207)	(408,673)
زكاة مدفوعة	(5,888)	(2,267)
مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة	(4,098)	(6,175)
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>	<b>2,160,458</b>	<b>1,436,506</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
شراء ممتلكات ومعدات	(20,348)	(10,130)
استبعاد ممتلكات ومعدات	-	440
عقارات استثمارية	(648)	-
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>	<b>(20,996)</b>	<b>(9,690)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
توزيعات أرباح	(540,000)	-
قروض طويلة الأجل	144,363	1,150,762
<b>صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التمويلية</b>	<b>(395,637)</b>	<b>1,150,762</b>
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه	1,743,825	2,577,578
النقد وما في حكمه في بداية السنة	3,159,666	582,088
<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>	<b>4,903,491</b>	<b>3,159,666</b>
<b>معاملات غير نقدية</b>		
تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (إيضاح 5)	1,527,350	62,889

  
المدير المالي

  
المضو المنتدب

## 2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

### 2-1 أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعايير المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية للمجموعة .

### 2-2 تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

#### • المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في السنة الحالية

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي الواجبة التطبيق اعتباراً من أو بعد 1 يناير 2018م.

المعيار الدولي للتقرير المالي 15	توضيحات	- الإيرادات من العقود مع العملاء.
معيار المحاسبة الدولي 19	تعديلات	- تعديل الخطة ، تقليصها أو تسويتها.
معيار المحاسبة الدولي 9	تعديلات	- التعديلات على مزايا الدفع مقدما بالتعويض السلبي والتعديلات على المطوبات المالية.
تفسيرات لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي 22	توضيحات	- المعاملات بالعملات الأجنبية والمبالغ المسبقة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م، طبقت المجموعة كذلك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة والمسموح تطبيقها مبكراً ولم تكن ملزمة التطبيق بعد وهي: IAS 23, IFRS 16, IFRS 15, IFRS 9, IFRS 1, IFRS 40g.

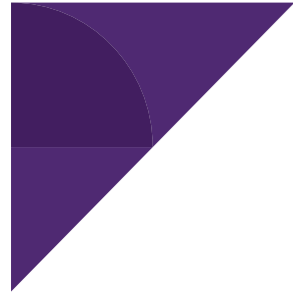
إن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات لم يؤد إلى إحداث أي تغييرات كبيرة في السياسات المحاسبية المطبقة أو في الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة.

#### • المعايير والتفسيرات غير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية قبل تاريخ إصدار هذه البيانات المالية ، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ، وبالتالي لم يتم تطبيقها في هذه البيانات المالية الموحدة.

يجري حالياً تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير كبير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

معايير المحاسبة الدولية 3 و 11	تحسينات سنوية	- تعريف الأعمال والمحاسبة عن المصالح السابقة.
المعيار الدولي للتقرير المالي 17	معيار جديد	- عقود التأمين.
معيار المحاسبة الدولي 1 و 7	تعديلات	- تعريف المواد (التعريف الجديد للمواد والفقرات التفسيرية المرافقة مدرج في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1.
معيار المحاسبة الدولي 12	تعديلات	- توضيح أنه يجب الاعتراف بجميع عوائد ضريبة الدخل من توزيعات الأرباح ( أي توزيع أرباح ) في الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن كيفية فرض الضريبة.



تفسير لجنة المعايير الدولية 23	توضيحات	- عدم اليقين بشأن معاملات ضريبة الدخل. يجب تطبيق التفسير على تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسائر الضريبية) ، الأساس الضريبي ، الخسائر الضريبية غير المستخدمة ، المسموحات الضريبية ونسب الضرائب غير المستخدمة ، عندما يكون هناك عدم يقين بشأن معاملات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي 12.
معيار المحاسبة الدولي 19	تعديلات	- في حالة حدوث تعديل في الخطة أو تقليص أو تسوية ، أصبح إلزامياً الآن أن يتم تحديد تكلفة الخدمة الحالية وطاقم الفائدة للفترة بعد إعادة القياس باستخدام الافتراضات المستخدمة في إعادة القياس.
معيار المحاسبة الدولي 28	تعديلات	- تم تعديل المصالح طويلة الأجل في الشركات الإزيمية والمشاريع المشتركة لتوضيح أن الكيان يطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بما في ذلك متطلبات انخفاض القيمة ، على المصالح طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة مشتركة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الإزيمية أو المشروع المشترك ولكن لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية.

### 2-3 العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة والاستثمارات في شركات زميلة التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية، كما يتم الاعتراف بمستحقات التزامات المناجم المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة المبالغ المستحقة حسب الوحدة. إن السياسات المحاسبية الرئيسية مبينة أدناه:

### 2-4 أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدامها لسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى 31 ديسمبر 2018م .

#### الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون معرضة أو لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على تلك المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ الاقتناء و حتى تاريخ البيع الفعلي، حسب الاقتضاء .

يتم استخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة للموجودات المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة في تاريخ التبادل ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. يتم قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات ، والمطلوبات الطارئة المحددة في دمج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ بصرف النظر عن مدى وجود أي حصص غير مسيطرة. يتم إدراج الحصص غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المعترف بها. بعد ذلك، يتم تحميل أية خسائر تخص الحصص غير المسيطرة وتتجاوز عن هذه الحصص غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

يتم الاعتراف بالزيادة في تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في طاقم الموجودات المحددة المقتناة كشهرة . إن أي انخفاض في تكلفة الشراء بأقل من القيمة العادلة لطاقم الموجودات المحددة المستحوذ عليها (خصم على الاقتناء) يتم إدراجه مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة .

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتم عند التوحيد استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة . يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

#### استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك بحيث يكون للطرفين في المشروع المشترك حقوق في طاقف موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة .

#### طريقة حقوق الملكية

وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية ، يتم الاعتراف مبدئياً بالاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الاقتناء بالتغيرات في حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي طاقف موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية . يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع . يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشروع المشترك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو استدلالية أو دفعت بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ الاستحواذ. إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لطاقف الموجودات المحددة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في تاريخ الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم تقييم الانخفاض في القيمة كجزء من هذا الاستثمار. إن أي انخفاض في تكلفة الشراء أقل من حصة المجموعة في القيمة العادلة لطاقف موجودات الشركة الزميلة أو مشروع مشترك في تاريخ الاقتناء (أي الخصم عند الاقتناء) يتم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

عندما يتم تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو يتوقف عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإنه اعتباراً من ذلك التاريخ، تتوقف المجموعة عن المحاسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية. عند بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان تأثير جوهري على الشركة الزميلة أو مشروع مشترك، يتم قياس الاستثمار المتبقى بالقيمة العادلة في تاريخ البيع ويتم الاعتراف به كأصل مالي . يتم إدراج الفروق بين الأسهم المنسوبة للقيمة الدفترية للخصم المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة في تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك . بالإضافة إلى ذلك ، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الأرباح أو الخسائر.

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك بين المجموعة ، يتم استبعاد الأرباح والخسائر إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة ذات الصلة أو مشروع مشترك. قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول وفي هذه الحالة يتم تكوين مخصص كاف لمقابلة الانخفاض في القيمة.

#### الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي الترتيب الذي يكون لشركات المجموعة سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ولها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات في مطلوبات هذا الترتيب . السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة من الترتيب تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأنشطتها في إطار عمليات مشتركة، يتم الاعتراف بحصتها في بياناتها المالية بما يلي:

- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة ، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اقتناؤها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة ، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكديدها بشكل مشترك؛
- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك حصة المصروفات المتكيدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تحاسب المجموعة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الخاصة. عندما تكون المجموعة مشغول مشترك في عملية مشتركة وتدخل في بيع أو تساهم في أصول في العملية المشتركة، تم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن هذه المعاملات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة إلى حد حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة فقط . عندما تكون المجموعة مشغول مشترك في عملية مشتركة وتدخل في عملية شراء مع العملية المشتركة، لا تعترف المجموعة بحصتها من الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

#### 2-5 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكديدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. تقوم الإدارة بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيمة المتبقية بشكل دوري وبالتالي يمكن تغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك.

