

2012 التقرير السنوي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري





المركز الرئيسي - الرياض طريق المعذر

المملكة العربية السعودية

هاتف : +966 11 2061100

+966 11 2069888

فاكس : +966 11 2069898

+966 1 2061616

ص.ب : 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة - شارع العزيزية الجنوبية

هاتف : +966 2 5564364

فاكس : +966 2 5566607

ص.ب : 18051

جدة - شارع الملك فهد (الستين)

هاتف : +966 2 6746666

فاكس : +966 2 6759833

ص.ب : 23393 جدة 21426

المدينة المنورة

هاتف : +966 4 8640000

فاكس : +966 4 8640555

الرقم المجاني :

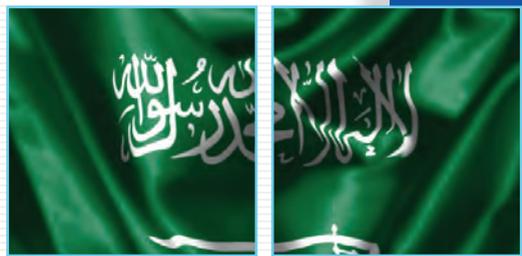
800 123 3333

www.alarkan.com

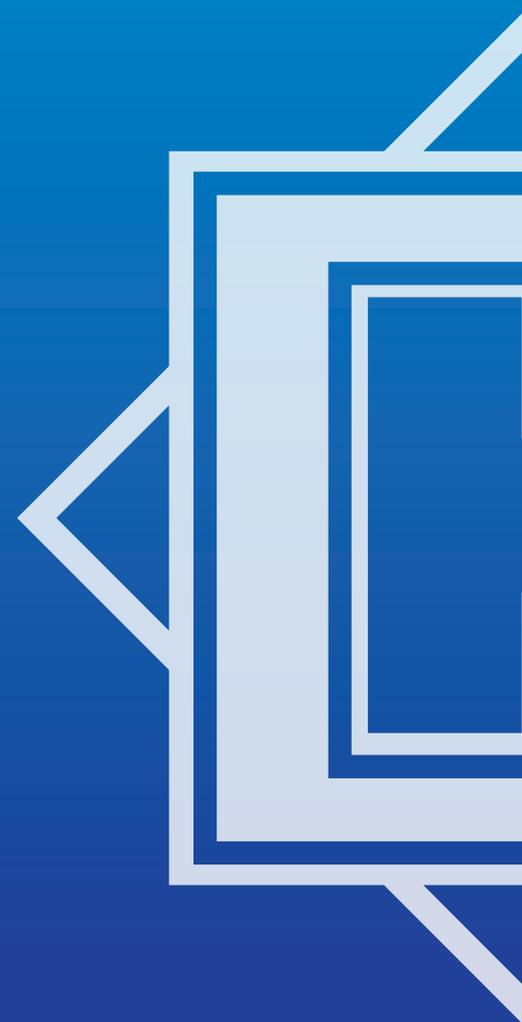
ir@alarkan.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LIFE



التقرير السنوي
2012



خادم الحرمين الشريفين
الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود
حفظه الله

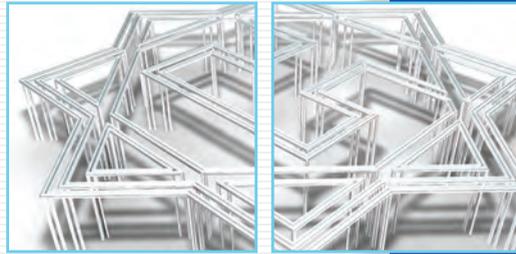


صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع
حفظه الله

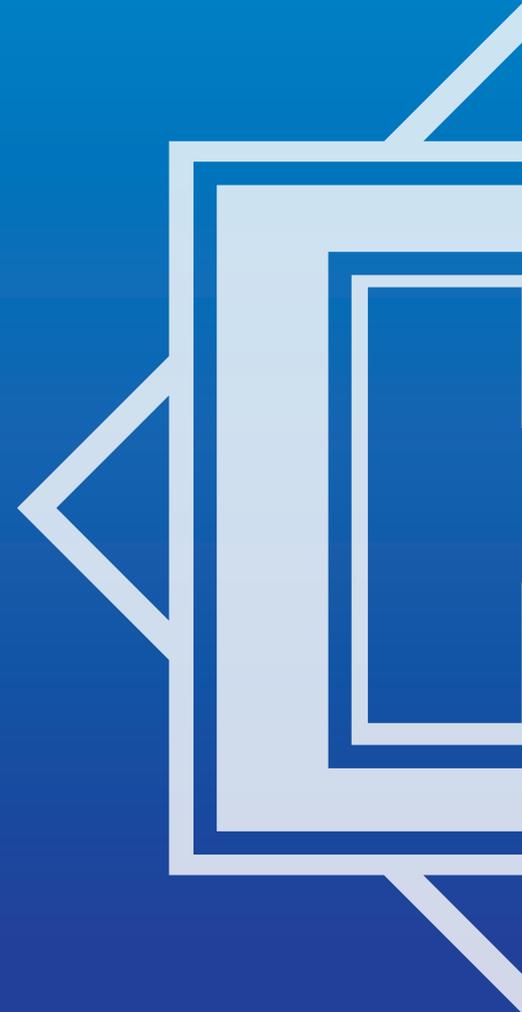


أعضاء مجلس الإدارة |

LIFE



التقرير السنوي
2012





يوسف بن عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة



ماجد بن رومي الرومي
عضو مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجارالله
عضو مجلس الإدارة



خالد بن عبدالله الشلاش
عضو مجلس الإدارة



عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
العضو المنتدب



هذلول بن صالح الهذلول
عضو مجلس الإدارة



عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش
عضو مجلس الإدارة



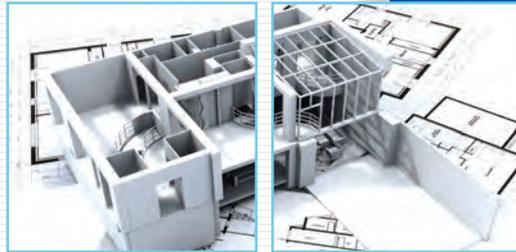
عبدالكريم بن حمد الباطين
عضو مجلس الإدارة



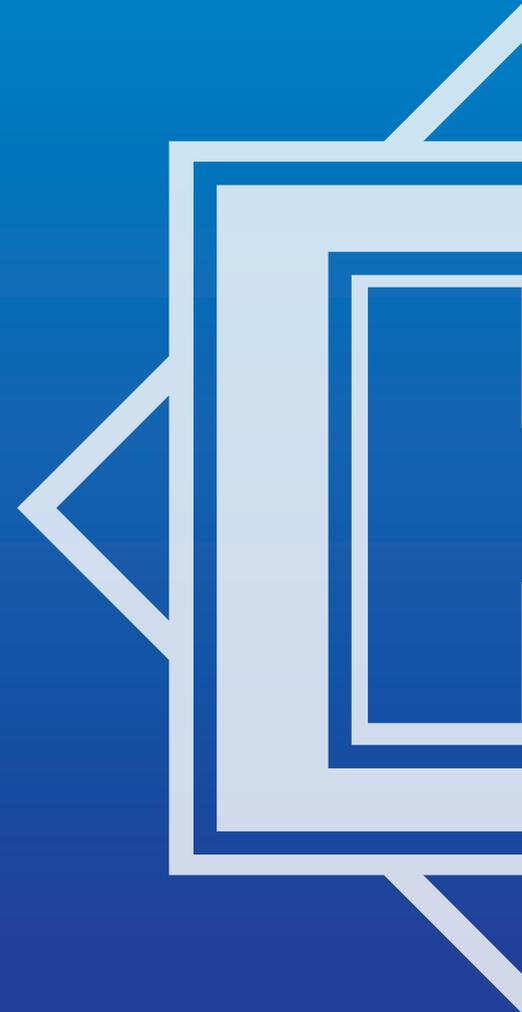
ماجد بن عبدالرحمن القاسم
عضو مجلس الإدارة

المحتويات |

LIFE



التقرير السنوي
2012

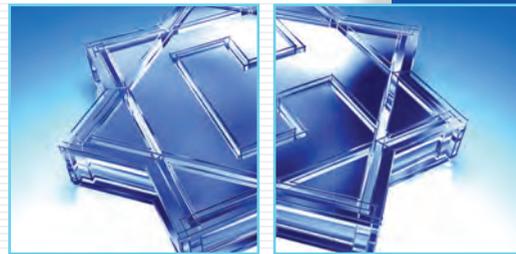


١٠	معلومات أساسية
١٢	الرؤية والرسالة
١٤	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٨	تقرير مجلس الإدارة
٢٠	أعمال وأنشطة الشركة
٢٢	وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات
٢٣	نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي
٢٧	النموذج الإستثماري للشركة
٢٨	الإنجازات بالمشروعات بنهاية العام ٢٠١٢م
٣٩	أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام
٣٩	الإستراتيجية
٤١	القوائم المالية
٤٦	سياسة توزيع الأرباح
٤٧	البرنامج التمويلي للشركة
٥١	تعاملات الأطراف ذات العلاقة
٥١	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
٥٤	التنظيم والإدارة
٥٨	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
٦٠	وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والتغير فيها خلال العام ٢٠١٢م
٦٠	حوكمة الشركة
٦١	المراجعة الداخلية
٦١	عناصر نظام الرقابة الداخلية بالشركة
٦٢	علاقات المستثمرين
٦٣	خدمات البيئة والمجتمع
٦٤	الموارد البشرية
٦٨	ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة

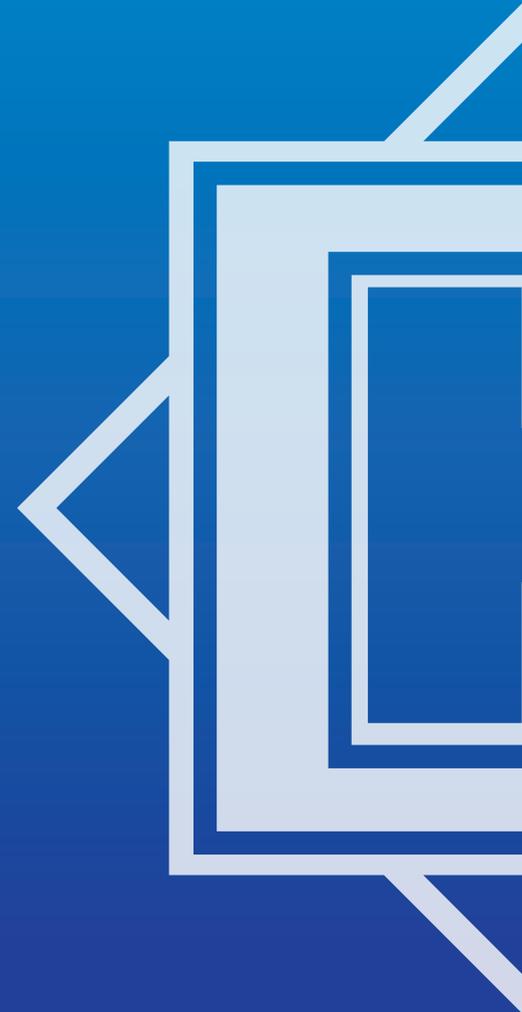
معلومات أساسية

معلومات أساسية |

LIFE



التقرير السنوي
2012





دار الأركان
DAR AL-ARKAN

حياة
BUILT FOR LIFE

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

الإسم التجاري:

شركة مساهمة

الصفة القانونية:

١٠,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

رأس المال الحالي:

١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم

عدد الأسهم الحالية:

١٠ ريالات

القيمة الإسمية للسهم:

مدينة الرياض - طريق المعذر

المقر الرئيسي:

٢١

عدد المشاريع:

نشاط الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، تأسست في عام ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠١٦٠١٩٥) وفي عام ٢٠٠٥م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٢١) الصادر بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠ هـ الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧م. تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية، ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي. وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة لها ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية بتنوع مصادر الدخل من خلال تنوع القاعدة الإستثمارية، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة. وتعمل الشركة في الأنشطة التالية:

- التطوير العقاري
- إدارة الأملاك والتأجير
- الأنشطة الإستثمارية

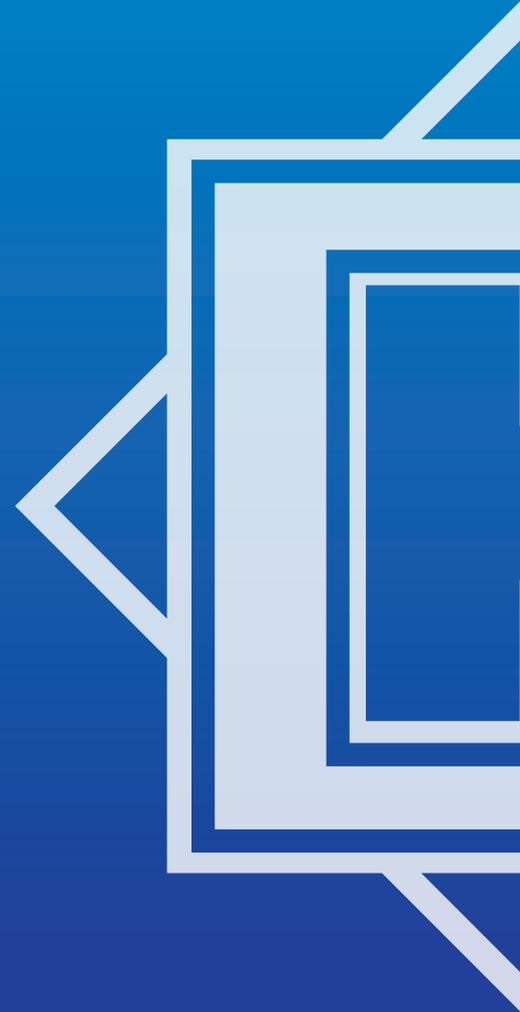
الرؤية والرسالة

الرؤية والرسالة |

LIFE



التقرير السنوي
2012





دار الأركان
DAR AL-ARKAN

عامة

BUILT FOR LIFE

رؤيتنا

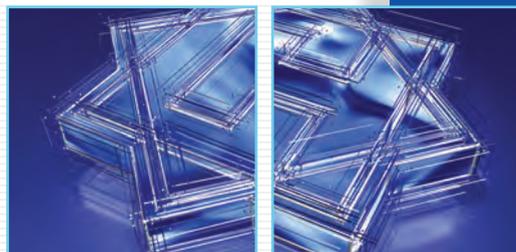
تعزير مكانتنا الرائدة في المملكة كأفضل مُزوّدٍ للحلول العقارية لتسنّم هرم التطوير العقاري في المنطقة، يحظى بالتقدير ويتمتع بالحيوية في مسعاه التطويري والتنموي لمجتمعات مُتكاملة.

رسالتنا

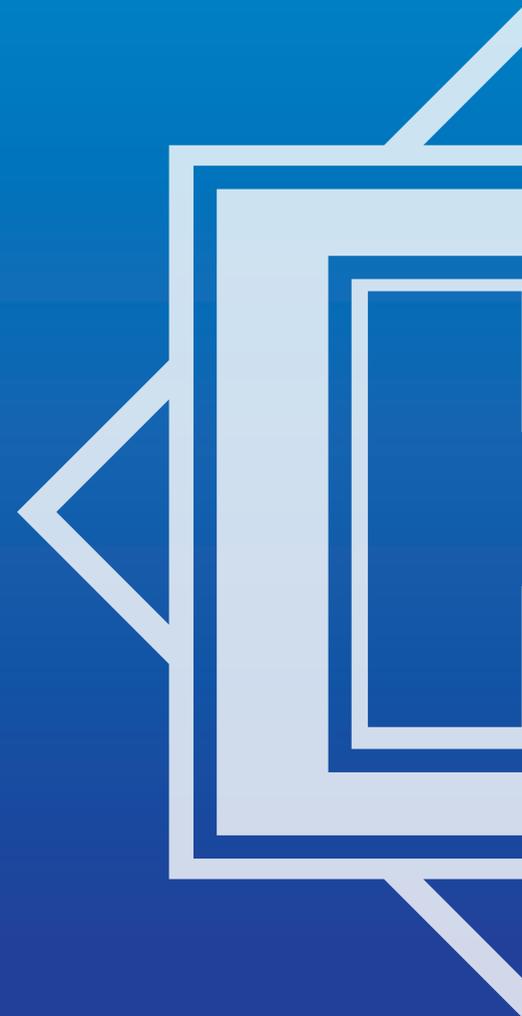
أن نبكر وننمي مجتمعات عامرة، توفر بيئات متكاملة تتحقق فيها المتطلبات الاجتماعية والثقافية والترفيهية والإقتصادية، معظمين بذلك العوائد المالية طويلة الأجل لمستثمرينا.