يتم احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات ، باستثناء الأراضي ، على مدى حياتها العملية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية :

<b>مباني</b>	3%
<b>تحسينات على مباني مستأجرة</b>	20% - 5%
<b>سيارات</b>	25%
<b>معدات وأجهزة</b>	20%
<b>معدات مكتبية</b>	25% - 20%

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة . عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية ، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## 2-6 العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة ( بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء ، والمشاريع العقارية قيد التطوير ، والأراضي التي تنتظر التطوير ). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على إيجارات و/ أو لزيادة قيمتها أو كليهما ، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية . تتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات قيد التطوير أو الانتظار للبدء في التطوير . لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية . يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها / المحولة . يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة / تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء عندما يتم تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية . يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالعقار فوراً في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض تحقيق الأيراد من تأجيرها و / أو لزيادة القيمة الرأسمالية ، بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة . يتم احتساب الاستهلاك بحيث يتم شطب التكلفة ناقصا القيمة التقديرية المتبقية للموجودات ، باستثناء الأراضي والعقارات تحت التنفيذ ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس نسبة الاستهلاك التالية:

مباني	3%
-------	----

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في الأرباح أو الخسائر الموحدة في الفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

## 2-7 العقارات التطويرية

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

إن دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث أن غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة أطول من 12 شهراً . إذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع . إذا كان من المتوقع أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

## 2-8 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## 2-9 تكاليف القروض الاسلامية

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

## 2-10 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة.

## التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج الأعمال المجموعة في إدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. لا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف . يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات رئيسة يتم قياسها:

- بالتكلفة المطفأة
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال 12 شهرا بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية ، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة بدلاً من نموذج الخسائر الائتمانية المتكيدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39. يتطلب هذا النموذج من المجموعة احتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإعراف الأولي للموجودات المالية.

على وجه التحديد ، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 من المجموعة الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على:

- الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل؛
- الذمم الأيجارية
- الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛
- عقود الضمان المالي التي تنطبق عليها متطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يتم تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان لتلك الأدوات بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وكذلك بالنسبة للموجودات التعاقدية أو الذمم التجارية المدينة التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

#### الذمم المدينة التجارية

تصف الذمم التجارية المدينة كفروض وذمم مدينة ويتم الإعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً أي مخصص انخفاض في القيمة. تقوم الشركة بتقييم المبالغ المستحقة بشكل فردي والمبالغ المستحقة القبض في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الانخفاض أحكام وتقديرات، عند إجراء هذه الأحكام، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية. يتم تكوين مخصص الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو في حالة تأخر عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأطلية للاتفاقية. يتم الاعتراف بمخصص الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخضومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأطلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب المخصص ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

#### النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

#### استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ( الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة)

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ يتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

#### الالتزامات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة. يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم الاعتراف بتكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة على مدى فترة الأداة.

#### الذمم الدائنة التجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وبعد ذلك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

#### الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة

تقوم المجموعة بتخصيص بعض أدوات التحوط والتي تتضمن أدوات مالية إسلامية متغيرة لمواجهة ما يتعلق بمخاطر العملات الأجنبية إما كتحوطات القيمة العادلة أو تحوطات التدفقات النقدية أو تحوط صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. يتم المحاسبة عن تحوطات مخاطر العملات الأجنبية على الالتزامات المؤكدة كتحوط للتدفقات النقدية.

تقوم المجموعة مبدئياً بإدراج الأدوات المالية المتغيرة الإسلامية إما كموجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير مالي. إن المحاسبة عن التغيرات في القيمة العادلة لأداة مالية إسلامية متغيرة تعتمد على الاستخدام المقصود منها وما ينتج عن ذلك من الأغراض المحددة للأداة المالية الإسلامية المتغيرة. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة فوراً، إلا إذا كانت الأداة المالية الإسلامية المتغيرة محددة وفعالة كأداة تحوط وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف في الأرباح أو الخسائر على طبيعة علاقة التحوط.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالنسبة للأدوات المالية الإسلامية المتغيرة المعينة كتحوط للقيمة العادلة، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في فترة التغيير جنباً إلى جنب مع خسارة أو ربح المقاصة من البند المتحوط المنسوب إلى مخاطر التحوط. يتم إيقاف محاسبة التحوط عندما تقوم المجموعة بإلغاء علاقة التحوط أو في التاريخ الذي تنتهي فيه صلاحية أداة التحوط، أو يتم بيعها، أو إنهاؤها، أو ممارستها، أو عندما تصبح غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. تعديلات القيمة العادلة إلى القيمة الدفترية للبند المغطى الناتج عن المخاطر المغطاة يتم إطفائها في الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

#### 2-11 الاعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات بيع العقارات والإيرادات من العقود مع العملاء وأنشطة التأجير.

#### بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

#### العقود مع العملاء

العقارات التي تم تطويرها وبيعها بموجب عقد بناء أو اتفاقية، في الحالات التي لا يوجد لهذه العقارات المطورة الذي يتم إنشاؤها أي استخدام بديل آخر ولدى المجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز ومن الممكن تقدير أهداف ونتائج هذه العقود بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.

يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذ عقد يتم الاعتراف بها كأصول عقود إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي لم تكن الشركة قد تكبدها إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 15 إذا كانت التكاليف:

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛

- من المتوقع أن يتم استردادها.

- إنشاء أو تعزيز أو توليد موارد للمجموعة يتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

يتم إطفاء جميع الأصول المعترف بها فيما يتعلق بتكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الاستهلاك الإجمالية لهذه المطارييف هي سنة واحدة أو أقل، فيجوز للشركة أن تتحمل هذه التكلفة عند تكبدها.

تطبق المجموعة اختبار انخفاض القيمة لتقييم القيمة الدفترية لهذه الأصول، وعندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصروفات فوراً.

#### التأجير

فيما يتعلق بإيرادات التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## 2-12 الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والضريبة في المملكة العربية السعودية. يتم الاعتراف بها في الشركات التابعة أو في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة في كل فترة. يستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة. يتم الاعتراف بأي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة .

## 2-13 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. بتاريخ قائمة المركز المالي يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ . يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة بالعملات الأجنبية إلى الأسعار السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية . يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحدة.

## 2-14 الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (129) من نظام الشركات وتعديلاته لعام 2016م، تحتفظ المجموعة بنسبة 10% من صافي الدخل بتحويلها إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إيقاف التحويل عندما يصل هذا الاحتياطي إلى 30% من رأس المال . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلبة أرباح .

## 2-15 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه المكافأة بالاستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة واستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة . يتم الاستدراك لتكاليف هذه المكافأة المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الأجر الحالي للموظف، وتسدد عند انتهاء خدمته .

يتم احتساب طافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بشكل منفصل لكل خطة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي يستحقها الموظفين في الفترات الحالية والسابقة

يتم إعادة القياس الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، وتظهر مباشرة في قائمة المركز المالي مع قيد مدين أو دائن مقابل الأرباح المبقة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة .

## 2-16 تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات المقدمة عن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات عن خطط مساهمات محددة حيث تكون التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمات محددة. تحمل الدفعات عن خطط المساهمات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

## 2-17 المخصصات

يتم إثبات المخصص إذا كان لدى المجموعة ، نتيجة لأحداث سابقة ، التزام قانوني حالي أو استدلالي يمكن تقديره بشكل موثوق ، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق منفعة اقتصادية إلى الخارج لتسوية هذا الالتزام.