كلمة رئيس مجلس الإدارة |

LIFE



التقرير السنوي
2012





يوسف بن عبدالله الشلاش

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

نيابةً عن مجلس الإدارة الموقر، يسرني أن أقدم لكم تقرير المجلس عن الأنشطة والإنجازات ونتائج الأعمال خلال العام المالي ٢٠١٢م، الذي كان زاخراً ومزدهراً حيث استمرت دار الأركان بحمد الله تعالى في تعزيز مركزها المالي ودورها الريادي كأكبر مطور عقاري في المملكة العربية السعودية.

تمكنت الشركة من تحقيق نتائج جيدة خلال العام ٢٠١٢م حيث بلغت الإيرادات مبلغاً وقدره ٣,٥٥٧ مليون ريال سعودي بنسبة نمو ٧,٤٪ مقارنة بالعام السابق، وشملت إيرادات هذا العام ارتفاعاً بإيرادات التأجير بمعدل نمو سنوي ٢٥٢٪. وبلغ صافي الربح ٩٨٨ مليون ريال بنسبة إنخفاض ٩٪ مقارنة بالعام السابق، في الوقت الذي نمت حقوق المساهمين بمعدل فاق ٦٪.

استطاعت الشركة خلال العام ٢٠١٢م الحفاظ على سجلها الائتماني المتميز لدى المستثمرين في أسواق المال وقطاعات التمويل المحلية والدولية، وتنمية علاقاتها معهم. كما تمكنت من الحفاظ على مستويات تشغيلية جيدة على صعيد المشروعات الإستثمارية، حيث عملت الشركة خلال النصف الأول من العام ٢٠١٢م على زيادة معدلات السيولة، الأمر الذي مكّنها بعون الله من سداد الإصدار الثاني من الصكوك الإسلامية التي بلغت قيمتها ٣,٧٥ مليار ريال سعودي (مليار دولار أمريكي) في موعدها المحدد. كذلك تمكنت الشركة من سداد ١,٩ مليار ريال عبارة عن استحقاقات مرابحات إسلامية وتكاليف تمويل، واستثمار ٢,٨ مليار ريال أخرى في المشروعات والأصول العقارية، أي بزيادة مليار ريال عن العام ٢٠١١م ومعدل ارتفاع بلغ ٥٥٪. لذا يمكننا القول بأن عام ٢٠١٢م هو عام إنجازات عظيمة، أكدت على قوة المركز المالي وكفاءة إدارة وأداء الأنشطة الإستثمارية.

بلغ صافي التمويل بنهاية العام ٢٠١٢م ما نسبته ١٧,٥٪ من قاعدة الأصول، وهي نسبة منخفضة جداً ستتمكن الشركة من توظيف التدفقات النقدية من العمليات الإنتاجية في زيادة معدلات الإستثمار، والدفع بوتائر النمو من خلال تنفيذ إستراتيجيتها الرامية لتنوع القاعدة الإستثمارية وتنوع مصادر الدخل تبعاً لذلك. الجدير بالذكر أن القاعدة الإستثمارية تشمل إدارة الأملاك العقارية وتطوير وبيع الوحدات السكنية (فلل منفصلة - فلل متصلة - شقق) وبيع الأراضي (المطورة/شبه المطورة/الخام)، وهذه القاعدة الإستثمارية المتنوعة ستفضي على مدى الإستراتيجية لتنوع مصادر الدخل بنسبة تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٥٠٪ من بيع الأراضي والمشروعات السكنية، ونسبة تتراوح بين ٥٠٪ إلى ٦٠٪ من التأجير وإدارة الأملاك، وإستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تتعدى ١٠٪. في هذا السياق ينبغي الإشارة إلى أن الأصول العقارية المخصصة للتأجير بلغت ما نسبته ٢٪ من إجمالي أصول الشركة وذلك في عام ٢٠٠٨م بينما بلغت ١٣٪ بنهاية عام ٢٠١٢م. هذا ومن المأمول أن يواصل معدل نمو الأصول العقارية المخصصة للتأجير في الارتفاع خلال عام

٢٠١٣م، خاصةً إذا أخذنا في الحسبان مشروعات الأصول العقارية المخصصة للتأجير التي يجري تنفيذها.

الحمد لله أن المملكة تنعم بالاستقرار السياسي وتواتر النمو الاقتصادي، ولعل ميزانية العام ٢٠١٣م، والتي تُعتبر أكبر ميزانية في تاريخ المملكة، تعكس حرص الحكومة على دعم كافة الأنشطة الاقتصادية التي من شأنها أن تفضي للارتقاء بمستوى معاش المواطن السعودي وعمارة أرضه. إننا على يقين من أن ميزانية العام ٢٠١٣م ستعزز من إزدهار الإقتصاد الوطني خلال العام القادم. فضلاً على ذلك، شهد شهر يوليو من عام ٢٠١٢م حدثاً بالغ الأهمية حيث تم إقرار قانون الرهن العقاري واللوائح التي تنظم ممارسته، الأمر الذي يعتبر تطوراً نوعياً في البنية التشريعية المتعلقة بقطاع العقار، ومن المأمول أن يفضي هذا القانون، خلال العشر سنوات القادمة، لأن تنشأ صناعة رهن عقاري بما تقدر قيمته سنوياً بحوالي ٣٢ بليون دولار أمريكي، ويمثل ذلك حوالي ٣٢٪ من الناتج المحلي الإجمالي. إننا نستبشر خيراً بذلك، لاسيما أن حجم الطلب على الوحدات العقارية سينمو بوتيرة متسارعة، وأن القانون سيحفز البنوك المحلية لتمويل المشروعات العقارية. أيضاً هناك حوار مستمر بوزارة الإسكان حول تكوين شركات إستراتيجية بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مشروعات عقارية من الحجم الكبير تستهدف التوازن بين العرض والطلب، خاصة في مواقع التجمعات الحضرية الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام. خلاصة القول، أن ما سبق ذكره سيتيح مزيداً من الفرص الإستثمارية المجدية والمجزية والتي ستعزز من معدل النمو بإذن الله.

إننا الآن متفائلون أكثر من أي وقت مضى بأن السوق العقاري السعودي، في ظل منظومة الرهن العقاري وانعكاساتها الإيجابية على واقع الإستثمار العقاري، مقبل على دورة اقتصادية جديدة قد يصل مداها إلى ٢٥ عاماً، ستكون الخمس سنوات المقبلة هي الأهم في هذه الدورة لما يشهده السوق خلالها من طفرة عقارية هائلة.

ختاماً يسرني أن أتقدم بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مقدرة وأفكار بناءة، وللإدارة العامة وموظفينا المخلصين الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة، والشكر موصول أيضاً لعملائنا ومساهمينا الكرام على الثقة الغالية التي أولوها لنا، سائلاً الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير العميم، إنه نعم المولى ونعم النصير.

رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش

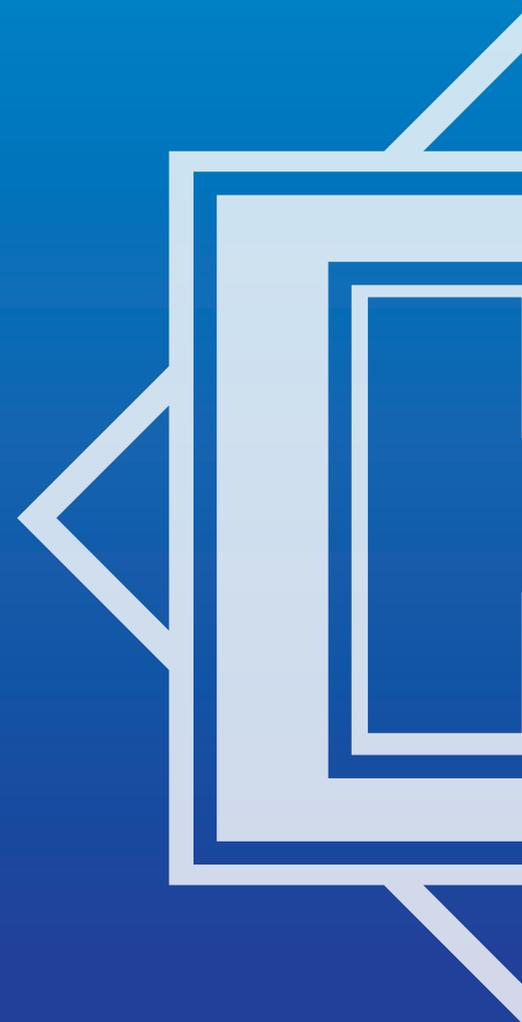


تقرير مجلس الإدارة |

LIFE



التقرير السنوي
2012



إلى/ السادة مساهمي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

يسر مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن يقدم
لمساهمي الشركة تقرير أداء ونتائج أعمال الشركة
للعام المالي ٢٠١٢م.

BUILT FOR

أعمال وأنشطة الشركة

أعمال وأنشطة الشركة |

LIFE



التقرير السنوي
2012

١ أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها في ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠١٦٠١٩٥)، وفي عام ٢٠٠٥م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٢١) الصادر بتاريخ ١٠/٦/١٤٢٦هـ الموافق ١٧/٧/٢٠٠٥م. تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية، ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة لها ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنوع القاعدة الإستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل.

١.١ الشركات التابعة

١.١.١ شركة دار الأركان للمشاريع

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

٢.١.١ شركة دار الأركان للعقارات

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

٣.١.١ شركة دار الأركان للإستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٤٧٥٨٥) بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩هـ الموافق ٥/٤/٢٠٠٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها.

٤.١.١ شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٥٦٤٢١) بتاريخ ١٦/٩/١٤٢٩هـ الموافق ١٦/٩/٢٠٠٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في الإستثمار والتطوير العقاري.

٥.١.١ شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٧٤٤٠٧) بتاريخ ١/١٠/١٤٣٠هـ الموافق ١/١٠/٢٠٠٩م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

٦.١.١ إستثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

شركة تطوير خزام العقارية

تأسست شركة تطوير خزام العقارية لتطوير مشروع قصر خزام، كشركة ذات مسؤولية محدودة بين شركة جدة للتنمية المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة وتملك (٤٩٪) وشركة دار الأركان والتي تملك (٥١٪)، مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم (٤٠٣٠١٩٣٩٠٩) بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٢٥ الموافق ١٤٣٠/١٠/١٤م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي. تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية ومقرها الرئيسي بمدينة جدة.

شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة حصة قدرها (٣٤٪) من شركة الخير كابيتال السعودية، المرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل بصفة أصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة الخير كابيتال السعودية شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٦٤٩١٥) بتاريخ ١٤٣٠/٠٣/٢٧ الموافق ٢٠٠٩/٠٣/٢٤م، ومقرها الرئيسي الرياض وتعمل في المملكة العربية السعودية.

٢ وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات

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

١.٢ التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والشركات والمستثمرين والمطورين، وقد أسهمت الإيرادات الناتجة عن شريحة التطوير العقاري خلال العام المالي ٢٠١٢م بما قيمته ٣,٥٠٤ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٩٨,٥٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ٣,٢٩٧ مليون ريال سعودي تمثل ٩٩,٥٪ من إجمالي إيرادات عام ٢٠١١م.

٢.٢ إدارة الأملاك والتأجير

تتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، أيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة بنهاية العام ٢٠١٢م، نمت الإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك والتأجير بمعدل ٢٥٢٪ مقارنة بالعام السابق لتسهم بمقدار ٥٣ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ١,٥٪ من إيرادات الشركة مقارنة بـ ١٥ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٠,٤٥٪ من إيرادات الشركة في عام ٢٠١١م. حيث تم افتتاح القصر مول في شهر يونيو ٢٠١٢م، و يتوقع أن ينمو هذا الدخل بوتيرة أسرع خلال الأعوام القادمة، حيث تهدف إستراتيجية الشركة لتنمية هذا الرافد من الإيرادات ليشكل نحو ٥٠٪ من صافي الدخل.

٣.٢ الأنشطة الإستثمارية

إيرادات الأنشطة الإستثمارية تتمثل في الدخول الناتجة عن الإستثمارات الإستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة. خلال العام ٢٠١٢م، لم يكن لهذه الأنشطة الإستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة، حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها كانت

أقل من ١٪ بالنسبة إلى صافي الربح الإجمالي للشركة.

كما حققت الشركة إيرادات أخرى غير تشغيلية نتجت من عمليات مرابحات وإستثمارات وودائع إسلامية بلغت حصيلة أرباحها خلال العام ٢٠١٢م مبلغ ٩٣ مليون ريال تمثل ٩,٤٪ من صافي الدخل، مقارنة بما تم تحقيقه خلال العام ٢٠١١م والذي بلغ ٩٩ مليون ريال مثلت ٩,١٪ من صافي الدخل.

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

٣ نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي

٣.١ الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يعد الطلب المحلي على العقارات المحرك الرئيسي لنمو السوق العقارية بكافة مكوناتها، حيث يُقدر الطلب على الوحدات السكنية وفقاً لإحصاءات وزارة الإقتصاد والتخطيط بنحو ١,٢٥ مليون وحدة سكنية خلال فترة خطة التنمية التاسعة (٢٠١٠م - ٢٠١٤م)، وتقدر مساحة الأراضي اللازمة لإقامة تلك الوحدات السكنية بنحو ٣٥٠ مليون متر مربع، بينما يتوقع أن ينمو حجم الطلب ليقف فوق ٤ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢٤م. كذلك تشير الإحصاءات إلى تنامي فجوة العرض والطلب وعدم مقدرة الطاقة الإنتاجية على تجسير تلك الفجوة. لذا جاءت معالجة أزمة الإسكان كأولوية قصوى في المرحلة التي تعيش فيها المملكة وضعا إقتصادياً جيداً نتيجة لإرتفاع أسعار النفط وتراكم فوائض مالية كبيرة لدى الحكومة، خاصة أن نسبة السعوديين الذين لا يملكون مساكن ارتفعت بوتيرة متسارعة خلال العقد الأخيرين، لتصل في بعض الإحصاءات نحو ٧٠٪ من إجمالي عدد السكان السعوديين. وعليه مثل دعم قطاع الإسكان أولوية قصوى في ميزانيات الحكومة وتركزت آليات الدعم على عدة محاور.

زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية، بعد عدة زيادات متتالية سابقة، مكنت الصندوق من زيادة سقف القرض للوحدة السكنية من ٣٠٠ ألف ريال سعودي إلى ٥٠٠ ألف ريال سعودي، ووضع إجراءات جديدة لتنظيم الإقراض ومنها السماح بالإقراض لشراء الوحدات الجاهزة من السوق مباشرة بدلاً من اشتراط تملك أرض، كما وضعت إجراءات جديدة لزيادة التحصيل، ومن ثم زادت القروض الممنوحة بمعدلات مضاعفة مقارنة بالأعوام السابقة. وعلاوة على ذلك عمل صندوق التنمية العقارية على تطوير آليات عمل ليسمح بتحسين وتعدد فرص التمويل من المصادر الخاصة الأخرى مثل (البنوك التجارية) مع تطوير أدوات ضمان جديدة.

مبادرة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود بإنشاء وزارة الإسكان وتخصيص ٢٥٠ مليار ريال سعودي من فوائض ميزانية عام ٢٠١١م لبناء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية على أن تحدد آليات تطويرها وتوزيعها من قبل وزارة الإسكان، حيث مازال الحوار يتواصل بين وزارة الإسكان والمطورين العقاريين لتكوين شراكات إستراتيجية بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مشروعات عقارية من الحجم الكبير، لاسيما في المراكز الحضرية الكبرى التي تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة أن نحو ٧٠٪ من الطلب يتركز فيها.

تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الالية المناسبة والمشجعة للدورة الإقتصادية المتعلقة بصناعة العقار، وجاء إقرار منظومة الرهن العقاري في شهر يوليو ٢٠١٢م بعد أن كانت قيد البحث كمنقلة نوعية في هذا الإطار، والتي سيتم مناقشتها في فقرة أخرى بالتقرير.

ومن العوامل التي تدعو للتفاؤل، الميزانية التوسعية التاريخية للمملكة في عام ٢٠١٣م، وإستمرار نمو قطاع الإنشاءات والمشاريع الحكومية التي تضخ سيولة كبيرة للمقاولين والموردين، والتي يصب جزء كبير منها في المنتجات العقارية المختلفة كونها ملاذ آمن لإستثمار فوائض السيولة، وهو نمط إستثماري معروف تاريخياً بالمملكة، يدعمه النظرة الإيجابية المستمرة للعقار السعودي.

٢.٣ التركيب الديمغرافي السعودي

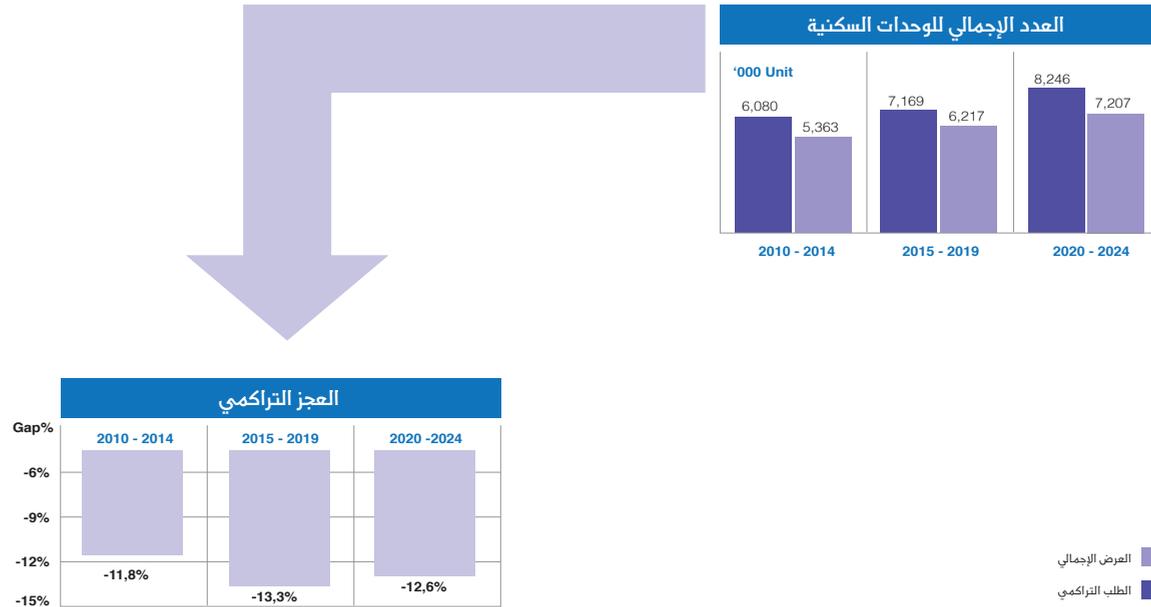


٣.٣ اتجاهات العرض والطلب تشير لنقص حاد بالمعروض

يوجد نقص مستمر في المعروض من الوحدات السكنية:

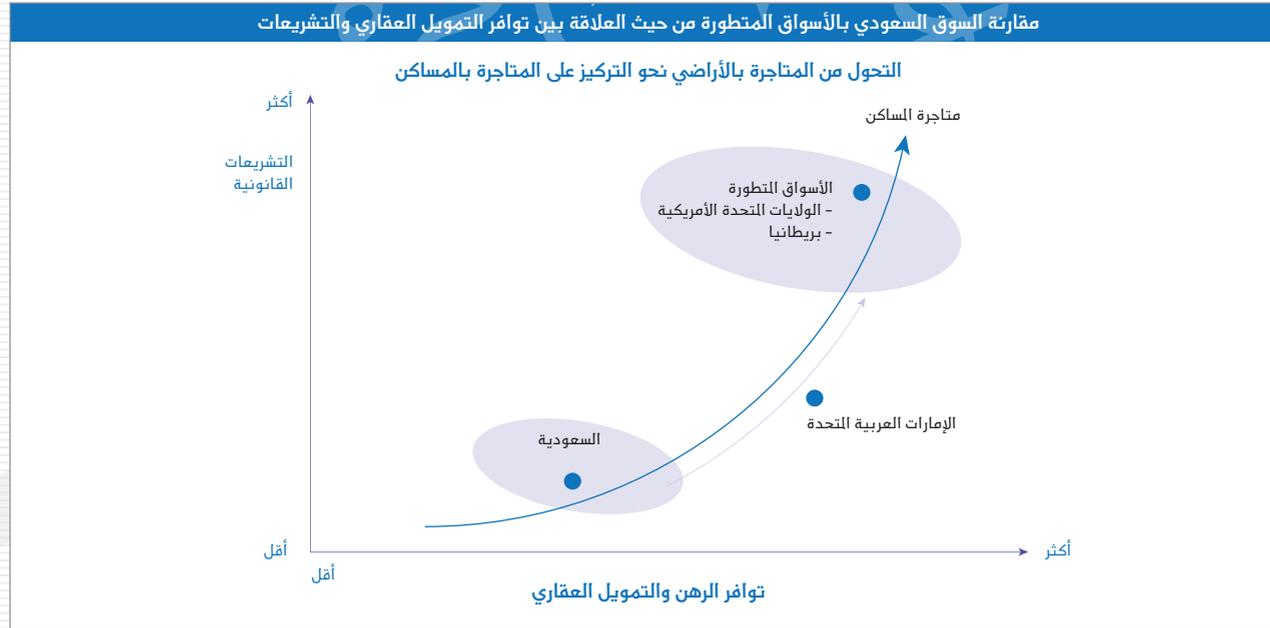
- يدعم تنامي أعداد السكان وإنخفاض حجم الأسرة وإرتفاع نسبة الزواج (بمتوسط ١٣٠,٠٠٠ حالة زواج سنوياً خلال الخمس سنوات الماضية بعد أن كان متوسط نسبة الزواج لا يزيد عن ١٠٠,٠٠٠ حالة في السنة) الطلب على المساكن، خاصة في الفئات السوقية المتوسطة والدنيا.
- يقدر الطلب على الوحدات السكنية بمليون وحدة لكل خمس سنوات.
- يتركز الطلب للمساكن بالمناطق الحضرية الكبرى (حيث تعمل دار الأركان) مثل الرياض، مكة المكرمة والمنطقة الشرقية، ويتوقع أن تعاني تلك المدن من نقص المعروض من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد.
- حسب تقديرات وزارة الإقتصاد والتخطيط، فإن تلك المناطق الثلاثة تمثل ٧١٪ من نسبة الطلب على المساكن الجديدة، و ٦٣٪ من نسبة الطلب على منازل بديلة.

النقص مستمر في عروض الوحدات السكنية مقابل الطلب



٤.٣ قانون ولوائح الرهن العقاري

١.٤.٣ العلاقة بين تطور التشريعات المنظمة لسوق العقار وتوفير التمويل



الرسم التوضيحي أعلاه يبين العلاقة بين تطور التشريعات بالأسواق العقارية وتركز الإنتاج والمتاجرة بمكونات السوق المختلفة. وفقاً لمنحنى الرسم التوضيحي، تظهر العلاقة أنه كلما قل تطور التشريعات كلما تركزت الأموال والإستثمارات وانحسرت بشكل أكثر في الإستثمار وتطوير الأراضي نظراً لمحدودية توفر حلول الرهن والتمويل العقاري، بينما مع تطور التشريعات الحاكمة للقطاع العقاري تتحول الإستثمارات إلى تطوير المشاريع السكنية والتجارية والمتاجرة بها. كما يوضح الرسم التوضيحي أيضاً الموقع الذي يقع فيه القطاع العقاري السعودي مقارنة بالأسواق المتطورة والمجاورة.

٢.٤.٣ صدور قانون ولوائح الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطور هام جداً في السوق العقاري في العام ٢٠١٢م، حيث صدر قانون الرهن العقاري واللوائح التي تنظم ممارسته، ومن المأمول أن تحدث أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري من خلال التوازن بين العرض والطلب، وترفع من معدل المنافسة لصالح المستهلكين. وستتجه السيولة لدى المستثمرين إلى التطوير العقاري (الذي يعتبر مستودع القيمة الأكثر أماناً)، إذ يعتمد نجاح التمويل العقاري على توفر معدل مقدر من السيولة في السوق المتعلق من جهة، وإرتباط الرقابة بالتنفيذ الفعال من جهة أخرى. الجدير بالذكر أن البحوث التي سبقت إعداد وصدور قانون الرهن العقاري أشارت إلى أن القانون المعني قد يفضي، خلال العشر سنوات القادمة، لأن تنشأ صناعة رهن عقاري بما تقدر قيمته سنوياً بحوالي ١٢٠ مليار ريال سعودي (٣٢ بليون دولار أمريكي).

توافر السيولة في القطاع العقاري سيعين على التوسع في مظلة التمويل وتعدد القروض السكنية، ومن ثم المساعدة في تملك المواطنين للسكن المناسب. هذا وسيتم تأثر القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة سواء في مجال الأراضي المطورة أو شراء الوحدات السكنية القائمة، وسيساعد صدور هذا القانون الكثيرين على إمتلاك وحدات سكنية عن طريق مصادر التمويل المحلية والتي من المتوقع أن تبادر للدخول في هذا المجال الإستثماري المجدي،

لاسيما في ظل ضمان حقوقهم بموجب هذا القانون. إذا شاركت مؤسسات التمويل كالبنوك في التمويل العقاري، سيمتد تأثير القانون للاقتصاد الكلي من خلال زيادة إيرادات أصحاب العقارات والبنوك معاً نتيجة لتنشيط عمليات البيع الأجل للعقار.

من جهة أخرى، سيسهم قانون الرهن العقاري في ضخ سيولة مقدرّة في قطاع التمويل العقاري، الأمر الذي سيفيد كثيراً سوق الصكوك إذ تشير التقديرات لإزدياد الطلب العالمي على الصكوك بمعدل ثلاثة أضعاف بحلول العام ٢٠١٧م. وهذه الطفرة الهائلة في الطلب تُعزى بشكل رئيس للنمو المضطرد الذي يشهده قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية من خلال الإقبال المتزايد على الأوراق المالية السائلة الموثوقة والمتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، من قبل المؤسسات المالية الإسلامية ومديري الصناديق والأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، كما تعتبر المؤسسات التقليدية من المستثمرين الأساسيين في منتجات الصكوك.

حجم الإستثمار المتوقع في قطاع الإسكان خلال الأعوام ٢٠١١م-٢٠٢٠م يتمثل في تشييد ٢,٤ مليون وحدة سكنية بما قيمته تريليون ريال (أي ما يعادل ٣٤٥ مليار دولار). هذا يشير للفرص العديدة المجدية التي ستهمياً للمطورين والمستثمرين، كما يشير لحجم الإنفاق الذي ينبغي أن تضطلع به الحكومة والقطاع الخاص لسد العجز في العرض مقابل الطلب. كما أن إقرار قانون الرهن العقاري في ظل الطلب الذي يتسارع معدل نموه في سوق الإسكان سيهيئ العديد من الفرص المجدية لنشاط التمويل والتطوير العقاري، وسيتيح لقطاع التطوير العقاري الخاص فرص تطوير فكرة الإستثمار لكي يستوعب كافة متطلبات الحياة العصرية ومعطيات الواقع المائل، ويأخذ في الإعتبار المتغيرات التي قد تحدث مستقبلاً. العوامل المذكورة آنفاً ستعين هذا القطاع على أن يؤسس إستثماراته على إقتصاديات الحجم الكبير والإنتاج المكثف من خلال المعدل المأمول لإنسياب التمويل بشقيه الداخلي والخارجي لقطاع التطوير العقاري، وإستقطاب الإستثمارات الأجنبية لهذا القطاع ودعم الدولة من خلال شراكة حقيقية بين الممولين والمطورين ومؤسسات الدولة المعنية بقطاع العقار، لتنفيذ مشروعات عقارية عملاقة ومتكاملة تنتج أصولاً عقارية تتسم بتعدد المنافع الإجتماعية والإقتصادية والبيئية، وهذا هو السبيل لتعزيز قدرة هذا القطاع على الوفاء بحاجة السوق وإحداث التوازن المطلوب بين العرض والطلب.

٤ النموذج الإستثماري للشركة

تتبنى الشركة نموذجاً إستثمارياً يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة، ويقوم على مبدأ تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة، ولذا تستثمر الشركة موارد مالية مقدرّة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والإقتصادية، ويمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. في هذا السياق، تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المراكز الحضرية الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) تحقق القيمة المضافة بإكتمال كل مرحلة من مراحل التطوير.

التمويل الخارجي يعتبر مصدراً مالياً في غاية الأهمية، إذ أنه يمكن الشركة من التوسع في إستثماراتها، الأمر الذي ينعكس إيجابياً على تعزيز معدل ربح الشركة ونمو قاعدة الأصول وتحسين العائد على حقوق المساهمين. هذا وقد نجحت الشركة في تمويل مشاريعها من مصادر داخلية وخارجية، كما تدرجت في تطبيق نموذجها الإستثماري، حيث بدأت بالتجارة في الأراضي غير المطورة والمطورة، مروراً بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، وانتهاءً بالتطوير الحضري الشامل.

في عام ٢٠٠٧م، شرعت دار الأركان في تطبيق إستراتيجية النمو (٢٠٠٧م-٢٠١٢م) وذلك من خلال تنويع القاعدة الإستثمارية، بيد أن الأزمة الإقتصادية العالمية التي فرضت قيوداً صارمة جداً على تمويل الإستثمار وأدت للركود الإقتصادي لم تدع لنا خياراً سوى مراجعة الإستراتيجية لتستوعب آثار تلك الأزمة، وبالرغم من أن التعامل مع المخاطر المتعلقة بالأزمة يأتي في أول الترتيب التعاقي لأهداف الشركة، ويتطلب مدئاً زمنياً طويلاً نسبياً، إلا أننا في ذات الوقت شرعنا تدرجياً في عملية تنويع مصادر الدخل من خلال تنوع المنتجات. حالياً، لدينا مصادر دخل ثابتة ومتغيرة، والتي سنستمر في تطويرها وتنميتها لتصل معدلها الأقصى بنسب تتراوح بين ٤٠٪ إلى ٥٠٪ من بيع الأراضي والمشروعات السكنية، ونسبة تتراوح بين ٥٠٪ إلى ٦٠٪ من التاجر وإدارة الأملاك، وإستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على ١٠٪.

٥ الإنجازات بالمشروعات بنهاية العام ٢٠١٢م

١.٥ مشروع القصر



يقع مشروع القصر في حي السويدي جنوب مدينة الرياض، وتقدر مساحته الإجمالية بنحو ٨١٦,٠٠٠ متر مربع، بينما تبلغ مسطحات البناء حوالي ١,٢ مليون متر مربع. يتكون المشروع من ٢,٧٩٧ شقة سكنية، و ٢٥٤ فيلا، ومبنى تجاري مخصص كمكاتب تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير ١٩ ألف متر مربع، ومحلات تجارية مطلة على الشوارع الرئيسية للمشروع تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير حوالي ٦٣ ألف متر مربع. فضلاً على ذلك، تستحوذ مرافق الخدمات العامة والخدمات الإجتماعية كالحدايق والمتنزهات والمراكز التجارية والمباني الإدارية لعدد من الجهات الحكومية، إضافة إلى المساجد والمدارس ومواقف السيارات، والمرافق الرياضية والترفيهية، على نحو ٥٤٪ من إجمالي مساحة المشروع. هذا ويصنف مشروع القصر كأكبر مشروع عقاري يطرده القطاع الخاص في المملكة.

وقد احتفظت الشركة بعدد (١٣٨٦) وحدة سكنية (١,٣١٨ شقة و ٦٨ فيلا) لأغراض التأجير، بلغ عدد الوحدات المؤجرة ٨٥٢ شقة و ٦٨ فيلا. وكذلك احتفظت الشركة بمبنى المكاتب وكافة مرافق التجزئة المطلة على الشوارع الرئيسية في الدور الأرضي لأغراض التأجير أيضاً، حيث بلغ المؤجر منها بنهاية العام ٢٠١٢م ما نسبته ٤٦٪.

الجدير بالذكر أن السمة العامة لعقود التأجير أنها تعتبر مجزية وطويلة الأجل، وتتراوح ما بين ٣-٥ سنوات مع كيانات حكومية وشركات خاصة، وتمكن الشركة من إستغلال تدفقاتها النقدية المنتظمة كضمان مقابل تمويل إستثماراتها.

مشروع القصر حائز على جائزة أكبر مشروع إسكاني في المملكة عام ٢٠١١م، وقام معالي وزير الإسكان بتسليم الجائزة لسعادة رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري الأستاذ يوسف الشلاش، خلال رعايته حفل إفتتاح ملتقى الإسكان ومعرض الرياض للعقارات والتطوير العمراني عام ٢٠١٢م، في إشارة لجهود الشركة المتصلة في تطوير مجتمعات سكنية متعددة المزايا، وبيئة سكنية مثالية تلي رغبات الفئات المستهدفة. ويعد مشروع القصر حالياً النموذج الذي يقتدى به في مجال التطوير الحضري الشامل بمدينة الرياض.