## 2-18 عقود الإيجار

يتم إثبات المخصص إذا كان لدى المجموعة ، نتيجة لأحداث سابقة ، التزام قانوني حالي أو استدلالي يمكن تقديره بشكل موثوق ، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق منفعة اقتصادية إلى الخارج لتسوية هذا الالتزام.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## • المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

## • المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ “حق استخدام الأصل المستأجر” ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية . بعد القياس الأولي والاعتراف، يتم لاحقاً قياس “حق استخدام الأصل المستأجر” بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة ميدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً للاستهلاك المتراكم .

في تاريخ البدء بالإيجار ، يتم قياس “التزامات الإيجار” بالقيمة العافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب . بعد القياس الأولي يتم قياس “التزامات الإيجار” بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحا منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ .

يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على “ حق استخدام الأصل المستأجر ”و“ التزامات الإيجار ” على التوالي. ويتم تحميل هذا الاستهلاك والفائدة على الأرباح أو الخسائر الموحدة كاستهلاك ومصروفات تمويل.

في حالة عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة والعقود القابلة للإلغاء، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية إلى الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

## 3 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والظوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية .

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل . نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة ، بحكم التعريف ، مع النتائج الفعلية ذات الصلة . إن التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهرية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

## الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع عقاراتها عندما يتم نقل المخاطر والمنافع الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري والذي يتم تقييمه عندما تكتمل النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط.

فيما يتعلق بممتلكات أراضي/ مشاريع، تحصل المجموعة على دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع العقد مع دفع الإيد المتبقي على أساس مؤجل والذي لا يتجاوز عادة مدة ثلاثة أشهر . تعترف المجموعة بالمبلغ الكامل للمقابل عند توقيع عقد البيع.

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية . تحصل المجموعة عادةً على دفعة أولية عند توقيع عقد البيع والدفعة النهائية عند تسليم الوحدة. لا يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات إلا عندما يتم توقيع عقد البيع تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بمشاريع الوحدات السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد أو اتفاقية تطوير و بناء، ويمكن تقدير هدف هذه العقود ونتائجها بصورة موثوقة ، يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف التطوير والبناء وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 بالتناسب مع المراحل المنفذة من العمل المنجز مقابل مجموع الالتزامات التعاقدية بما في ذلك الاختلافات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير مالي، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يعتبر الالتزام بالأداء قد تم الوفاء به على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء واحداً على الأقل من المعايير التالية:

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع و يستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الاداء.
- عندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.
- عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد و بالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز .

بخصوص إيرادات التأجير، تقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة عقد الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 16.

#### الاعتراف بتكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير . من أجل تحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالممتلكات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط جميع تكاليف التطوير بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والبناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل مشروع . يتم تخصيص هذه التكاليف التقديرية لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة فردية ضمن المشروع . تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تنقيحها باستمرار وعند الضرورة . إن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات قد يؤدي إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المعترف بها من قبل في الفترة السابقة.

#### قياس الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة لتقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالموجودات التعاقدية و / أو الذمم المدينة التجارية التي يتم تقييمها بناء على شروط العقد ويتم إجراء التقييم عندما يكون هناك دليل موضوعي ، بما في ذلك العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية أو في حالة العجز عن السداد، وإمكانية إفلاس العميل ، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للعقد . بناء على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بالاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات التعاقدية و / أو لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تتضمن معاملات تمويل كبيرة وذمم إيجار مدينة . بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى ، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9.

#### تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير . تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة . تتكون العقارات التطويرية مشاريع مبانى وأنشاءات مكتملة ، ومشاريع مبانى تحت الإنشاء ، وأراضى مطورة ومشاريع أراضى تحت التطوير بالإضافة إلى أراضى تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي . وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات .

عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال ، يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية .

#### التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية هي حصص في الأراضي و/ أو المباني المحتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية . تقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير .

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية ، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ بذلك العقار ، وإمكانية زيادة القيمة، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويبدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضح عند البدء بالإشغال أو البدء بالتطوير إذا كانت بقصد البيع.

#### القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط ، فإن الكثير من عمليات التطوير هي مضاربة في طبيعتها . وبناء على ذلك ، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2018م الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الأجلة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية وذلك بتاريخ كل تقرير . يستند هذا التقييم إلى الربح على أساس كل مشروع وتقارن التكاليف الدفترية والتكاليف المستقبلية المتوقعة مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيط بالعقار . ونتيجة لهذه العملية ، لم يكن هنالك حالات كان فيها صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للموقع / الوحدة أقل من قيمتها الدفترية الحالية المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة . إن تغيير هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما إذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة أو تقديره باستخدام أسلوب تقييم آخر .

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة في الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام لتحقيق أفضل فائدة اقتصادية لديهم.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق للاستخدام الأمثل .

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة .

لغرض إعداد التقرير المالي ، وتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والافصاح عنها تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي:

- **المستوى 1:** الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة ( أي بدون تعديل أو إضافة)؛
- **المستوى 2:** الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة؛
- **المستوى 3:** تقنيات التقييم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات ، يتم التوصل إلى التقييمات داخلياً باستخدام الخبرة الذاتية لإدارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة . تقوم المجموعة أيضاً بإشراك خبراء تقييم عقاريين مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً - وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الإفصاح عنها كنسبة مئوية (%) من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تقوم المجموعة أيضاً بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي وطريقة رسملة الدخل .



بموجب طريقة معدل العائد الداخلي ، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات مع الأخذ في الاعتبار التدفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول إلى معدل العائد الداخلي المستهدف.

تحت طريقة الراسمة ، يتم استقراء الإيرادات المستحقة بموجب اتفاقيات الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسميتها بأسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الاستثمار في تواريخ التقييم .

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وعدم التأكد ويمكن أن تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية . إن غياب حالة السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة أكبر من عدم اليقين والتقلب إلى التقييم العادل المقدر للعقارات الاستثمارية مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً .

• فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لأصولها الاستثمارية:

	2018م	2017م
	النسبة المئوية	النسبة المئوية
<b>هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية</b>	25% - 20%	37% - 33%
<b>معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية</b>	4-6%	5-7%
<b>الراسمة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية</b>	6-8%	5-7%

#### 4 التقارير القطاعية

لأغراض التقارير الإدارية ، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات لغرض تقديم التقارير إلى طابع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة . تقوم الإدارة بتطوير نموذجها الاستراتيجي ونموذج أعمالها حول هذه القطاعات التي تتكون من:

• التطوير العقاري - تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي غير المطورة ( مشاريع الأراضي ) وتطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع ( المشاريع السكنية والتجارية).

• الاستثمارات - الاستثمار الاستراتيجي في الشركات التي تعتقد الإدارة أنها مكتملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة.

• إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات إيجارات بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في مجتمعاتها الرئيسية المخططة لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. وبشكل أساسي، تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م و2017م من قطاع التطوير العقاري . قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلي . إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح 2 .