صور واقعية للمشروع



٢٠٥ مشروع القصر مول



أُفتتح مشروع القصر التجاري (القصر مول) في شهر يونيو ٢٠١٢م، ويوفر أكبر تجربة تسوق بمدينة الرياض، عبر أكثر من ٩٠,٠٠٠ ألف متر مربع من المساحات التجارية والترفيهية. يحتوي المشروع على واحدة من أكبر الملاهي الداخلية بمدينة الرياض، حيث تضم أكثر من ٢٢ وسيلة ألعاب. قيمة الإستثمار في المشروع تقدر بحوالي مليار ريال سعودي، وقد تم تطويره وفق المعايير القياسية في أعمال التصميم والبناء والتشطيب. تبلغ مسطحات البناء حوالي ٢٥٠,٠٠٠ متر مربع (تعد الأكبر لمركز تجاري بمدينة الرياض) وتتكون من ثلاثة طوابق، تحتوي على أكثر من ٣٥٠ متجرًا ومرافق للترفيه العائلي والمطاعم، وطابقين مواقف للسيارات بطاقة إستيعابية تبلغ حوالي ٢,٢٠٠ سيارة، تم تخصيص بعضها لذوي الإحتياجات الخاصة. يتميز التصميم الداخلي بالفخامة والروعة مما يضيف المتعة للتسوق، إذ يسير المتسوقون داخل ردهات فسيحة ومشمسة مزودة بأربعة مصاعد بانورامية، و٢٨ سلالم كهربائية متحركة، و٨ مصاعد تربط بين كافة طوابق ومرافق المول. يستطيع المتسوق مشاهدة المحلات بكل الأدوار من أي مكان، حيث تبدو بارزة ويسهل الوصول إليها. الواجهات الخارجية مزودة بأنظمة إضاءة متحركة تتيح إمكانية إستغلالها إعلانياً على طول ٨٠٠ متر. القصر المول مزود أيضاً بنظام مركزي لإدارة المباني (عن طريق مستشعرات إلكترونية يزيد عددها عن ١٠٠,٠٠٠ مستشعر تعمل بطريقة آلية) وهذا النظام يتيح المراقبة والتحكم لتحقيق الأداء الأمثل لكافة أنظمة المبنى الكهربائية والميكانيكية (كالتكييف والتدفئة والإضاءة، والأمن والمراقبة، ومكافحة الحريق، والمصاعد البانورامية ومصاعد الخدمات، والسلالم المتحركة... إلخ)

يتمتع القصر مول بموقع إستراتيجي حيوي بمدينة الرياض على طريق السويدي (المتفرع من طريق الملك فهد، الذي يعد الشريان الأكثر حيوية في مدينة الرياض) وبجوار مشروع القصر السكني مباشرة ويعد المنفذ التجاري والترفيهي لسكان مشروع القصر والمناطق المحيطة به، والتي يقطنها قرابة المليون نسمة.

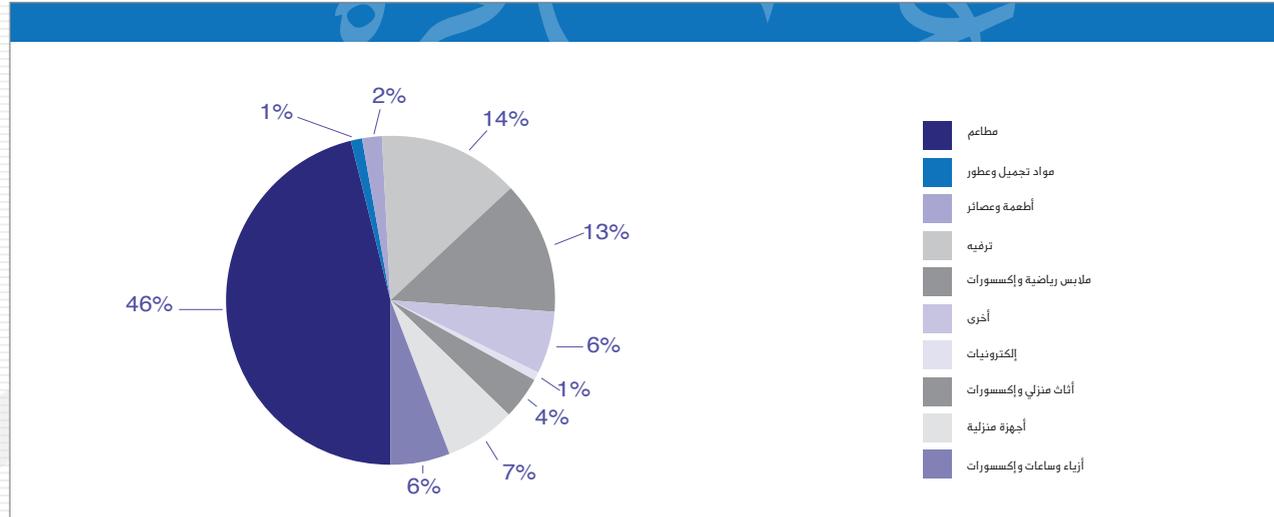
بلغ معدل التأجير في القصر مول بنهاية عام ٢٠١٢م ما نسبته ٨٣٪، الأمر الذي أعان كثيراً على نمو إيرادات التأجير بدءاً من الربع الثالث للعام المالي ٢٠١٢م، حيث تحتفظ الشركة بالقصر مول في قائمة مركزها المالي كعقارات إستثمارية مخصصة للتأجير. هذا ويضم القصر مول نخبة من المؤجرين المتميزين منهم على سبيل المثال كارفور، والعثيم، وشركة الشايح، يعرضون العديد من الماركات العالمية المعروفة (مثل نكست، إتش أند إم، فافافوم، بوتس، كوست، بينك بيري، منديك وبيكوكس)، ومجموعة دار البندر العالمية للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل سنتر بوينت، كوتون، أيكونيك، كارييسا، بوسيني وستي ماكس وهوم سنتر)، ومجموعة الدانة التجارية وتعرض ماركات معروفة (مثل بلانكو، أي دي كي ومانجو)، ومجموعة أنوال للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل كاتشي كاتشي، إتام وإتام لنجيريا، مارو)، ورد تاج، وساكو.

صور واقعية للمشروع



١.٢.٥ خليط البضائع بالقصر مول

يتوفر في القصر مول العديد من المتاجر والمحلات التي تقدم لمتسوقها كل ما يحتاجونه من سلع وخدمات تحت سقف واحد: أحدث موديلات الأزياء، والأدوات المنزلية، ومواد التجميل، ومدينة ملاهي داخلية، ومطاعم الوجبات الخفيفة ومطاعم الخدمة الكاملة، وخدمات العناية، والهايبر ماركت، والأجهزة الإلكترونية والمعدات الترفيهية، وغيرها.



٢.٢.٥ القصر مول قيمة إستراتيجية

القصر مول يعد حالياً معلماً تجارياً بارزاً يرفع من معدل النشاط التجاري والترفيهي في منطقة جنوب الرياض، ويمنح المنطقة قيمة اقتصادية، حيث كانت منطقة المشروع تعاني من نقص مراكز التسوق الحديثة، ولا تمثل أسواقها التجارية سوى ١٧٪ من إجمالي الأسواق التجارية في العاصمة السعودية، بينما تستحوذ منطقتي شمال وشرق الرياض على ما نسبته ٨٣٪. مشروع القصر مول قد يستقطب أكثر من مليون نسمة يسكنون في محيطه وسيكفهم عناء البحث عن المراكز التجارية في مناطق الرياض الأخرى، ولذا أقيمت كبرى الشركات على استئجار المساحات المتاحة بالمشروع. هذا ويتوقع أن ينعكس نشاط المشروع إيجاباً على قيمة استئجار عقارات الشركة التي تجاوره.

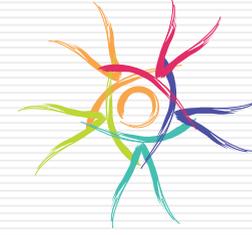
٣.٢.٥ عناصر الجذب بالقصر مول (منصة للإحتفالات والعروض)

فضلاً على العديد من الوسائل الجاذبة التي يتمتع بها القصر مول، فالمشروع يجمع إحتياجات الأسرة كلها تحت سقف واحد، كما ينظم فريق إدارة المول بالتنسيق مع المستأجرين بصفة مستمرة العديد من الفعاليات الترويجية الممتعة لإستقطاب العائلات لاسيما أن المول مزود بمنصة للإحتفالات والعروض.

٤.٢.٥ القصر مول «تجربة إعلانية فريدة بمدينة الرياض ... وقيمة مضافة لدخل المول»

أعطى التصميم الخلاق للواجهات الخارجية للمول، التي تم تزويدها بأنظمة إضاءة متحركة تتيح إمكانية إستغلالها إعلانياً، والتصميم غير المسبوق للقطاع الداخلي للمول، بحيث يستطيع المتسوق من أي مكان مشاهدة المحلات بكل الأدوار حيث تبدو بارزة ويسهل الوصول إليها، زخماً لرغبة الكثير من المتاجر بالإعلان عن منتجاتهم عبر ممرات وردهات المول، مما شكل قيمة مضافة لدخل المول.

٣.٥ مشروع شمس الرياض



شمس الرياض
Shams ArRiyadh

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

يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة ٥ ملايين متر مربع، ويحتوي ٢,٦٩٤ قطعة سكنية مخصصة لبناء فلل، وأراضي تجارية بتصريح لمسطحات بناء تزيد على ٣ ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من ١٤,١٠,٠٤ إلى ٢٥ طابق.

بشهر مايو ٢٠١٢م تم بيع جزء من الأراضي السكنية بالمشروع للشركة السعودية للصناعات الأساسية «سابك» لبناء مجمع سكني لموظفيها، بلغت مساحة الأرض المبيعة ١,٨٥٤,٢٢٤,٦٠ متر مربع، بيعت بمبلغ وقدره ٧٤١,٦٨٩,٨٤٠ ريال سعودي، أي بسعر ٤٠٠ ريال سعودي للمتر المربع الخام. شرعت الشركة بعد إتمام صفقة البيع لسابك لعمل تغييرات بالمخطط الرئيسي للمشروع وتقديمها للموافقة من الجهات الحكومية المختصة، والذي يتوقع الإنتهاء منها قريباً. تشمل تلك التغييرات إعادة توزيع مسطحات البناء بالمشروع، بالإضافة إلى بناء مجمع سكني مغلق يضاف إلى قائمة الأصول ذات العوائد التأجيلية يتسع لعدد (١٠٠٠) وحدة سكنية على أرض مساحتها حوالي ٤٥٠,٠٠٠ متر مربع.

تم إنجاز العديد من أعمال البنية التحتية للمشروع، حيث تم الإنتهاء من أعمال التسوية لكامل أرض المشروع وتطوير واجهة ومدخل المشروع، وبناء الجسر العلوي الذي يمر فوق الوادي الطبيعي بالمشروع والواصل بين المنطقة التجارية والمنطقة السكنية، وتم الإنتهاء من محطة الضغط الكهربائي العالي ١٣٢ ك.ف وتمديدات الكوابل الخاصة، وذلك من خلال إنجاز المحطتين رقم ٨١٠٥ ورقم ٨١٠٧ وفحصهما وتسليمهما للشركة السعودية للكهرباء. وفيما يخص خدمات المياه، تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، والتي باشرت خلال العام ٢٠١١م بتمديد شبكة المياه وبناء الخزان الإستراتيجي الرئيسي لمنطقة المشروع عموماً.

صور واقعية للمشروع



٤.٥ مشروع شمس العروس

يقع مشروع شمس العروس شرق مدينة جدة على إمتداد شارع فلسطين شرقاً، وتبلغ مساحته الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضى المطورة المعدة للبناء. وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبيئة سكنية متكاملة، يحتوي على أراض سكنية تستوعب ١٠,٠٠٠ وحدة وكافة مرافق الخدمات المختلفة من الساحات والحدائق العامة ومراكز الترفيه، ومراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

شمس العروس
shams alarous



تم ربط المشروع بطريق فلسطين (وهو طريق تجاري حيوي بمدينة جدة) من خلال طريق فرعي عرضه ٥٢ متراً وطوله ٤ كليومترات ويضم خمسة مسارات (ثلاثة مسارات رئيسية ومساران للخدمة). هذا وتم تدشين الطريق الفرعي في عام ٢٠١١م بواسطة وكيل أمين مدينة جدة وبحضور رئيس مجلس إدارة الشركة. أيضاً تم رفع معامل البناء للمشروع من أجل زيادة مساحة البناء بنسبة ١٠٠٪، ليبلغ عدد الطوابق سبعة. كذلك تم إنجاز بعض التحسينات على البنية التحتية للمشروع، كما تم العمل على إعادة تأهيل وإصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإنارة الطريق الرئيسي بالمشروع وإمداد الكهرباء وإنارة الطريق والتشجير، كما تم إستيفاء كل الطلبات وتسليم كل الوثائق اللازمة للبلدية ذات العلاقة والخاصة بإمتداد شارع فلسطين وذلك توطئةً لتسليم الشارع لسلطات البلدية.

خلال عام ٢٠١٢م تم بناء مكتب المبيعات بالمشروع وتم عمل أسوار دعائية بإرتفاعات مختلفة حول المشروع، وتم البدء في بيع قطع أراض سكنية بالمشروع، هذا وقد بلغ إجمالي البيع ٣١٦,٦٨٢ متر مربع.

يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات العلوية بالمشروع خلال عام ٢٠١٣م. هذا وتعمل الشركة على دراسة تخصيص بعض مرافق المشروع العقارية للتأجير.

صور تخيلية للمشروع



٥.٥ مشروع التلال

التلال

يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان (أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة)، في نطاق الحرم النبوي الشريف ويبعد عنه ٩ كم، كما يبعد ٨ كم عن مسجد قباء. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي ٢,٢ مليون متر مربع، حيث تم بناء ٤٩٩ فيلا على مساحة ١٧٠,٠٠٠ متر مربع، وتم تطوير المساحة المتبقية كقطع أراضي بلغت مبيعاتها ما نسبته حوالي ٨٥٪ منها.

تطوير مشروع التلال يتم وفق أسس التطوير الحضري الشامل الذي يُعنى بالبنية التحتية والعلوية المتكاملة. البنية التحتية تشمل شبكة إمداد الكهرباء وأعمدة الإنارة، وشبكة المياه، وشبكة الري، وشبكة الهاتف، وقنوات تصريف السيول، وشبكة الطرق (عرض ٦٤ متراً و٣٢ متراً)، والتشجير. أما البنية العلووية فتشمل الوحدات السكنية والتجارية والمرافق العامة (المدارس والمساجد والحدايق والخدمات البلدية والمراكز التجارية ومواقف السيارات). هذا ويتفرد المشروع بخدمة الألياف الضوئية في المدينة المنورة.

وتخطط الشركة خلال عام ٢٠١٣ م لتنفيذ مبنين متعددي الإستخدامات (تجاري/سكني) على الشارع العام بالمشروع، كل مبنى يحتوي على العديد من المحلات التجارية بالدور الأرضي والشقق السكنية بالأدوار العليا، والإحتفاظ بهم ضمن محفظة التأجير.

صور واقعية للمشروع



٦.٥ مشروع تطوير منطقة قصر خزام



شركة تطوير خزام العقارية
Khozam Development Company

يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة بها أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة يتم تنفيذه من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص. في قلب مدينة جدة (الذي يشهد تطوراً اقتصادياً متسارعاً) ويهدف تطوير المشروع لتنمية منطقة قصر خزام والمناطق المحيطة بها بما يتناسب مع القيمة التاريخية للمنطقة (شهدت المنطقة أول قصر أنشأه الملك المؤسس عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود - رحمه الله - في منطقة الحجاز» قصر خزام» بعد أن وحد الجزيرة العربية وأستكمل تأسيس المملكة). كذلك تضم منطقة المشروع العديد من المعالم الهامة؛ مقر مجموعة بنك التنمية الإسلامي وجامعة عفت أول جامعة أهلية للبنات في المملكة، كما تم تخصيص أراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الإسلامي والتي تعد ثاني أكبر منظمة في العالم بعد منظمة اليونسكو.

تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي ٤,١٣ مليون متر مربع، ويضم أحياء (البلد - السبيل - النزلة اليمانية - النزلة الشرقية - منطقة قصر خزام). الجدير بالذكر أن المشروع يقع بالقرب من ميناء جدة ومنطقة وسط البلد (المنطقة التاريخية وهي منطقة جذب رئيسة) والواجهة البحرية والمنطقة الصناعية وجامعة الملك عبدالعزيز ومحطة القطار المقترح إنشاؤها في أرض المطار القديم.

العمل في المشروع يقتضي إعادة تخطيط منطقة المشروع التي تحتوي مباني عشوائية سيتم هدمها واستبدال البنية التحتية لكامل المنطقة بأخرى على أحدث المعايير القياسية، مع الحفاظ على الإرث الثقافي حتى تتحول المنطقة لبيئة عمرانية حديثة متكاملة تشمل الخدمات السكنية والتجارية التي تلي الاحتياجات المتنامية لمدينة جدة لاسيما أنها تضم أكثر المناطق حيوية وتشكل مركزاً اقتصادياً هاماً وجاذباً للإستثمار.

المشروع تديره وتطوره شركة مستقلة «شركة تطوير خزام العقارية» ذات مسؤولية محدودة تساهم فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني (المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة) بما نسبته ٤٩٪ وشركة دار الأركان للتطوير العقاري بما نسبته ٥١٪. هذا وبلغ رأس المال المدفوع بالكامل ٥٤٠ مليون ريال سعودي.

إنجازات المشروع تتمثل في استكمال الصحنات وكشوفات الحصر والتقييم لجميع المباني، وإعتماد المخطط العام من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وإعتماد قيم وأليات تعويض ملاك المباني والفراغ من تصميم البنية التحتية والحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة لمعالجة صكوك الملكية للمرحلة الأولى، كما تم إنجاز أعمال الهدم لهذه المرحلة.

صور تخيلية للمشروع



١.٦.٥ مراحل المشروع

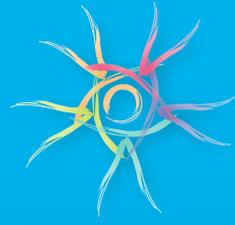
تم تقسيم المشروع إلى خمسة مراحل هي: المرحلة الأولى (تطوير الموقع المتعلق بأرض الشركة) والمرحلة الثانية وتشمل حي البلد، والمرحلة الثالثة وتشمل حي السبيل، والمرحلة الرابعة وتشمل منطقة قصر خزام، والمرحلة الخامسة وتشمل حي النزلة اليمانية (الشرقية، الغربية) وجزء من حي القريات. فيما يخص المرحلة الأولى تمت نظافة الموقع من خلال إزالة جميع المباني والأسوار الموجودة والمخلفات والموانع الأخرى، وإزالة الإسفلت والأرصفت والساحات والحدائق الموجودة بالموقع، وتم تسوير كامل المنطقة، وتم تخطيط قطع الأراضي تمهيداً لأعمال الطرق حسب المخطط العام المعتمد. كذلك تم إعداد كافة الوثائق المتعلقة بمخططات وجداول كميات ومواصفات أعمال البنية التحتية وإرسالها للمقاولين من أجل الحصول على عروض أسعار وإختيار المقاول الأنسب للبدء في تنفيذ هذه الأعمال.

فيما يخص المرحلة الثانية التي تشمل حي البلد يتم حالياً التنسيق مع الجهات الحكومية لإصدار قرارات الإخلاء للقاطنين على أن يتم إهمالهم ستة أشهر من تاريخ التبليغ ومن ثم يتم البدء في أعمال هدم وإزالة المباني والموانع الأخرى. كذلك يجري التنسيق مع شركة المياه الوطنية وشركة الكهرباء لإزالة وترحيل عدادات المياه والكهرباء فور الإخلاء.

٢.٦.٥ تكلفة المشروع

تبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع ما يفوق ١١ مليار ريال سعودي، تمثل تكلفة تملك الأراضي والمباني الواقعة في منطقة التطوير ما نسبته ٥٦٪ من التكلفة الإجمالية، في حين تمثل تكلفة تطوير البنية التحتية والمصاريف العمومية والإدارية والتمويل ٤٤٪ من التكلفة الإجمالية للمشروع.

نظراً لضخامة المشروع وتعقيده القانوني رأت الشركة ان تستهدف مؤسسات التمويل الحكومية للمشاركة في تمويل المشروع، وبعد إعداد دراسات الجدوى للمشروع ومناقشتها تعهد صندوق الإستثمارات العامة، ولله الحمد، بتمويل المشروع بالاشتراك مع المؤسسات المالية المحلية والدولية وذلك بناءً على موافقة وزارة المالية.



شمس الرياض
Shams ArRiyadh

مشروع شمس الرياض |

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

التقرير السنوي 2012
شركة دار الأركان للتطوير العقاري

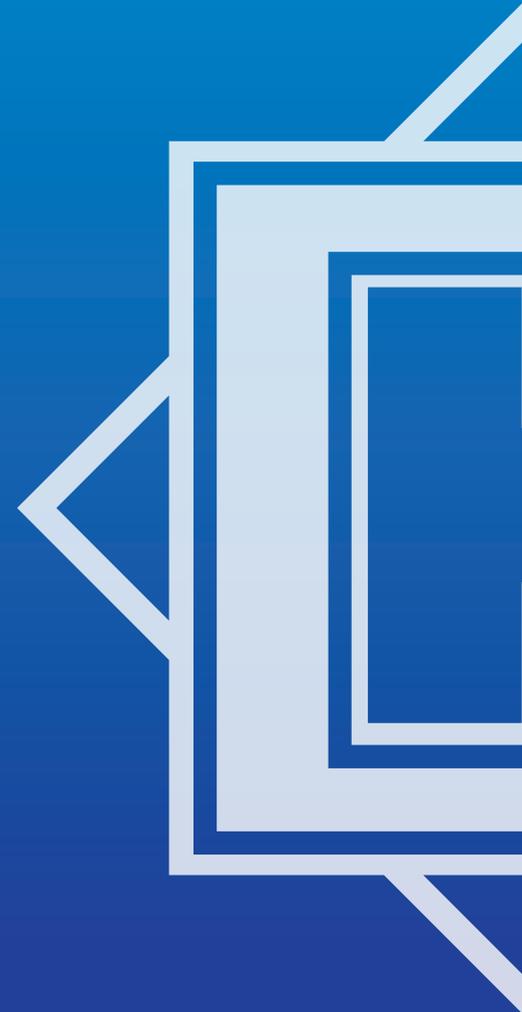


أهم القرارات الإستراتيجية |

LIFE



التقرير السنوي
2012



٦ أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

١.٦ إستراتيجية فعالة لإدارة النقد و سداد سلس لاستحقاقات تمويل بمبلغ ٦٥،٥ مليار ريال سعودي، من

بينها صكوك إسلامية بقيمة ٣،٧٥ مليار ريال (مليار دولار أمريكي)

تتبنى الشركة إستراتيجية فعالة لإدارة النقد، هدفها المحافظة على مستويات تشغيلية وربحية متواترة وتحقيق نمو في حقوق مساهمها بينما تقوم بسداد مستحقات الدائنين ومقابلة كافة الإلتزامات الأخرى. خلال عام ٢٠١٢ م عملت الشركة على زيادة معدل السيولة الذي أنهت به العام ٢٠١١ م، وبعون الله إستطاعت سداد إصدارها الثاني من الصكوك الإسلامية بقيمة ٣،٧٥ مليار ريال سعودي (أي مليار دولار أمريكي) في موعدها المحدد. كذلك تمكنت من سداد ١،٩ مليار ريال كاستحقاقات مرابحات إسلامية ومصاريص تمويل، بينما استثمرت ٢،٨ مليار ريال أخرى في المشروعات والعقارات (بزيادة مليار ريال أى بارتفاع قدره ٥٥٪ مقارنة بعام ٢٠١١ م). وفي ذات الوقت واصلت الشركة أنشطتها الإنتاجية. حيث افتتحت مشروع القصر مول (أكبر مجمع تجاري بمدينة الرياض) في يونيو ٢٠١٢ م بالرغم من المجهود الحارق الذي بذلته الشركة في مقابلة إلتزاماتها المالية خلال العام ٢٠١٢ م (والمذكورة أعلاه)، نمت حقوق المساهمين بمعدل سنوي فاق ٦٪ خلال عام ٢٠١٢ م.

بدء مرحلة جديدة بإستراتيجية تنويع الدخل

قطعت الشركة شوطاً جيداً خلال الخمس سنوات الماضية بإستراتيجيتها نحو تنويع الدخل حيث نمت نسبة تمثيل أصول العقارات الإستثمارية المخصصة للتأجير من إجمالي أصول الشركة من ما نسبته ٢٪ (٢٠٠ مليون ريال) ببدية عام ٢٠٠٨ م إلى ١٣٪ (٢،٧٣٧ مليون ريال) بنهاية عام ٢٠١٢ م، الأمر الذي انعكس على بدء الرافد الثالث لإيرادات الشركة وهو التأجير وإدارة الأملاك بعامي ٢٠١١ م، ٢٠١٢ م. وعند القاء النظرة على السوق العقارية السعودية نجدها تشهد نمواً متسارعاً بالطلب على العقار السكني، الذي يشكل وفق تقديراتنا نسبة ٦٥٪ من سوق العقار، كما أن هناك نمواً مقدراً في الطلب على العقار السياحي بشقيه الترفيهي والديني والعقار التجاري والمولات والمراكز الترفيهية، هذه العوامل مجتمعة تجعل العشر سنوات القادمة مؤهلة لأن تشهد طفرة هائلة في صناعة العقار في المملكة ولذلك رأيت الشركة أنه ينبغي أن تخطط لبدء المرحلة الثانية من إستراتيجيتها نحو تنويع مصادر الدخل من جميع شرائح السوق وتطوير آليات عملها وفقاً لهذا الهدف. تهدف المرحلة الجديدة بإستراتيجية تنويع الدخل التي تمتد لفترة من ٥ إلى ٧ سنوات أن لا يقتصر دخل الشركة على بيع الأراضي المطورة أو شبة المطورة أو الخام والوحدات السكنية فقط بل التوجه لتشكيل نحو ٤٠٪ إلى ٥٠٪ من دخل الشركة، في حين تأتي نسبة ٦٠٪ إلى ٥٠٪ الأخرى من دخل الشركة من الإيجارات ومن إستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على ١٠٪.

ويعكس هذا التوجه الإستراتيجي هدف الشركة بالتوازن بين مصادر الدخل المختلفة لبناء قاعدته صلبة للنمو، تتمتع بمصادر الدخل المتجدد والمنتظم الذي سيفضي على المدى متوسط وطويل الأجل لإستقرار أرباح الشركة وإنتظام عوائدها، وبالوقت ذاته تعظيم القيمة وإستغلالها من خلال تطوير وبيع العقارات، الأمر الذي يحقق الإستفاده القصوى من فرص السوق المتاحة.

٧ الإستراتيجية

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

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

إدارة الاملاك: والتي تشمل على وظيفتين رئيسيتين (تؤمن مصدرين للدخل الثابت)، إدارة ممتلكاتنا الخاصة (محفظة عقارية قيمتها الدفترية بنهاية العام ٢٠١٢م بلغت ٢,٧ مليار ريال سعودي) وإدارة ممتلكات الغير. إضافةً لذلك، تهدف استراتيجية العمل لإدارة الأملاك أيضاً إلى مراعاة التنوع الجغرافي والاستخدامي للممتلكات المحتفظ بها لأغراض التأجير، حيث تشمل الممتلكات المؤجرة وحدات الفلل المنفصلة والمتصلة والشقق والمكاتب ومراكز التسوق والأسواق المركزية ومرافق التجزئة.

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

الإستثمارات الأخرى: بالإضافة إلى ما سبق تقوم الشركة أيضاً بإستثمارات إستراتيجية التي ترى أنها مكملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوي إدارة الشركة الاستمرار في الأخذ في الاعتبار أي فرص إستثمارية إستراتيجية تبين أو تظهر لها بالمستقبل.

الأنشطة الإستثمارية المذكورة نتوقع أن تساهم في تنوع صافي الدخل إلى ما تستهدفه خطتنا الإستراتيجية خلال الاعوام الخمس المقبلة ليشكل بيع الأراضي المطورة أو شبه المطورة أو الخام والوحدات السكنية فقط نحو ٤٠٪ إلى ٥٠٪ من دخل الشركة، في حين تأتي نسبة ٥٠٪ إلى ٦٠٪ الأخرى من دخل الشركة من الإيجارات ومن إستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على ١٠٪.

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

الجدير بالذكر أن إستراتيجية الشركة تتمتع بالمرونة التي تمكنها من استيعاب المتغيرات الإيجابية في قطاع العقار على وجه العموم وسوق العقار على وجه الخصوص. شهد العام ٢٠١٢م تطور هام جداً في السوق العقاري بصدور قانون الرهن العقاري واللوائح التي تنظم ممارسته، وقد عدنا منافع هذا القانون في الجزء المتعلق بالسوق العقاري من هذا التقرير. خلاصة القول أن القانون المعني سيتيح للمطورين العقاريين فرص استثمارية متعددة وعالية الجدوى، تدعمها أطر تمويلية وتنظيمية، الأمر الذي يملي علينا تطوير الإستراتيجية وخطط العمل المتعلقة للاستفادة القصوى من الفرص المعنية.

٨ القوائم المالية

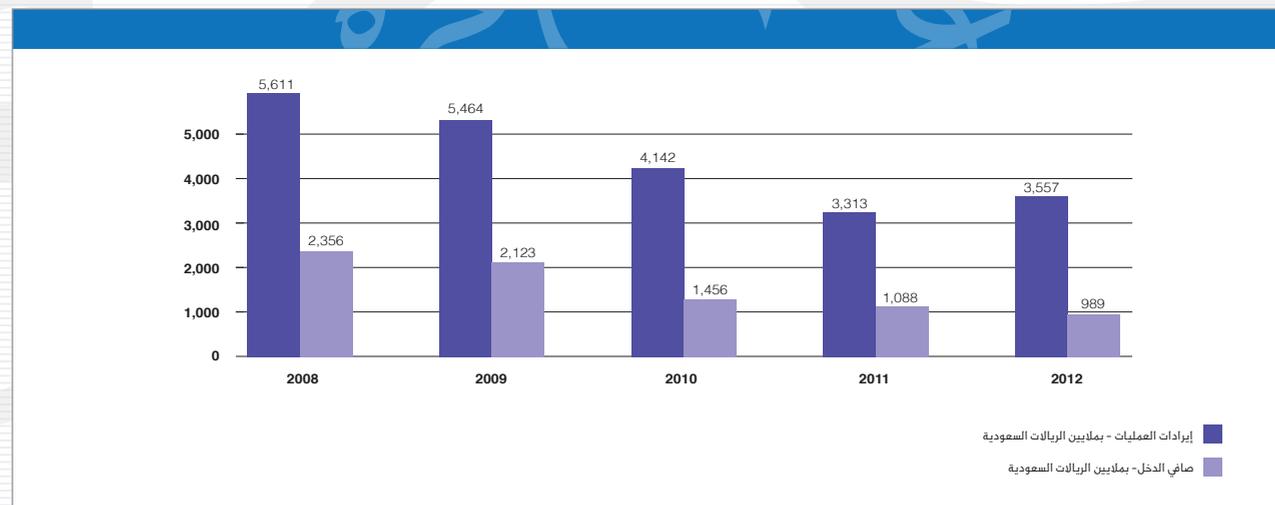
يقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد إختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

١.٨ قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٢م

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

٢٠٠٨م	٢٠٠٩م	٢٠١٠م	٢٠١١م	٢٠١٢م	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
٥,٦١٠,٧٦٨	٥,٤٦٤,٠٥٣	٤,١٤١,٩٨١	٣,٣١٢,٥١٠	٣,٥٥٧,٠٧٢	إيرادات العمليات
-٢,٧٦٥,٥٨٧	-٢,٩٥٦,٩١٦	-٢,٣٧٧,٧٢٤	-١,٩٤٣,٤٩٧	-٢,١٦٣,٣٦٦	تكلفة المبيعات
٢,٨٤٥,١٨١	٢,٥٠٧,١٣٧	١,٧٦٤,٢٥٧	١,٣٦٩,٠١٣	١,٣٩٣,٧٠٦	مجمّل الربح
-١٩٩,٥٥٥	-١٨٦,٢٩٢	-١٤٦,٥٩٩	-١١٨,٥٩٤	-٢٠٩,٢٧٩	مصاريّف الأعمال الرئيسيّة
٢,٦٤٥,٦٢٦	٢,٣٢٠,٨٤٥	١,٦١٧,٦٥٨	١,٢٥٠,٤١٩	١,١٨٤,٤٢٧	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسيّة
-٢٤٥,٨٥٠	-١٤٦,٢٣٠	-٢١٤,٣١١	-٢١٢,٨٠٩	-٢٦٤,٠٨٦	مصاريّف تمويل
١٦,٨٩٤	٢,٧٠٤	٧٩,٣٦٤	٩٩,٦٩٩	٩٣,٦٢٦	الإيرادات الأخرى
٢,٤١٦,٦٧٠	٢,١٧٢,٦٧٩	١,٤٨٢,٧١١	١,١٣٧,٣٠٩	١,٠١٣,٩٦٧	صافي الدخل قبل مخصّص الزكاة
-٦٠,٤٢٣	-٥٠,٠٠٠	-٢٧,٠٠٠	-٤٩,٣٧٤	-٢٥,٤٣٠	مخصّص الزكاة التقديري
٢,٣٥٦,٢٤٧	٢,١٢٢,٦٧٩	١,٤٥٥,٧١١	١,٠٨٧,٩٣٥	٩٨٨,٥٣٧	صافي دخل السنة
٢,١٨	١,٩٧	١,٣٥	١,٠١	٠,٩٢	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (٢٠٠٨م - ٢٠١٢م)