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة . فيما يلي الإيرادات وهامش الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي:

#### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

إيضاح	مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>الأرباح أو الخسائر القطاعية</b>			
<b>الإيرادات</b>	6,276,487	135,778	6,412,265
<b>تكلفة الإيرادات</b>	(5,284,947)	(70,167)	(5,355,114)
<b>مجمول الربح</b>	991,540	65,611	1,057,151
<b>مصاريف التشغيل</b>			
مصاريف عمومية وإدارية			19
<b>الربح التشغيلي</b>			888,209
<b>أعباء تمويلية</b>			
إيرادات أخرى ، صافي			20
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة			1/8
<b>ربح القطاع للسنة</b>			521,855
<b>موجودات ومطلوبات القطاع</b>			
إجمالي الموجودات	23,197,571	3,549,746	26,747,317
إجمالي المطلوبات	7,977,247	64,737	8,041,984

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م

الإيضاح	مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	4,584,819	149,863	4,734,682
تكلفة الإيرادات	(3,548,793)	(71,879)	(3,620,672)
مجمل الربح	1,036,026	77,984	1,114,010
مصاريف التشغيل			
مصاريف عمومية وإدارية			(162,002)
الربح التشغيلي			952,008
أعباء تمويلية			(441,523)
إيرادات أخرى ، صافي			36,722
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة			20,604
ربح القطاع للسنة			567,811
موجودات ومطلوبات القطاع			
إجمالي الموجودات	22,977,174	3,264,131	26,241,305
إجمالي المطلوبات	7,445,199	62,556	7,507,755

5 عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

التكلفة	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	3,637,179	3,714,178
تحويلات إلى عقارات تطويرية	(1,672,536)	(76,999)
إضافات	648	-
في نهاية السنة	1,965,291	3,637,179
الاستهلاك المتراكم		
في بداية السنة	347,169	289,400
تحويلات إلى عقارات تطويرية	(145,186)	(14,110)
المحمل خلال السنة	70,167	71,879
في نهاية السنة	272,150	347,169
القيمة الدفترية في نهاية السنة	1,693,141	3,290,010

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة 470 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 578,1 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat) علماً بأن الشركة قامت وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً لطبيعتها والاستخدام المقصود منها والإشغال الأمثل لها وعدد من العوامل الأخرى الخارجية المتعلقة بأنواع مماثلة لها في السوق من ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه:

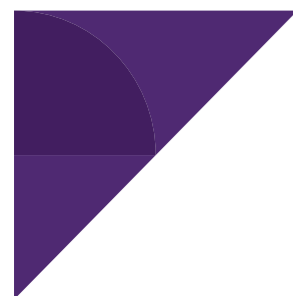
2018م	2017م	التكلفة
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,693,141	3,290,010	
1,927,484	3,313,183	القيمة العادلة المقدر على عائدات الإيجار من 6 - 8% على العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوي (2) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

6 العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية ، العمليات التشغيلية الرئيسية بالنسبة للمجموعة ، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م:

31 ديسمبر 2018م	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م			
	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة				
في بداية السنة	49,227	775,030	13,976,535	14,874,240
إضافات خلال السنة	1,278	-	3,359,600	3,380,948
تحويلات ، صافي	6,497	239,408	(652,687)	1,527,350
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	(20,529)	-	(4,489,388)	(5,284,947)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	36,473	312,856	12,194,060	14,497,591
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل				349,329
عقارات تطويرية - طويلة الأجل				14,148,262



للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م					31 ديسمبر 2017م				
الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	الاجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
14,874,240	13,976,535	775,030	73,448	49,227	17,038,386	15,139,619	1,581,442	317,325	-
20,063,000	18,868,000	1,046,000	99,000	50,000	1,321,758	1,298,986	16,648	5,432	692
23,219,000	21,628,000	1,390,000	151,000	50,000	62,889	-	-	-	62,889
21,641,000	20,248,000	1,218,000	125,000	50,000	(3,548,793)	(2,462,070)	(823,060)	(249,309)	(14,354)
21,625,000	20,240,000	1,210,000	125,000	50,000	<b>14,874,240</b>	<b>13,976,535</b>	<b>775,030</b>	<b>73,448</b>	<b>49,227</b>
					122,675				
					14,751,565				

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م					
التكلفة	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي
في بداية السنة	-	317,325	1,581,442	15,139,619	17,038,386
إضافات خلال السنة	692	5,432	16,648	1,298,986	1,321,758
تحويلات ، طاقم	62,889	-	-	-	62,889
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	(14,354)	(249,309)	(823,060)	(2,462,070)	(3,548,793)
<b>القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>	<b>49,227</b>	<b>73,448</b>	<b>775,030</b>	<b>13,976,535</b>	<b>14,874,240</b>
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل					122,675
عقارات تطويرية - طويلة الأجل					14,751,565

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها 8.6 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 6.63 مليار ريال سعودي) تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي .  
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (31 ديسمبر 2017: لا شيء) على الموجودات المؤهلة.

#### تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2017م: 35%) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

وبالنظر إلى استمرار التقلب وظروف عدم اليقين في سوق العقارات ، فإن حجم المعاملات تُظهر استقراراً كبيراً في خفض اتجاه الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات معقولة لتقدير القيمة العادلة إلى جانب معاملات معروفة قابلة للمقارنة على نطاق واسع حول العقارات قامت الإدارة باستخدام منهجيات تقييم إضافية وتدابير لمعدل العائد الداخلي المتوسط وذلك في حدود 4-6% للعقارات التطويرية للوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة أدناه:

النقص	الزيادة
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
(1,417,000)	1,417,000
(824,000)	929,000
<b>(1,121,000)</b>	<b>1,173,000</b>
(32,000)	32,000
<b>(1,153,000)</b>	<b>1,205,000</b>

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م					31 ديسمبر 2018م				
التكلفة	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي				
المقدرة بهامش 20% من التكلفة - أراضي	37,000	375,000	2,344,000	14,630,000	17,386,000				
المقدرة بمعدل عائد داخلي 4-6% - أراضي	37,000	313,000	1,954,000	15,818,000	18,122,000				
متوسط القيمة العادلة للأراضي	37,000	344,000	2,149,000	15,224,000	17,754,000				
القيمة العادلة التقديرية	37,000	340,000	2,140,000	15,200,000	17,717,000				

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوي (3) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

#### 7 ممتلكات ومعدات، طاف

31 ديسمبر 2018م	أراضي ومباني	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الاجمالي
	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
الرصيد في 1 يناير 2018م	109,145	6,143	8,447	13,811	48,672	186,218
إضافات خلال السنة	5,393	3,432	93	3,833	6,714	19,465
تحويلات	-	-	(522)	-	-	(522)
القيمة العادلة التقديرية	114,538	9,575	8,018	17,644	55,386	205,161

#### الاستهلاك المتراكم

الرصيد في 1 يناير 2018م	48,155	6,024	8,445	13,530	41,624	117,778
استهلاكات خلال السنة	3,135	615	14	662	2,588	7,014
تحويلات	-	-	(522)	-	-	(522)
القيمة العادلة التقديرية	51,290	6,639	7,937	14,192	44,212	124,270

#### القيمة الدفترية الطافية

في 31 ديسمبر 2018م	63,248	2,936	81	3,452	11,174	80,891
--------------------	--------	-------	----	-------	--------	--------

31 ديسمبر 2017م	أراضي ومباني	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الاجمالي
	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
الرصيد في 1 يناير 2017م	109,145	19,037	8,447	13,509	42,058	192,196
إضافات خلال السنة	-	127	-	302	6,622	7,051
تحويلات	-	(13,021)	-	-	(8)	(13,029)
الرصيد في 31 ديسمبر 2017م	109,145	6,143	8,447	13,811	48,672	186,218

#### الاستهلاك المتراكم

الرصيد في 1 يناير 2017م	45,139	19,037	8,445	13,507	40,706	126,834
استهلاكات خلال السنة	3,016	8	-	23	926	3,973
تحويلات	-	(13,021)	-	-	(8)	(13,029)
الرصيد في 31 ديسمبر 2017م	48,155	6,024	8,445	13,530	41,624	117,778

#### القيمة الدفترية الطافية

في 31 ديسمبر 2017م	60,990	119	2	281	7,048	68,440
--------------------	--------	-----	---	-----	-------	--------

#### 8 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة نفوذاً مؤثراً فيها.

إن أسهم هذه الشركات غير مدرجة ولا يتم تداولها بشكل عام، وتتراوح ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من 15% إلى 51%. بالنسبة للكيانات التي يقل فيها الاستثمار عن 20% والمصنفة ضمن هذا البند تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير كبير بسبب مشاركتها المؤثرة على مستوى مجلس الإدارة.