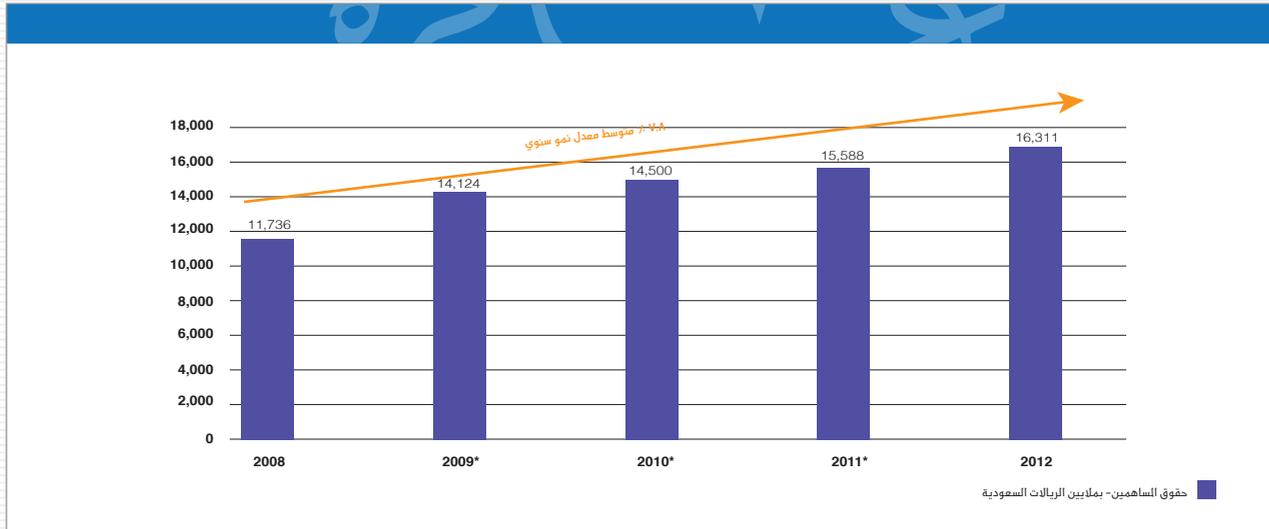
٢.٨ قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠٠٨م إلى ٢٠١٢م

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

البيان (بالآلاف الريالات السعودية)	٢٠١٢م	٢٠١١م	٢٠١٠م	٢٠٠٩م	٢٠٠٨م
الأصول					
الأصول المتداولة	٣,٥٥٢,٤٧٨	٦,٤١١,٤٥٨	٣,٨٦٨,٨١٥	٤,٢٦٨,٩٨١	٤,٧٢٧,٥٩٩
الأصول غير المتداولة	١٨,٣٥٠,١٣٧	١٧,٦٠٦,٦٩٧	١٩,٣٨٩,٠٢٠	١٩,٢٢٤,٨٧٦	١٥,٣١٦,٥٩٢
صافي الأصول الثابتة	٧٧,٦٧٤	٨٢,٦٠٤	٩١,٠٢٦	١٠٢,٩٣٣	١١٩,٧٩٠
مجموع الأصول	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢٣,٣٤٨,٨٦١	٢٣,٥٩٦,٧٩٠	٢٠,١٦٣,٩٨٠
الخصوم					
الخصوم المتداولة	٢,٣٦٢,٩٩٦	٥,٧٤١,٢٨٢	٢,١٥٧,٥٥٨	٣,٨٠٦,٠٩٣	٢,٤١٩,٥٩٤
الخصوم غير المتداولة	٣,٣٠٥,٩٣٤	٢,٧٧١,٩١٤	٦,٦٩١,٦٧٥	٥,٦٦٦,٧٨٠	٦,٠٠٧,٨٨٩
مجموع الخصوم	٥,٦٦٨,٩٣٠	٨,٥١٣,١٩٦	٨,٨٤٩,٢٣٣	٩,٤٧٢,٨٧٣	٨,٤٢٧,٤٨٣
حقوق المساهمين					
رأس المال	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٧,٢٠٠,٠٠٠
الإحتياطي النظامي	٨١٦,٧٦٨	٧١٦,٧٦٨	٦٠٧,٧٦٨	٤٦٢,٢٦٨	٣,٦٠٠,٠٠٠
أرباح مبقاة	٤,٦٩٤,٥٩١	٣,٨٠٦,٠٥٤	٢,٨٢٧,١١٩	٢,٥٩٦,٩٠٨	٩٣٦,٤٩٧
مجموع حقوق المساهمين	١٦,٣١١,٣٥٩	١٥,٥٨٧,٥٦٣	١٤,٤٩٩,٦٢٨	١٤,١٢٣,٩١٧	١١,٧٣٦,٤٩٧
مجموع الخصوم و حقوق المساهمين	٢١,٩٨٠,٢٨٩	٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢٣,٣٤٨,٨٦١	٢٣,٥٩٦,٧٩٠	٢٠,١٦٣,٩٨٠
قيمة السهم الدفترية *	١٥,١٠	١٤,٤٣	١٣,٤٣	١٢,٨٣	١٦,٣٠

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

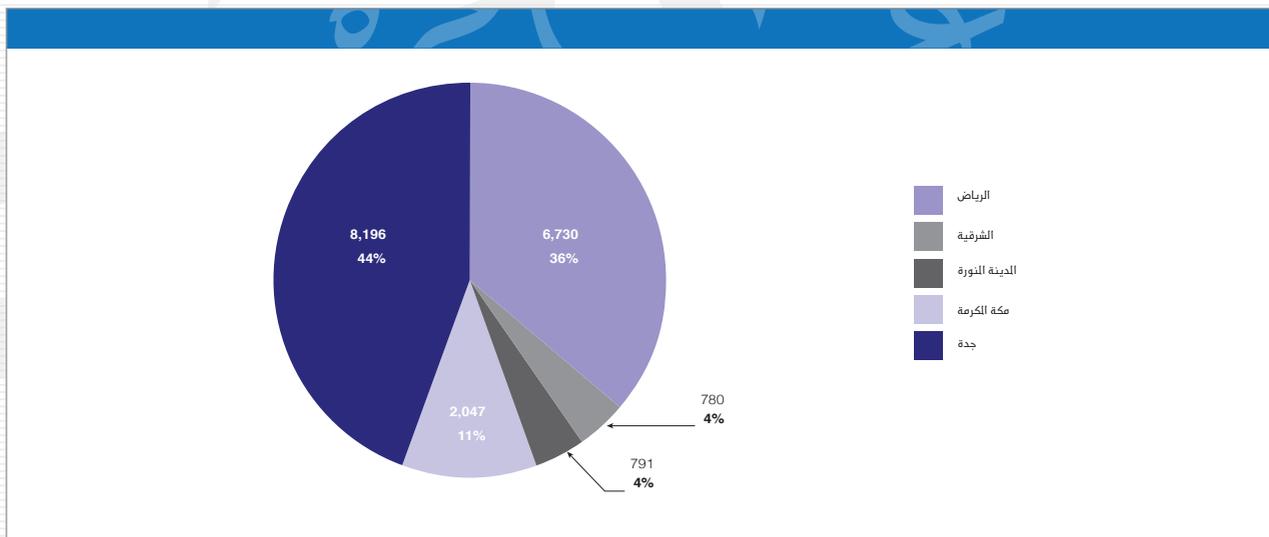
هذا وتفصح الشركة، أنه نظراً لأغراض تجارية وعملية فإنها تقوم بتسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد ان حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وأنها مفيدة و تحفظ حقوق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



رسم توضيحي بتغير حقوق ملكية المساهمين للأعوام (٢٠٠٨م-٢٠١٢م)

*علماً بأن السنوات ٢٠٠٩م، ٢٠١٠م، ٢٠١١م تضمنت حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للشركة بمقدار ٢٦٥ مليون ريال

٣.٨ التنوع الجغرافي في محفظة العقارات



٤.٨ تقييم عقارات الشركة

بعام ٢٠١١م، قامت هيئة السوق المالية بإختبار عينة كبيرة من عقارات الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ٩,٧ مليار ريال سعودي، تمثل ٥٢٪ من القيمة الدفترية من إجمالي الأصول العقارية للشركة البالغة ١٨,٦ مليار ريال سعودي بنهاية العام ٢٠١١م، وطلبت من الشركة تقييم هذه العينة من قبل مقيمين

عقاريين مستقلين محليين ودوليين قامت الهيئة بإختيارهم، بحيث يتم تقييم كل عقار من قبل مقيمين اثنين على الأقل وبلغت نتائج التقييم لتلك العينة من الأصول ١٤,٨ مليار ريال سعودي، أي بفائض قدره ٥,١ مليار ريال سعودي عن القيمة الدفترية المسجلة بدفاتر الشركة.

بنهاية العام ٢٠١٢م، بعد مراجعة تقييم محفظة العقارات بواسطة إدارة الشركة، تتوقع الإدارة أن مؤشرات التقييم التي بينها تقييم عام ٢٠١١م مازال يعطي انطباعاً منطقياً عن القيمة العادلة لكافة عقارات الشركة البالغة ١٨,٥ مليار ريال سعودي بنهاية العام ٢٠١٢م، ما نسبته ١٥٣٪ من القيمة الدفترية لهذه العقارات، وفيما لو تم تسجيل فائض التقييم هذا لعقارات الشركة يتوقع أن ينعكس إيجابياً بشكل كبير على قوائم الشركة المالية.

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

٥.٨ النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية ٢٠١١م، ٢٠١٢م

البيان (بالآلاف الريالات السعودية)	٢٠١٢م	٢٠١١م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير٪
الإيرادات	٣,٥٥٧,٠٧٢	٣,٣١٢,٥١٠	٢٤٤,٥٦٢	٧,٣٨٪
تكلفة الإيرادات	٢,١٦٣,٣٦٦	١,٩٤٣,٤٩٧	٢١٩,٨٦٩	١١,٣١٪
مجمّل الربح	١,٣٩٣,٧٠٦	١,٣٦٩,٠١٣	٢٤,٦٩٣	١,٨٠٪
مصاريف الأعمال الرئيسية	٢٠٩,٢٧٩	١١٨,٥٩٤	٩٠,٦٨٥	٧٦,٤٧٪
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	١,١٨٤,٤٢٧	١,٢٥٠,٤١٩	-٦٥,٩٩٢	-٥,٢٨٪
مصاريف تمويل	٢٦٤,٠٨٦	٢١٢,٨٠٩	٥١,٩٩٧	٢٤,٤٣٪
صافي الدخل قبل الزكاة	١,٠١٣,٩٦٧	١,١٣٧,٣٠٩	-١٢٣,٣٤٢	-١٠,٨٥٪
مخصص الزكاة	٢٥,٤٣٠	٤٩,٣٧٤	-٢٣,٩٤٤	-٤٨,٥٠٪
صافي الدخل السنوي	٩٨٨,٥٣٧	١,٠٨٧,٩٣٥	-٩٩,٣٩٨	-٩,١٤٪
ربح السهم	٠,٩٢	١,٠١	-٠,٠٩	-٨,٩٪

١.٥.٨ الإيرادات

بلغت الإيرادات ٣,٥٥٧ ملايين ريال سعودي للعام ٢٠١٢م، مقارنة بما قيمته ٣,٣١٣ ملايين ريال سعودي لعام ٢٠١١م، أي بنسبة ارتفاع قدرها ٧,٣٨٪. ويعود الارتفاع لزيادة إيرادات مبيعات الاراضي بنسبة ٨٪ مقارنةً بعام ٢٠١١م، نظراً لتحسن الطلب على منتجات الشركة وسعي الشركة لتعزيز الإيرادات والسيولة النقدية لديها، بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات التأجير ذات هامش الربح المرتفع التي عوضت الإنخفاض بمبيعات الوحدات السكنية.

وارتفعت إيرادات التأجير بمعدل ٢٥٢٪ لتبلغ ٥٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م، مقابل مبلغ ١٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١١م نظراً لنمو نسب الاشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير بمنطقتي الرياض ومكة المكرمة.

كما بلغت إيرادات مبيعات الوحدات السكنية لعام ٢٠١٢م ما مقداره ٢٥ مليون ريال سعودي، مقابل ٧٧ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١١م، أي بنسبة إنخفاض بلغت ٦٧,٣٪. ويعزى هذا الإنخفاض عدد الوحدات المباعة في عام ٢٠١٢م إذ بلغ ٤١ وحدة مقارنة بعدد ٩٩ وحدة في عام ٢٠١١م، والذي يعود إلى

إنخفاض عدد الوحدات المطروحة للبيع خلال عام ٢٠١٢م. كما بلغ متوسط سعر الوحدة المباعة خلال العام ٢٠١٢م ما مقداره ٦١٥,٤٥٠ ريال سعودي مقارنة بما قيمته ٧٨١,٢٧٢ ريال سعودي خلال عام ٢٠١١م، أي بإنخفاض قدره ٢١٪ نظراً لإختلاف مزيج الوحدات المباعة خلال العام ٢٠١١م، حيث كان مزيج الوحدات المباعة يحتوي على عدد أكبر من الفلل وعدد أقل من الشقق على عكس العام ٢٠١٢م.

بلغت إيرادات مبيعات الأراضي ٣,٤٧٩ ملايين ريال سعودي في عام ٢٠١٢م مقارنة بما قيمته ٣,٢٢٠ ملايين ريال سعودي في عام ٢٠١١م، أي بارتفاع قدره ٨٪. ويعود الارتفاع إلى تحسن الطلب على عقارات الشركة وسعي الشركة لتعزيز الإيرادات والسيولة النقدية، لا سيما خلال النصف الأول من عام ٢٠١٢م. بلغت مساحة الأراضي المباعة ٦,١ مليون متر مربع بإنخفاض طفيف عن عام ٢٠١١م حيث بلغت ٦,٢ مليون متر مربع.

أن الشركة تعترف بإيرادات بيع الأراضي عند توقيع عملية البيع، واستلام ٢٠٪ على الأقل من قيمة العملية كدفعة مقدمة (عربون)، في حين يتم إثبات باقي القيمة بحساب الذمم المدينة، على ألا يتم إكمال إفراغ وتسجيل العقار بإسم المشتري إلا بعد الإنتهاء من سداد كامل قيمة البيع.

قد يتأثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل، من أهمها، الاقتصاد الكلي للمملكة، وخلال تقييمنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الإستثمار كان من الصعوبة بمكان تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الاقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي. كما أنه نظراً لإنخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر، فإنه لا يتوقع إنخفاض يؤثر على أسعار البيع، ومع ذلك، فإن الضغوط الإضافية كمحدودية القدرة على تحمل التكاليف أسعار الوحدات السكنية، وتأخر تطبيق قانون الرهن العقاري قد يؤثر نسبياً على إستمرار النمو في أسعار البيع.

٢.٥.٨ تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ٢,١٦٣ ملايين ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، أي بنسبة ٦٠,٨٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ١,٩٤٣ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١١م، أي بنسبة ٥٨,٧٪ من إجمالي الإيرادات. ويعزى الإرتفاع الطفيف بمعدل تكلفة الإيرادات إلى الموقع الجغرافي والحالة التطويرية للعقارات المباعة خلال العام ٢٠١٢م.

٣.٥.٨ مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة ١٥٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، بينما بلغت في عام ٢٠١١م ما قيمته ٩١ ملايين ريال سعودي، بنسبة ارتفاع قدره ٦٩٪، ويعود الارتفاع بمقدار ٦٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٢م إلى إرتفاع تكاليف الإعلان والتسويق والاستشارات الإدارية.

٤.٥.٨ مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل ٢٦٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢م، مقابل ٢١٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١١م، بزيادة قدرها ٥١ مليون ريال، تعود الزيادة لنجاح الشركة بعقد مباحثات تمويل جديدة من بنوك محلية ودولية خلال عام ٢٠١٢م، لا سيما بعد سداد الإصدار الثاني من الصكوك الإسلامية بقيمة ٣,٧٥ مليار ريال سعودي، مما رفع من تكلفة الترتيب لعمليات التمويل التي تم تحملها على قائمة الدخل لعام ٢٠١٢م.