(أ) إن الحركة في الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة هي كما يلي:

#### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2018م	2017م	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
811,189	790,585	الاستثمارات، بداية السنة
-	-	إضافات
15,432	20,604	الحصة في الربح خلال السنة
826,621	811,189	الاستثمارات، نهاية السنة

(ب) فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة والمبالغ المستثمرة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

المبلغ المستثمر	نسبة الملكية	
بالآلاف الريالات	%	
150,000	15%	الشركة السعودية لتمويل المساكن
102,000	34%	الخبر المالية - المملكة العربية السعودية
525,547	51%	شركة خزام للتطوير العقاري (1) و (2)
1,500	18%	شركة جمان الشرقية المحدودة (3)
47,574		الحصة من الأرباح المتراكمة، طاف
826,621		الرصيد، نهاية السنة

(ج) فيما يلي ملخص للمعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالنسبة للمجموعة:

31 ديسمبر 2018م	شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخبر المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	-	541,481	303,915	4,375,822	5,221,218
إجمالي المطلوبات	-	(36,504)	(18,320)	(2,905,951)	(2,960,775)
صافي الموجودات	-	504,977	285,595	1,469,871	2,260,443
<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات</b>	<b>1,500</b>	<b>507,538</b>	<b>97,102</b>	<b>220,481</b>	<b>826,621</b>
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	76,113	171,294	247,407
إجمالي ربح السنة	-	(159)	25,984	67,700	93,525
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(35,769)	(14,405)	469,870	419,696
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(35,610)	(44,356)	434,340	354,374
التغير خلال السنة	-	(159)	29,951	35,530	65,322
<b>حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة</b>	<b>-</b>	<b>(81)</b>	<b>10,183</b>	<b>5,330</b>	<b>15,432</b>

تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة تم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح رقم 23 ( المعاملات مع أطراف ذات علاقة) من هذه القوائم المالية الموحدة .

1) قامت المجموعة في الأصل باستثمار 120 مليون ريال سعودي تمثل 15% من رأس المال المدفوع من الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) وخلال عام 2017م، قامت شركة SHL بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار 20 مليون سهم بقيمة 10 ريال لكل منها إلى المساهمين بنفس النسبة من حصتهم من خلال تحويل مبلغ مساو من الأرباح المبقة (عن طريق رسملة الأرباح). تمت الموافقة على هذه الزيادة في رأس المال في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 24 مايو 2017م، وبناء على ذلك ، تم تعديل قيمة الاستثمار من 120 مليون ريال إلى 150 مليون ريال سعودي ليعكس قيمة الزيادة في رأس المال الموضحة فيما سبق .

2) استثمرت المجموعة بنسبة 51% في شركة خزام للتطوير العقاري ، مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني . وفقاً للترتيبات المشتركة، يتم منح المساهمين بشكل مشترك القدرة على التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وبناء على ذلك ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو القدرة المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر بها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية .

3) يتضمن الاستثمار في مشروع خزام للتطوير العقاري 250 مليون ريال سعودي كحق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير و 276 مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية مدفوعة بالكامل نقداً ، و قد ساهم المساهم الآخر ( شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني) بأرض قيمتها 265 مليون ريال سعودي كمساهمة رأسمالية في شركة تطوير خزام العقارية. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي هبوط في مجموع قيمة الاستثمار .

4) خلال عام 2016م، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين الدمام ورأس تنورة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010462791 بتاريخ 15/10/1437هـ (الموافق 20/07/2016م) برأس مال قدره 8.2 مليون ريال سعودي . دفعت المجموعة 1.5 مليون ريال سعودي بما يعادل 18.29% من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تنخفض قيمتها.

#### 9 موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018م	2017م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,950	828	الرصيد ، بداية السنة
1,412	1,122	الإضافات خلال السنة
(851)	-	الإطفاء المحمّل على السنة
<b>2,511</b>	<b>1,950</b>	<b>الرصيد ، نهاية السنة</b>

#### 31 ديسمبر 2017م

31 ديسمبر 2017م	شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخبر المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	-	541,828	287,876	4,285,906	5,115,610
إجمالي المطلوبات	-	(36,693)	(32,232)	(2,851,565)	(2,920,490)
صافي الموجودات	-	505,135	255,644	1,434,341	2,195,120
<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات</b>	<b>1,500</b>	<b>507,619</b>	<b>86,919</b>	<b>215,151</b>	<b>811,189</b>
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	59,535	156,195	215,730
إجمالي ربح السنة	-	(2,820)	22,369	91,486	111,035
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(35,610)	(44,356)	634,340	554,374
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(32,332)	(69,009)	541,715	440,374
التغير خلال السنة	-	(3,278)	24,653	92,625	114,000
<b>حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة</b>	<b>-</b>	<b>(1,672)</b>	<b>8,382</b>	<b>13,894</b>	<b>20,604</b>

#### 10 ذمم مدينة تجارية وأخرى

	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 19.02 مليون ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2017: 19.02 مليون ريال سعودي)	4,015,337	3,338,618
دفعات مقدمة لشراء أراضي	559,670	559,670
إيرادات مستحقة	20,548	2,219
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	144,459	131,955
استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة ( إيضاح 10/ج )	863	863
<b>المجموع</b>	<b>4,740,877</b>	<b>4,033,325</b>

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية . لا تفرض أية غرامات على المدفوعات المتأخرة .

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة ( تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة أدناه) . في نهاية سنة التقرير لم تقم المجموعة بتسجيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بسبب عدم حدوث تغير جوهري في الجودة الائتمانية للمدينين .

#### أ) أعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة :

	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
0-60 يوم	490,553	1,839,703
61-120 يوم	980,897	656,027
121-180 يوم	763,215	528,452
ما يزيد عن 180 يوم	1,780,672	314,436
<b>المجموع</b>	<b>4,015,337</b>	<b>3,338,618</b>

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 97% (31 ديسمبر 2017م: 98%) ذمم من مبيعات أراضي ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل طكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع .

#### ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

قامت المجموعة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة ، تقوم المجموعة باحتساب مخصص يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة مخصصات بالرجوع إلى خبراتها وتجربتها السابقة مع العميل / المستأجر ، كما تقوم بإجراء تحليل محدد لكل عميل / مستأجر لتقييم وضعه المالي الحالي وأي عوامل أخرى ذات صلة إلى جانب الظروف الاقتصادية للصناعة التي يعمل فيها العميل / المستأجر وتقييم كل من الاتجاه التوقعات المستقبلية للظروف المحيطة في تاريخ التقرير .

قامت المجموعة بتكوين مخصص مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة بكامل الأرصدة المدينة التي تبين لها عدم إمكانية تحصيلها . لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات مقابل الذمم المدينة مقابل بيع الأراضي والمشروعات وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية .

لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية.

كانت الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها على النحو التالي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	19,019	19,019
المحصل المحصل على السنة	-	-
الرصيد ، نهاية السنة	<b>19,019</b>	<b>19,019</b>

#### ج) استثمارات قصيرة الأجل - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة استثمارات مصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة من خلال حساب إدارة المحفظة مع مؤسسة سعودية متخصصة في إدارة الأصول (مدير الصندوق) وفقاً لاتفاقية إدارة المحفظة يسمح لمدير الصندوق بالتداول في سندات الدين وحقوق الملكية نيابة عن المجموعة. إن المعاملات خلال السنة كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	863	863
المشتريات / المبيعات خلال السنة	-	-
<b>المجموع</b>	<b>863</b>	<b>863</b>
أرباح محققة	-	-
<b>المجموع</b>	<b>863</b>	<b>863</b>
تحويلات / مسحوبات	-	-
الرصيد ، نهاية السنة	<b>863</b>	<b>863</b>

يتضمن الاستثمارات المحتفظ به للمتاجرة مبلغ 863 ألف ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م ( 31 ديسمبر 2017م: 863 ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة .

#### 11 نقد ووما في حكمه

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1307	4,949	نقد في الصندوق
3,158,359	4,898,542	نقد لدى البنوك
<b>3,159,666</b>	<b>4,903,491</b>	<b>المجموع</b>

#### 12 القروض طويلة الأجل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
4,719,263	5,250,000	صكوك إسلامية
1,760,575	1,413,475	مرايحة إسلامية
<b>6,479,838</b>	<b>6,663,475</b>	<b>المجموع</b>
(80,856)	(82,685)	ناقص: تكاليف معاملات غير مطفاة ( إيضاح 12/ ب )
<b>6,398,982</b>	<b>6,580,790</b>	<b>القروض - نهاية السنة</b>
		ناقصاً :
(1,678,648)	(1,849,623)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
<b>4,720,334</b>	<b>4,731,167</b>	<b>الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل</b>

#### (أ) تستحق القروض السداد كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,690,463	1,860,525	خلال سنة
1,859,325	351,300	خلال السنة الثانية
2,930,050	4,451,650	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
<b>6,479,838</b>	<b>6,663,475</b>	<b>المجموع</b>

#### (ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
65,155	80,856	الرصيد، بداية السنة
48,551	39,274	الإضافات خلال السنة
(32,850)	(37,445)	الإطفاء المحصل على السنة
<b>80,856</b>	<b>82,685</b>	<b>الرصيد، نهاية السنة</b>

#### (ج) تحليل القروض

تمثل 5,25 مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية ، وتشمل ما يلي :

(1) 1,50 مليار ريال سعودي ( 400 مليون دولار أمريكي ) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة ، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.5% وتستحق في 2019م .

(2) 1,88 مليار ريال سعودي ( 500 مليون دولار أمريكي ) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة ، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.9% وتستحق في 2022م .

(3) 1,88 مليار ريال سعودي ( 500 مليون دولار أمريكي ) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة ، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.9% وتستحق في 2023م.

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

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2018م.

#### المرايحات الإسلامية:

تمثل المرايحات الإسلامية تسهيلات مرايحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرايحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من 6 أشهر إلى 9 سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

ملخص المراتب:

تاريخ الاستحقاق	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	الرصيد القائم بالآلاف الريالات السعودية	قصير الأجل بالآلاف الريالات السعودية	طويل الأجل بالآلاف الريالات السعودية
2020	643,125	328,125	315,000
2023	513,350	17,400	495,950
2027	257,000	15,000	242,000
المجموع	1,413,475	360,525	1,052,950

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته 6.88 % (31 ديسمبر 2017 : 6.95 %). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في 31 ديسمبر 2018 والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

13 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	21,961	25,682
المحصل على المطارييف خلال السنة	4,122	5,129
أرباح إعادة قياس الاكتوارية	(2,974)	(2,675)
المدفوع خلال السنة	(4,098)	(6,175)
الرصيد ، نهاية السنة	19,011	21,961

قامت المجموعة بإجراء تقييم اكتوارية للتزاماتها المتعلقة باستحقاقات الموظفين. إن الإفصاحات ذات الصلة عن التقييم الاكتوارية التي أجرتها المجموعة هي كما يلي:

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

	2018م	2017م
معدل الخصم	3.00%	3.00%
معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل	3.00%	3.00%
معدل دوران الموظفين	متوسط	متوسط

(ب) الحركة التي تمت على القيمة الحالية للتزامات منافع الموظفين:

	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	21,582	25,546
المحصل على المطارييف خلال السنة	3,960	4,886
أرباح إعادة القياس الاكتوارية	(2,974)	(2,675)
المدفوع خلال السنة	(3,894)	(6,175)
الرصيد ، نهاية السنة	18,674	21,582

(ج) تحليل القيمة الحالية للتزامات منافع الموظفين:

	2018م		2017م	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التزامات المنافع المستحقة والمتراكمة حتى تاريخ قائمة المركز المالي	14,743	16,923	14,743	16,923
المنافع المتعلقة بالزيادة المقدرة للرواتب المستقبلية	3,931	4,659	3,931	4,659
الرصيد، نهاية السنة	18,674	21,582	18,674	21,582

(د) تحليل الحساسية للتزامات منافع الموظفين:

تُحسب حساسية التزام استحقاقات الموظفين على أساس تغيير في افتراض ما ، في حين تبقى جميع الافتراضات الإكتوارية الهامة الأخرى، المستخدمة في التزامات استحقاقات الموظفين، دون تغيير. يكون التأثير في قيمة الالتزام مع تغيير في الافتراضات هي كالتالي :

	2018م		2017م	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
معدل الخصم + 0.5%	17,976	20,715	17,976	20,715
معدل الخصم - 0.5%	19,420	22,513	19,420	22,513
معدل الزيادة في الرواتب + 0.5%	19,472	22,562	19,472	22,562
معدل الزيادة في الرواتب - 0.5%	17,922	20,661	17,922	20,661



#### ه) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة :

المتوسط المرجح لفترة استحقاق التزامات منافع الموظفين هو 7,72 سنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م (31 ديسمبر 2017م: 8.03 سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخطومة :

	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	2,017	2,286
خلال السنة الثانية	3,216	3,781
خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة	4,565	5,490
خلال السنوات ما بعد الخامسة	8,876	10,025
	<b>18,674</b>	<b>21,582</b>

#### 14 ذمم دائنة تجارية وأخرى

	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
ذمم دائنة تجارية	440,472	173,352
مستحق لأطراف ذات علاقة ( إيضاح 1 / 23 )	188,862	192,530
مصاريف مستحقة	121,480	89,730
دائنو توزيعات أرباح	35,443	35,350
التزامات إيجار ( إيضاح 22 / ب )	2,047	2,301
إيرادات غير محققة	97,051	43,879
<b>المجموع</b>	<b>885,355</b>	<b>537,142</b>

تتكون الذمم الدائنة التجارية والبنود الأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة للمشتريات التجارية والتكاليف المستمرة . بلغ متوسط فترة الأئتمان للمشتريات التجارية 30 يوم ( 31 ديسمبر 2017م: 30 يوم ) .

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

#### 15 مخصص الزكاة

أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
وعاء الزكاة:		
حقوق المساهمين	18,193,550	17,720,285
الاحتياطيات وتساويات أخرى	3,841,995	3,386,684
إجمالي الوعاء الزكوي	<b>22,035,545</b>	<b>21,106,969</b>
الخصميات:		
إجمالي الخصميات بعد التسويات	( 22,035,545 )	( 21,106,969 )
الوعاء الزكوي	-	-

ب) صافي الربح المعدل:

	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
صافي الربح المعدل:		
ربح السنة قبل الزكاة	506,447	546,161
صافي الربح المعدل:	506,447	546,161
مخصص الزكاة والضريبة التقديرين للسنة	<b>13,046</b>	<b>14,443</b>

ج) الحركة على مخصص الزكاة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

	2018م بالآلاف الريالات السعودية	2017م بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	549,670	537,494
الزكاة التقديرية السنة	13,046	14,443
المدفوع خلال السنة	( 5,888 )	( 2,267 )
مخصص الزكاة التقديرين ، نهاية السنة	<b>556,828</b>	<b>549,670</b>

د) الربوط الزكوية: استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات 2003م إلى 2007م. قامت الشركة بتقديم الأقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من 2008م وحتى 2017م.

#### 16 رأس المال

2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
10,800,000	10,800,000	1,080,000,000 أسهم، مطدرة ومدفوعة بالكامل، بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد
10,800,000	10,800,000	في بداية السنة
10,800,000	10,800,000	في نهاية السنة

لدى المجموعة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية وهي لا تحمل حقوق دخل ثابت.