٥.٥.٨ صافي الدخل

بلغ صافي الدخل ٩٨٩ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٢م، مقابل ١,٠٨٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١١م، وبلغ ربح السهم ٠,٩٢ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٢م مقابل ١,٠١ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١١م.

٦.٨ السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغت القيمة النقدية وما يعادلها ٥٣٦ مليون ريال سعودي وذلك كما في نهاية العام ٢٠١٢ م.

٦.٨.١ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية ٢٠١١ م و ٢٠١٢ م.

٢٠١١ م	٢٠١٢ م	البيان (بملايين الريالات السعودية)
٢,٠١٥	٦٨٥	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
(٣٥٠)	٣٧٩	التدفق النقدي من الأنشطة الإستثمارية
(٣٤٨)	(٣,٠٣٤)	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية ٦٨٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٢ م مقارنةً بما قيمته ٢,٠١٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١١ م. التغيير السالب يعزى إلى إنخفاض صافي الربح، وزيادة رأس المال العامل خلال عام ٢٠١٢ م.

أدى خروج الشركة من إستثمارات بشركات زميلة والإستثمار في مشاريع قيد الإنشاء وعقارات إلى تدفق نقدي ايجابي بمبلغ وقدره ٣٧٩ مليون ريال سعودي من الأنشطة الإستثمارية.

التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية نتج عن صافي التغيير السالب على التمويل المتحصل والتمويل المسدد خلال العام ٢٠١٢ م بمقدار ٣,٠٠٨ مليون ريال سعودي وهو ما معناه إنخفاض إجمالي الدين بالقيمة المشار إليها سابقاً.

٦.٨.٢ نفقات المشروعات والإستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة وإستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي وإستثمارات عقارات إستثمارية مدره للدخل قيد التشغيل، حيث بلغت نفقات المشاريع والإستثمارات خلال عام ٢٠١٢ م ما قيمته ٢,٨٥٠ مليون ريال سعودي. وربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. و عليه فإن إحتياجات نفقات مشاريع الشركة والإستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

٩ سياسة توزيع الأرباح

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

كما ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (٤٣) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين على أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم

المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً
 - تجنب ١٠٪ من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي
 - يوزع الباقي على المساهمين على ألا يقل عن (٥٪) من رأس المال المدفوع
- علمًا بأن مجلس الإدارة قد قرر في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٣٤/٧/٩ هـ الموافق ٢٠١٣/٥/١٩ م عدم توزيع أرباح عن العام المالي المنتهي في ٢٠١٢/١٢/٣١ م، وذلك لدعم النمو المستقبلي لأعمال الشركة.

١. البرنامج التمويلي للشركة خلال الخمس سنوات الماضية

١.١. إستراتيجية التمويل

تهدف إستراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام ٢٠٠٧ م للإعتماد على التمويل متوسط وطويل الأجل المتوافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة للشركة والتي تتطلب من ٣ إلى ٥ سنوات، وتبلور نجاح البرنامج التمويلي للشركة من خلال سلسلة من إصدارات الصكوك الدولية والمحلية وفقاً للشريعة الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاث إصدارات دولية وإصدار واحد بالريال السعودي بالمملكة العربية السعودية، بلغ مجموع التمويل من الصكوك ٨,٤ مليار ريال سعودي، فيما تم سداد الإصدار الأول بقيمة ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) بتاريخ الألفية في مارس ٢٠١٠ م وتم سداد الأصدار الثاني بقيمة ٣,٧٥ مليار ريال سعودي (مليار دولار أمريكي) بتاريخ الألفية في يوليو ٢٠١٢ م. وبذلك يبلغ إجمالي قيمة التمويل القائم من الصكوك الإسلامية ٢,٤ مليار ريال سعودي، هي عبارة عن اصدار محلي بقيمة ٠,٧٥ مليار سعودي يستحق بعام ٢٠١٤، وإصدار دولي بقيمة ١,٦٥ مليار ريال (٤٥٠ مليون دولار أمريكي) يستحق بعام ٢٠١٥ م.

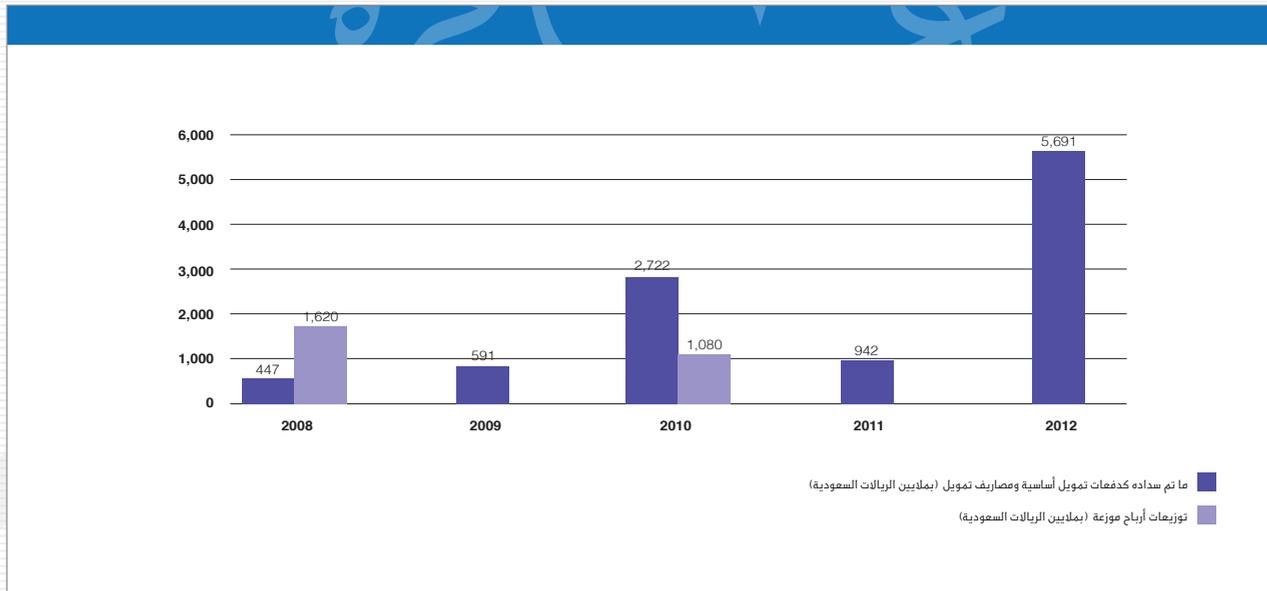
كما اعتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض احتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل المتجدد عبر مرابحات إسلامية مع بعض البنوك المحلية والدولية، بلغ إجمالي التمويل منها منذ بداية عام ٢٠٠٨ م حتى نهاية عام ٢٠١٢ م ما مقداره ٤,٤٦٠ مليون ريال سعودي، وبلغ ما تم سداده من المرابحات الإسلامية خلال نفس الفترة ٢,٨٥٧ مليون ريال سعودي. وبلغ إجمالي المبالغ القائمة من هذه القروض بنهاية عام ٢٠١٢ م ما مقداره ٢,٠٠٣ مليون ريال سعودي.

إجمالاً لما سبق يتبين أن خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ مجموع التمويل المتحصل ما مقداره ١٢,٩ مليار ريال سعودي، وإجمالي التمويل المسدد ٨,٩ مليار ريال سعودي، وبنهاية العام ٢٠١٢ م بلغ إجمالي التمويل القائم ٤,٤ مليار ريال سعودي، وأن نسبة التمويل طويل الأجل (إصدارات الصكوك) لإجمالي التمويل للشركة بلغ ما نسبته ٦٥٪ تقريباً وفي حين بلغ التمويل متوسط وقصير الأجل ما نسبته ٣٥٪ تقريباً. وتم استخدام متحصلات التمويل بمشروعات وإستثمارات الشركة على مدى الأعوام الخمسة المنقضية.

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

٢.١. رسم توضيحي حول البرنامج التمويلي للشركة

٢.١.١ إجمالي المسدد منذ العام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٢م كدفوعات تمويل أساسية ومصاريف تمويل وتوزيعات أرباح

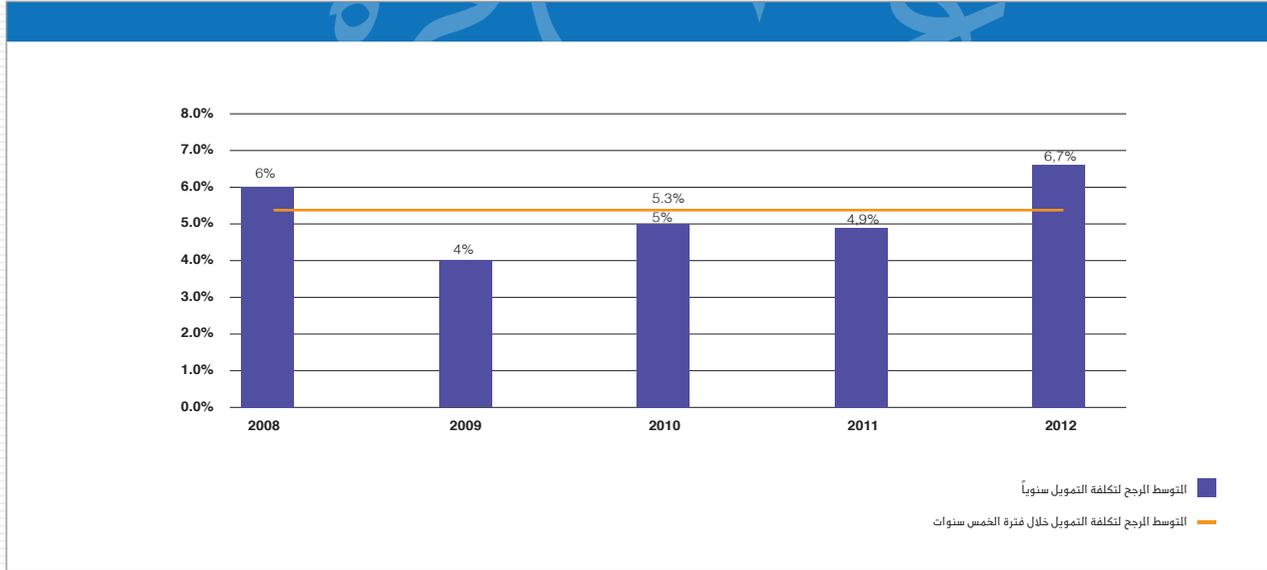


من الرسم التوضيحي أعلاه يتبين أن، خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ إجمالي ما تم سداه نقداً كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد ومصاريف تمويل مستحقة وتوزيعات أرباح مبلغ وقدره ١٣,١ مليار ريال سعودي، منها مبلغ ٢,٧ مليار ريال سعودي دفعت كتوزيعات أرباح خلال الأعوام ٢٠٠٨م، ٢٠١٠م ومبلغ ١٠,٤ مليار سعودي سددت كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد، ومصاريف تمويل مستحقة لصيغ التمويل القائمة في حينه. بالإضافة إلى إلزامها بتطوير جميع مشاريعها الضخمة المعلنة، مما يظهر مدى ملائمة الشركة المالية وسجلها الائتماني القوي، لا سيما خلال فترة تتخللها أقصى أزمة مالية مرت على العالم.

٢.٢.١ تطور المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية منذ عام ٢٠٠٨م حتى نهاية العام ٢٠١٢م

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الربح على التمويل (تكاليف التمويل) ما مقداره ٦.٤٪، ٥.٩٪، ٦.٧٪ بنهاية الأعوام ٢٠٠٨م، ٢٠٠٩م، ٢٠١٠م، ٢٠١١م، ٢٠١٢م على التوالي، وبذلك بلغ متوسط تكلفة التمويل الكلية على الشركة خلال الخمس سنوات الماضية ٥.٣٪.

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



٣.١. صيغ التمويل

نود أن نؤكد حرص إدارة الشركة على أن تتم كافة معاملاتها المالية وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، وخاصةً فيما يتعلق بسياسة التمويل ولهذا فإن جميع صيغ التمويل التي تتحصل عليها الشركة من داخل أو خارج المملكة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وفيما يلي وصف لصيغ التمويل المسددة والقائمة بنهاية العام ٢٠١٢م.

٤.١. انخفاض التمويل القائم بنهاية العام ٢٠١٢م

خلال عام ٢٠١٢م، بلغ صافي الإنخفاض بالديون مبلغ ٣,٠٠٨ مليون ريال سعودي، وبذلك تبلغ إجمالي الديون القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م، ٤,٤٤١ مليون ريال سعودي، جميعها مضمونه بعقار، مقارنة بما قيمته ٧,٣٩٢ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م، منها ١,٦٩٠ مليون ريال سعودي صكوك إسلامية دولية مقومة بالدولار الأمريكي، ٧٥٠ مليون ريال سعودي كصكوك إسلامية محلية مصدره بالريال السعودي، ومبلغ ٢,٠٠٣ مليون ريال سعودي قروض مرابحات إسلامية قصيرة ومتوسطة الأجل متحصلة من بعض البنوك المحلية والدولية. وبذلك انخفض الدين على الشركة بنسبة ٤٠٪ بنهاية العام ٢٠١٢م وبلغت نسبة صافي التمويل إلى إجمالي أصول الشركة ١٧,٥٪، وبلغت نسبة صافي التمويل إلى إجمالي حقوق الملكية ٢٣,٦٪، وهي نسب منخفضة تمكن الشركة من الحصول على التمويل إذا دعت الحاجة.

٥.١. صيغ التمويل المسددة خلال العام ٢٠١٢م

خلال العام ٢٠١٢م تم سداد مبلغ إجمالي قدره ٥,٢٧٣ مليون ريال سعودي كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد تشمل مبلغ ١,٥٢٣ مليون ريال سعودي مرابحات إسلامية مستحقة تم تسديدها إما على شكل دفعة واحدة ودفوعات تسديد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي، مبلغ ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي قيمة الإصدار الثاني من الصكوك الإسلامية الذي تم سداده بتاريخ الإستحقاق بشهر يوليو.

٦.١. الصكوك الإسلامية القائمة بنهاية عام ٢٠١٢م وفقاً لتواريخ الإستحقاق

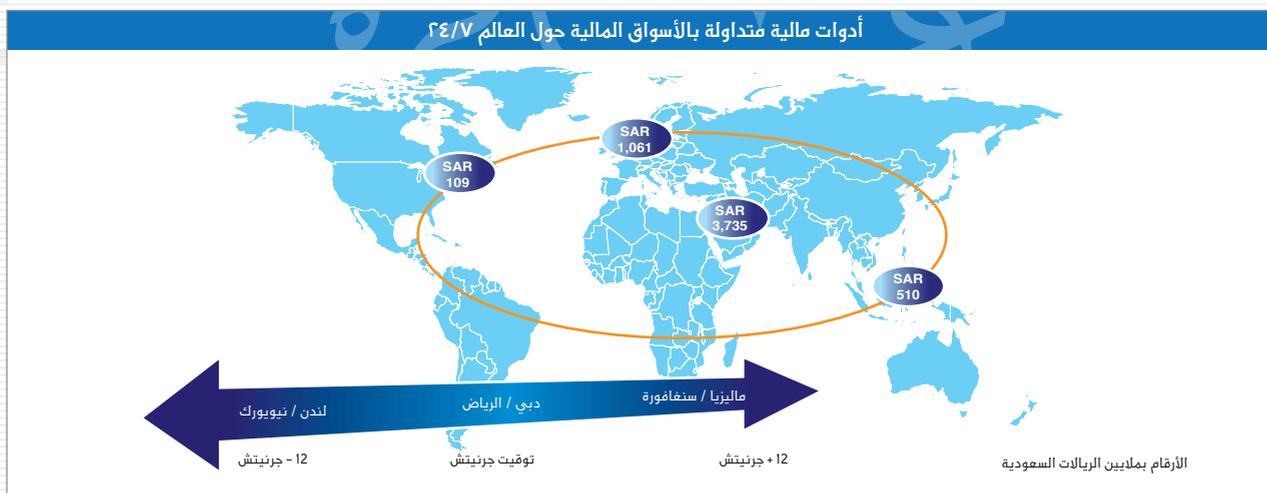
الصكوك الإسلامية بنهاية عام ٢٠١٢م تمثل مبلغ وقدره ٢,٤٤٠ مليون ريال سعودي تشمل مبلغ ١,٦٩ مليار ريال سعودي (٤٥٠ مليون دولار أمريكي) قيمة صكوك إسلامية دولية وتستحق في ٢٠١٥م. ومبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي تمثل صكوك إسلامية محلية مصدرة وتستحق في ٢٠١٤م.