#### 17 الإيرادات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
4,563,391	6,251,657	مبيعات عقارات تطويرية - الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
21,428	24,830	مبيعات عقارات سكنية - الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية
149,863	135,778	إيرادات تأجير - المعيار الدولي للتقرير المالي 16
4,734,682	6,412,265	الإجمالي

#### 18 تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
3,534,439	5,264,418	تكلفة عقارات تطويرية
14,354	20,529	تكلفة مبيعات عقارات سكنية
71,879	70,167	تكاليف تأجير مباشرة - استهلاك
3,620,672	5,355,114	الإجمالي

#### 19 مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
157,106	160,754	مصاريف عمومية وإدارية
4,896	8,188	استهلاك (إيضاح 7 و 22/ أ)
162,002	168,942	الإجمالي

#### 20 أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
287,697	366,563	أعباء ضكوك إسلامية
120,915	107,619	أعباء مرابحات إسلامية
61	25	أعباء تمويلية على التزامات عقود الأيجار (إيضاح 22 / ب)
32,850	37,445	إطفاء تكلفة العمليات (إيضاح 12 / ب)
441,523	511,652	الإجمالي

#### 21 ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
553,368	508,809	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (طافى دخل السنة)
		عدد الأسهم
العدد	العدد	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد
1,080,000,000	1,080,000,000	

ليس هناك أي تخفيض للأسهم العادية وعلى هذا النحو فإن احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض يتم بشكل متسق.

## 22 ترتيبات عقود الإيجار التشغيلي

### (أ) المجموعة كمستأجر

#### • حق استخدام الأصول

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة وسار مفعولها بتاريخ التقرير المالي والمؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16. يتم تحميل الاستهلاك المحتسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة</b>
		في بداية السنة
1,126	3,668	
		الإضافات خلال السنة
3,079	883	
		تحويلات/ استبعادات
(537)	(589)	
<b>3,668</b>	<b>3,962</b>	<b>في نهاية السنة</b>
		<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
		في بداية السنة
357	1,183	
		المحمل خلال السنة
923	1,174	
		تحويلات / استبعادات
(97)	(589)	
1,183	1,768	في نهاية السنة
<b>2,485</b>	<b>2,194</b>	<b>صافي القيمة الحفترية في نهاية السنة</b>

يتم إدراج رصيد حق استخدام الأصول المستأجرة ضمن بند ممتلكات ومعدات ( راجع إيضاح 7).

#### • التزامات عقود الإيجار

تمثل (التزامات عقود الإيجار) التزامات عقود إيجار تشغيلي سارية المفعول ومؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16. يتم الاعتراف بتكاليف الفائدة المستحقة ضمن تكاليف التمويل. إن تفاصيل الحركة هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>الالتزامات:</b>
		في بداية السنة
1,171	3,751	
		إضافات خلال السنة
3,079	883	
		تحويلات/ استبعادات
(560)	-	
61	85	تكلفة تمويل السنة
<b>3,751</b>	<b>4,719</b>	<b>في نهاية السنة</b>

#### الدفعات:

429	1,450	في بداية السنة
1,021	1,222	المدفوع خلال السنة
1,450	2,672	في نهاية السنة
<b>2,301</b>	<b>2,047</b>	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

تم إدراج رصيد التزامات عقود الإيجار التشغيلي ضمن الذمم الدائنة التجارية وأخرى ( راجع الإيضاح 14).

#### • الحد الأدنى لدفعات الإيجار

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية، غير القابلة للإلغاء، هي كما يلي:

2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>المبالغ المستحقة:</b>
		خلال سنة
1,025	925	
		أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
2,463	2,270	
		أكثر من خمس سنوات
-	-	
<b>3,488</b>	<b>3,195</b>	<b>الإجمالي</b>

#### (ب) المجموعة كمؤجر

إن الحد الأدنى من عقود الإيجار المدينة بموجب إيجارات تشغيلية، غير قابلة للإلغاء، هي كما يلي:

2017م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>المبالغ المستحقة:</b>
		خلال سنة
59,496	72,147	
		أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
145,604	172,482	
		أكثر من خمس سنوات
29,782	35,220	
<b>234,882</b>	<b>279,849</b>	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## 23 معاملات مع أطراف ذات علاقة

### (أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

طلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري (KDC) وهي شركة زميلة للمجموعة استثمار الرصيد النقدي الزائد لها لدى المجموعة بربح رمزي. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية وأخرى (راجع إيضاح رقم 14) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	192,530	193,363
إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة	(4,628)	(1,553)
أرباح محملة خلال السنة	960	720
<b>الرصيد ، نهاية السنة</b>	<b>188,862</b>	<b>192,530</b>

### (ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفين الإدارة الرئيسيين خلال السنة :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
مناعم قصيرة _ الأجل	3,328	8,641
مستحقات مكافأة نهاية الخدمة	296	857
مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية	-	-
	<b>3,624</b>	<b>9,498</b>

### (ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفين الإدارة الرئيسيين خلال السنة :

• بنك الخير بي. اس. سي

قامت المجموعة بتعيين بنك الخير بي. اس. سي. وهي شركة غير زميلة، لتقديم الاستشارات المالية العامة، وخدمات الاستشارات لمراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري لإصدارات الصكوك الدولية الأخيرة. إن تفاصيل حركة المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة (راجع إيضاح 14) هي كما يلي:

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	-	115
الإرسوم والمصاريف المحملة خلال السنة	-	(115)
المدفوع خلال السنة	-	-
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

• الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية

قامت المجموعة بالتعاقد مع شركة الخير كابيتال السعودية، وهي شركة زميلة، لتقديم خدمات استشارية عامة بموجب اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن المجموعة لمتطلبات هيئة العامة لسوق المال والهيئات القانونية الأخرى ومراجعة التوافق مع أحكام الشريعة والدعم الإداري في إصدارات الصكوك المحلية والدولية بما في ذلك إصدار الصكوك الدولية الأخيرة والتأجير / التأجير من الباطن للممتلكات. إن تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم الدائنة التجارية (راجع الإيضاح رقم 14) هي كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
أتعاب ومصاريف التعاقدات غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة	-	4,135
المدفوع خلال السنة	-	(4,135)
<b>الرصيد ، نهاية السنة</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

• شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

قامت المجموعة بتعيين شركة الخير كابيتال دبي، وهي شركة زميلة، لتقديم استشارات مالية عامة وخدمات إعاره موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة. إن تفاصيل المعاملات مدرجة في الذمم الدائنة التجارية ضمن بند ذمم دائنة تجارية وأخرى (راجع الإيضاح رقم 14) هي كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد بداية السنة	897	-
الإرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة	1,445	897
المدفوع خلال السنة	(2,342)	-
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>-</b>	<b>897</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

لم يتم إبرام أي معاملات أخرى مع الشركات التي لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين مع المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م وكذلك خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م .

بالإضافة إلى ذلك، دخلت المجموعة في معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المركز المالي أو الدخل الشامل للمجموعة، (راجع الإيضاح 8).

## 24 خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ لخطط مزاييا التقاعد المحددة في شكل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية التي يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. يتم الدفع على أساس نسبة مئوية من الراتب لبعض الموظفين المؤهلين إلى هذا البرنامج الذي تديره الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م مبلغ 4,12 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 5,13 مليون ريال سعودي)، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في 31 ديسمبر 2018م هي 375 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 367 ألف ريال سعودي) .

## 25 إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال للمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن الشركات في المجموعة سوف تكون قادرة على الاستثمار كمنشأة عاملة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. لا تزال الاستراتيجية العامة للمجموعة دون تغيير عن عام 2007م، عندما قامت المجموعة بتتويج مصادر تمويلها وأصدرت صكين متوسطي الأجل تتراوح بين 3-5 سنوات. وبالنظر إلى السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدار المستقبلي. تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات سوق رأس المال لخلق قيمة إضافية للمساهمين .

يتكون هيكل رأسمال المجموعة من صافي الدين (قروض معدلة) مع النقد وما في حكمه وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة). لا تخضع المجموعة إلى متطلبات رأسمالية مفروضة خارجياً .

### نسبة المديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل المديونية بشكل مستمر ، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية .

وكانت نسبة المديونية في نهاية السنة المالية كما يلي :

	2018م	2017م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	6,580,790	6,398,982
نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل	(4,903,491)	(3,159,666)
صافي الدين	1,677,299	3,239,316
حقوق المساهمين	18,705,333	18,733,550
نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين	9%	17%

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

## 26 إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة بشكل رئيسي من التزامات مرابحات إسلامية (التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل والسنوية) التي تم الحصول عليها من عدد من البنوك، إصدار صكوك إسلامية، دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى لصالح مقاولين وموردين . تهدف المجموعة من خلال هذه الأدوات المالية بشكل أساسي إلى توسيع القاعدة التمويلية لمشاريعها المختلفة إلى جانب توفير التمويل اللازم لمتطلبات رأس المال العامل لدى المجموعة .

تمتلك المجموعة أيضاً موجودات مالية بصورة ودائع بنكية ، نقد في الصندوق، مستحقات من أطراف ذات علاقة بالإضافة إلى مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ، والتي تعتبر جزءاً أساسياً ومشتقة بشكل مباشر من أعمالها التجارية العادية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة ، لم تدخل المجموعة في أي عقود مالية متغيرة غير إسلامية كعقود تحوط العملة أو اتفاقيات مقايضة أسعار العمولات أو أدوات مماثلة .

تتعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية :

1) مخاطر الائتمان .

2) مخاطر سعر العمولة .

3) مخاطر السيولة .

4) مخاطر العملات الأجنبية .

5) الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة .

### مخاطر الائتمان

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

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة . و في مثل هذه الحالات ، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء . وفي جميع الأحوال، تقوم المجموعة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع . يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدود .

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها .

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة .

### مخاطر أسعار العمولات

تتعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية .

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

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

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

خلال العام 2018م، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور 3 أشهر ما بين 2,39% إلى 2,82% ( 1.34% إلى 1.70% لعام 2017م) ، وتراوحت أسعار سايبور ما بين 2.73% إلى 2.98% ( 1.79% إلى 1.90% لعام 2017م) .

إن حساسية تباين أسعار العمولات على القروض الخارجية والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه :

	2018م	2017م
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
+ 25 نقطة أساس	3,534	4,401
- 25 نقطة أساس	(3,534)	(4,401)

إن طاقى ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة. لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. المجموعة تقوم برسملة ما يعادل 10% من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (2/9) .

#### مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير .

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

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م هو 6.88% ( 31 ديسمبر 2017م: 6.95% ) . ( لمزيد من التفاصيل راجع الأيضاحات 12 و14) .

فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما هي في 31 ديسمبر لعام 2018م و 2017م :

(أ) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2018م :

31 ديسمبر 2018م	3 أشهر أو أقل	أكثر من 3 أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى 10 سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
<b>الموجودات</b>					
عقارات استثمارية، طاقى	-	-	-	1,693,141	1,693,141
عقارات تطويرية	-	349,329	-	14,497,591	14,497,591
ممتلكات ومعدات، طاقى	-	-	-	83,085	83,085
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	826,621	826,621
<b>موجودات أخرى</b>	-	-	2,511	-	2,511
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	4,740,877	-	4,740,877	4,740,877
نقد وما في حكمه	4,903,491	-	-	-	4,903,491
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>4,903,491</b>	<b>5,090,206</b>	<b>2,511</b>	<b>16,751,109</b>	<b>26,747,317</b>

#### المطلوبات وحقوق المساهمين

	83,100	1,766,523	4,731,167	-	6,580,790
قروض إسلامية	83,100	1,766,523	4,731,167	-	6,580,790
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	19,011	19,011
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	96,121	-	789,234	885,355
مخصص الزكاة	-	-	-	556,828	556,828
حقوق المساهمين	-	-	-	18,705,333	18,705,333
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	<b>83,100</b>	<b>1,862,644</b>	<b>4,731,167</b>	<b>20,070,406</b>	<b>26,747,317</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(ب) فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2017 :

31 ديسمبر 2017م	3 أشهر أو أقل	أكثر من 3 أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى 10 سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الاجمالي
	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية
عقارات استثمارية، صافي	-	-	-	3,290,010	3,290,010
عقارات تطويرية	-	122,675	-	14,874,240	14,874,240
ممتلكات ومعدات، صافي	-	-	-	70,925	70,925
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	811,189	811,189
<b>موجودات أخرى</b>	-	-	<b>1,950</b>	-	<b>1,950</b>
ذمم مدينة تجارية وأخرى	-	4,033,325	-	4,033,325	4,033,325
نقد وما في حكمه	3,159,666	-	-	-	3,159,666
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>3,159,666</b>	<b>4,156,000</b>	<b>1,950</b>	<b>18,923,689</b>	<b>26,241,305</b>

#### المطلوبات وحقوق المساهمين

قروض إسلامية	82,800	1,595,848	4,720,334	-	6,398,982
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	21,961	21,961
ذمم دائنة تجارية وأخرى	-	149,468	-	387,674	537,142
مخصص الإكافة	-	-	-	549,670	549,670
حقوق المساهمين	-	-	-	<b>18,733,550</b>	<b>18,733,550</b>
<b>إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين</b>	<b>82,800</b>	<b>1,745,316</b>	<b>4,720,334</b>	<b>19,692,855</b>	<b>26,241,305</b>

#### مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملية الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

#### مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

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

بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للمجموعة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للمجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية. تقوم المجموعة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة المجموعة أي خسائر أو مخاطر جوهريّة من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة لمثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري.

#### مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

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

بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للمجموعة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للمجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية. تقوم المجموعة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة المجموعة أي خسائر أو مخاطر جوهريّة من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة لمثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري.

#### 27 الالتزامات والارتباطات الرأسمالية

لكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. يتم إلغاء هذه العقود وفقاً لتقدير المجموعة دون أي غرامات. بلغت العقود غير المنجزة المقدرة كما في 31 ديسمبر 2018م مبلغ 62 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2017م: 49 مليون ريال سعودي) والتزام الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 74 مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (31 ديسمبر 2017م: 74 مليون ريال سعودي). ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه التزامات خلال فترة المشاريع قيد التنفيذ ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي إذا دعت الحاجة لذلك.

خلال الأعمال العادية هناك دعاوى العامة والمطالبات القانونية. وتتخذ الإدارة المشورة القانونية فيما يتعلق باحتمال نجاح المطالبات ولا يربط أي اعتماد عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء.

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في 31 ديسمبر 2018م (31 ديسمبر 2017م: لا شيء).

#### 28 اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 21 جمادى الثاني 1439 هـ الموافق 26 فبراير 2019م.

## مكاتبنا

### الرياض، المملكة العربية السعودية

مشروع "شمس الرياض"، 13913 طريق طابوخ.

+ 966 800 1233333  
info@alarkan.com

### الرياض، المملكة العربية السعودية

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

+ 966 800 1233333  
info@alarkan.com

### جدة، المملكة العربية السعودية

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

+ 966 800 1233333  
info@alarkan.com

### الرياض، المملكة العربية السعودية

القصر مول 12791، السويداء العام،  
حي السويداء.

+ 966 800 1233333  
info@alarkan.com

### دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

+ 971 800 40404  
info@alarkan.com

### المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية

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

+ 966 800 1233333  
info@alarkan.com

### لندن، المملكة المتحدة

21 هاغ فيو كلوز، LE49LJ هاميلتون  
أوفيس بارك، هاميلتون، ليستر.

info@alarkan.com

### سراييفو، اليوسنة والهرسك

UI فرا انديلا زفيدوفيك 1، D-طابق الميزانين،  
71000 سراييفو.

info@alarkan.com

www.daralarkan.com

ir@alarkan.com

800 123 3333