٧.١. المراجعات الإسلامية القائمة بنهاية عام ٢٠١٢م وفقاً لتواريخ الإستحقاق

المراجعات الإسلامية بنهاية عام ٢٠١٢م تمثل مبلغ وقدره ٢,٠٠٣ كتسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل ممتلكات عقارية، على شكل مراجعات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٥ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دورية، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي. كما هو مفصل أدناه.

بملايين الريالات السعودية			تاريخ الاستحقاق
الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل	
٥٤٣	٥٤٣	-	٢٠١٣م
٢٥٣	١٦٧	٨٦	٢٠١٤م
١,١٢٧	٣٧٧	٧٥٠	٢٠١٥م
٨٠	٢٠	٦٠	٢٠١٦م
٢,٠٠٣	١,١٠٧	٨٩٦	الإجمالي

٨.١. التوزيع الجغرافي لحملة الصكوك بمختلف الاسواق المالية قبل سداد الإصدار الثاني ٢٠١٢م.



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

كما تلاقي صكوك ٢٠١٥ م اهتماماً كبيراً من قبل جميع المراكز المالية حول العالم، حيث يعد هذا الإصدار بمثابة أول طرح عالمي من نوعه لشركة سعودية يصدر تحت قواعد الطرح «١٤٤٨» بالأسواق الأمريكية، يتركز التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك ٢٠١٥ م بشكل كبير بالأسواق الدولية حيث تأتي بالمرتبة الأولى، دولة بريطانيا، لما تمثله مدينة لندن من أهمية كمركز مالي في قارة أوروبا والعالم، وتأتي دولة الإمارات العربية المتحدة بالمركز الثاني حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين، وتأتي سويسرا بالمركز الثالث لما تمتلكه من نظام بنكي متطور يقدم خدمات المصرفية الخاصة وإدارة الثروات والمحافظة للمستثمرين العائد الثابت الدوليين، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية مثل البحرين وماليزيا وهونج كونج ولكسمبورج... إلى آخره.

II تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة أنه خلال عام ٢٠١٢ م لم تكن لديها أي معاملات هامة مع الشركات ذات العلاقة، أو أي عقود أو مصالح جوهرية لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو مع أي شخص ذي علاقة بأي منهم. بيد أن الشركة باعته خلال عام ٢٠١٢ م، منازل سكنية لأفراد بتمويل من الكيانات ذات العلاقة بالشركة، حيث تقوم هذه الكيانات بالسداد إنابةً عن هؤلاء الأشخاص. هذا وقد بلغ الرصيد الواجب السداد من قبل هذه الكيانات، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م، ما قيمته ١٤٣ ألف ريال سعودي.

III المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

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

القصر مول AL QASR MALL

مشروع القصر مول |

افتُتِح مشروع القصر التجاري (القصر مول) في شهر يونيو ٢٠١٢م، ويوفر أكبر تجربة تسوق بمدينة الرياض، عبر أكثر من ٩٠,٠٠٠ متر من المساحات التجارية والترفيهية. يحتوي المشروع على واحدة من أكبر الملاهي الداخلية بمدينة الرياض، حيث تضم أكثر من ٢٢ وسيلة ألعاب وأول حديقة تلجية بمدينة الرياض. قيمة الإستثمار في المشروع تقدر بحوالي مليار ريال سعودي، وقد تم تطويره وفق المعايير القياسية في أعمال التصميم والبناء والتشطيب. تبلغ مسطحات البناء حوالي ٢٥٠,٠٠٠ متر مربع (تعد الأكبر لمركز تجاري بمدينة الرياض) وتتكون من ثلاثة طوابق، تحتوي على أكثر من ٣٥٠ متجر ومرافق للترفيه العائلي والمطاعم، وطابقين مواقف للسيارات بطاقة استيعابية تبلغ حوالي ٢,٢٠٠ سيارة، تم تخصيص بعضها لذوي الإحتياجات الخاصة. يتميز التصميم الداخلي بالفخامة والروعة مما يضيف المتعة للتسوق، إذ يسير المتسوقون داخل ردهات فسيحة ومشمسة مزودة بأربعة مصاعد بانورامية، و٢٨ سلالم كهربائية متحركة، و٨ مصعد تربط بين كافة طوابق ومرافق المول. يستطيع المتسوق مشاهدة المحلات بكل الأدوار من أي مكان، حيث تبدو بارزة ويسهل الوصول إليها. الواجهات الخارجية، مزودة بأنظمة إضاءة متحركة تتيح إمكان استغلالها إعلانياً على طول ٨٠٠ متر. القصر المول مزود أيضاً بنظام مركزي لإدارة المباني (عن طريق مستشعرات الكترونية يزيد عددها عن ١٠٠,٠٠٠ مستشعر تعمل بطريقة آلية) وهذا النظام يتيح المراقبة والتحكم لتحقيق الأداء الأمثل لكافة أنظمة المبني الكهربائية والميكانيكية (كالتكييف والتدفئة والإضاءة، والأمن والمراقبة، ومكافحة الحريق، والمصاعد البانورامية ومصاعد الخدمات، والسلالم المتحركة).

التقرير السنوي 2012
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



التنظيم والإدارة |

LIFE



التقرير السنوي
2012

١٣ التنظيم والإدارة

١.١٣ تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية العام ٢٠١٢م، مجلس إدارة مكون من ١٠ أعضاء، منهم عضو تنفيذي وأربعة غير تنفيذيين وخمسة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. هذا وقد عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠١٢م، وكان حضور المجلس كما هو موضح أدناه:

اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٣	-
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	٤	-
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	٣	-
عبدالكريم بن حمد الباطين	عضو	مستقل	٢	شركة الباطين للطاقة والاتصالات
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	غير تنفيذي	٣	-
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	عضو	مستقل	٣	شركة جبل عمر للتطوير
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	٤	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية

٢. ١٣ سجل حضور إجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٢م

اسم العضو	الإجتماع الأول م ٢٠١٢/٢/٢٩	الإجتماع الثاني م ٢٠١٢/٥/٢٨	الإجتماع الثالث م ٢٠١٢/٦/٢٦	الإجتماع الرابع م ٢٠١٢/٧/٧
يوسف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
هندلول بن صالح الهندلول	حضر	حضر	حضر	حضر
خالد بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
طارق بن محمد الجارالله	حضر	حضر	حضر	حضر
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
ماجد بن رومي الرومي	-	حضر	حضر	حضر
عبد الكريم بن حمد البابطين	-	حضر	حضر	حضر
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	حضر	حضر	-	حضر
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	حضر	حضر	-	حضر

٣. ١٣ لجان مجلس الإدارة

١. ٣. ١ أولاً : اللجنة التنفيذية و تتكون من:

- ١ - يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- ٢ - طارق بن محمد الجارالله عضواً
- ٣ - عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

إعداد الترتيبات التنظيمية والشفافية لمعرفة مدى تطور الشركة، وإعداد الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتحديد أولوياتها. مراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والارتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقييم ودراسة طلبات الإستثمار بالتعاون مع لجنة الإستثمار. التأكد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقويم أدائها. اتخاذ القرارات ضمن السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة لضمان تحقيق الأهداف المالية والأهداف الأخرى التي وضعها المجلس. تحديد المعايير المناسبة لمكافأة الإدارة المتوسطة والدنيا وتعيين وإنهاء خدمات (حسبما تقتضيه الضرورة) جميع المديرين الأساسيين في الإدارتين المتوسطة والدنيا. حل أي خلاف في المصالح بين إدارات الشركة. مراقبة أداء الإدارات في الشركة لتأكيد إلزامها بأهدافها المعلنة. دراسة التوقعات المخصصة لكل إدارة على أساس دوري. المراجعة الدورية لآلية توثيق صكوك الشركة والتأكد من أن جميع أصول وعقارات الشركة بإسمها، وأن هناك مستند نظامي يحفظ أصول الشركة وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٢ م اثني عشر إجتماعاً.

٣.١٣ ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

رئيساً	طارق بن محمد الجارالله	١-
عضو أ	يوسف بن عبدالله الشلاش	٢-
عضو أ	عبدالكريم بن حمد الباطين	٣-
عضو أ	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	٤-

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية من أجل التحقق من مدى فعاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة. مراقبة أسس ومعايير إدارة المخاطر وكافة الجوانب الرقابية الداخلية لنشاط الشركة. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها، والتقرير لمجلس الإدارة عن حالات الفشل الرقابي ومواقع الضعف التي يتم اكتشافها. التوصية بإستبقاء أو فصل المراجعين الخارجيين وإعتماد شروط تعيينهم ومكافأتهم التي تتم مصادقتها من قبل الجمعية العامة للشركة. متابعة أعمال المحاسبين القانونيين وإعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة. مراجعة مؤهلات وإستقلالية المراجعين الخارجيين بناء على عناصر تقييم محددة. مراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية وجميع التغييرات الرئيسية لهذه الخطة. مراجعة القوائم المالية الفصلية والسنوية للشركة وتقديم توصيات للموافقة عليها. الاضطلاع بمسؤولية الإجراءات الخاصة بالإفصاح عن المعلومات ومراجعة تقارير إدارة المراجعة الداخلية للتأكد من فاعلية نظام الرقابة الداخلية. التأكد من إلتزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والنظامية الأخرى وتأكيد مطابقة مصادر التمويل مع مبادئ الشريعة الإسلامية. التشاور مع مسؤولي الإدارة والمراجع الخارجي بخصوص النشرات الصحفية حول إيرادات الشركة بالإضافة إلى دليل المعلومات المالية والإيرادات الذي يقدم لمؤسسات التحليل المالي ووكالات التقييم. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٢م أربعة إجتماعات.

٣.١٣ ثالثاً : لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

رئيساً	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	١-
عضو أ	يوسف بن عبدالله الشلاش	٢-
عضو أ	هذلول بن صالح الهذلول	٣-

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الترشيح لعضوية المجلس مع مراعاة المؤهلات والمعرفة والمعايير الأخلاقية. مراجعة دورية لإحتياجات عضوية المجلس من المهارات المناسبة. مراجعة هيكل المجلس والتوصيات بشأن التغييرات/التعديلات التي يجب إجراؤها. تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس ومقترحات معالجة جوانب الضعف فيه. التأكيد الدوري على إستقلالية الأعضاء وعدم وجود أي نوع من تعارض المصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى. وضع سياسة لمكافآت الأعضاء وكبار التنفيذيين. وضع سياسات لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٢م أربعة اجتماعات.

٤.٣.١٣ رابعاً : لجنة الإستثمار وتتكون من:

- ١- يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- ٢- عبداللطيف بن عبدالله الشلاش عضواً
- ٣- ماجد بن رومي الرومي عضواً
- ٤- عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش عضواً
- ٥- خالد بن عبدالله الشلاش عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإفادة من تطور السياسات العقارية العامة والأسس والمبادئ والأهداف والقواعد والمؤشرات والأغراض والموافقة على إستراتيجية الشركة العقارية من خلال خطة طويلة الأجل. وإعداد السياسات وأسس بيع وشراء وتطوير العقار مساعدة مجلس الإدارة على تنفيذ مهامه النظامية ومسؤولياته الإشرافية المتعلقة بأنشطة الإستثمار. مراجعة وإجازة الإستراتيجية العقارية طويلة الأجل، ودراسة عمليات الامتلاك والبيع المحتملة، والتوصية فيما يتعلق بالتشريعات الحكومية الخاصة بالعقار. تحديد أهداف وأغراض وأسس الإستثمار والإشراف على إلتزام الإدارة بها. المراجعة الدورية لأداء الإستثمار. وإعداد البدائل الإستراتيجية وتولي مسؤولية الأداء السليم لهذه البدائل. دراسة سياسة إدارة المخاطر، والبيانات المتعلقة بإدارة الإستثمار. الإشراف على الإستثمار وتأمين انسجامه مع سياسات الإستثمار ورغبات العملاء. تشجيع فرص الإستثمار المتاحة للشركة، وتسهيل إجراءاته والعمل على تجاوز أي عقبة تعوق جدواه. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٢م أربعة اجتماعات.

١٤ 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 والتعويضات من الشركة خلال العام المالي ٢٠١٢م

البيان (بالريال السعودي)	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فهم المدير العام والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	٨,٠٠٦,٤٠٠
البدلات	-	-	٢,٢٤١,٧٩٢
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

١٥ وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والتغير بها خلال العام ٢٠١٢م

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	٨٣,٩٨٩,٠٨٣	%٧,٧٨	٠	٨٣,٩٨٩,٠٨٣	%٧,٧٨	مباشرة
		٤,٠٨٢,٨٠٣	%٠,٣٨	-١,٩٦٢,٨٠٣	٢,١٢٠,٠٠٠	%٠,٢٠	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
هندلول بن صالح الهندلول	عضو مجلس الإدارة	٦٧,٨٦٩,١٣٥	%٦,٢٨	-٣٤,٩٨٠,٦٥٣	٣٢,٨٨٨,٤٨٢	%٣,٠٥	مباشرة
		٠	%٠,٠٠	٤,٩٢٣,٣٣٦	٤,٩٢٣,٣٣٦	%٠,٤٦	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٩٨,٣٥٢,٧٤٥	%٩,١١	٠	٩٨,٣٥٢,٧٤٥	%٩,١١	مباشرة
		٦,٨٣٢,٤٩٥	%٠,٦٣	-٦,٨٣٢,٤٩٥	٠	%٠,٠٠	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
		٩٥٧	%٠,٠٠	٠	٩٥٧	%٠,٠٠	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	٥٧,٨٥٩,١٤٧	%٥,٣٦	-٥٥,٠٥٩,١٤٧	٢,٨٠٠,٠٠٠	%٠,٢٦	مباشرة
		٠	%٠,٠٠	٤٤,٣١٠,٠٢٢	٤٤,٣١٠,٠٢٢	%٤,١٠	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
		٦٣٩,١٥٤	%٠,٠٦	٠	٦٣٩,١٥٤	%٠,٠٦	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	٢٣,٣٣٣,٣٠١	%٢,١٦	-٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٣٠١	%٠,٣١	مباشرة
		١٩,٩٣٣,٤٠٩	%١,٨٥	٠	١٩,٩٣٣,٤٠٩	%١,٨٥	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٢٥,١٤٠,٦٧٢	%٢,٣٣	-٢٥,١٣٥,٦٧٢	٥,٠٠٠	%٠,٠٠	مباشرة
		١٠,١٧٤,٣٤٤	%٠,٩٤	-١٠,١٧٤,٣٤٤	٠	%٠,٠٠	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	١٢,٥٩٨,٣٦٣	%١,١٧	-٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٥٩٨,٣٦٣	%٠,٤٣	مباشرة
		١١,٤٢٠,١٨٢	%١,٠٦	-١١,٤٢٠,١٨٢	٠	%٠,٠٠	غير مباشرة: حصصة من ملكية شركة خاصة
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	٩,٧١٨,٧٥٦	%٠,٩٠	-٥,٢٣٥,٧٥٦	٤,٤٨٣,٠٠٠	%٠,٤٢	مباشرة
عبد الكريم بن حمد البابطين	عضو مجلس الإدارة	٧,٠٠٠,٠٩٠	%٠,٦٥	-٦,٩٩٨,٠٩٠	٢,٠٠٠	%٠,٠٠	مباشرة
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	١٩	%٠,٠٠	٠	١٩	%٠,٠٠	مباشرة
		١٩	%٠,٠٠	٠	١٩	%٠,٠٠	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (ممثل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	٤٣,٧٨٠,٤٥٧	%٤,٠٥	٠	٤٣,٧٨٠,٤٥٧	%٤,٠٥	ملكية الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
عبدالرحمن حمد صالح الحركان	المدير العام	٠	%٠,٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	%٠,٠٠	مباشرة
أحمد بن صالح الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	٦٠,٠٠٠	%٠,٠١	٠	٦٠,٠٠٠	%٠,٠١	مباشرة
أناند راهيجا	المدير المالي	٠	%٠,٠٠	٠	٠	%٠,٠٠	-
الإجمالي		٤٨٢,٧٨٦,١١٢	%٤٤,٧٠	-١٣٦,٥٥٥,٧٨٤	٣٤٦,٢٣٠,٣٢٨	%٣٢,٠٦	

١٦ وصف لأي مصلحة تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتملكهم ٥% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
إدريس صالح محمد الهذلول	٢٠١٢/٠٧/٨ م	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥٥٦%	
	٢٠١٢/٠٧/١٠ م	٣٨,٣٠١,٧٥٠	٣,٥٤٦%	-٢,٠١%
الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
شركة ميكوروي للأوراق المالية	٢٠١٢/٠٧/١٠ م	٥٧,٨٥٩,١٤٧	٥,٣٥٧%	

كما تلقت الشركة إخطارات أخرى تبينها كما يلي: وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأهمية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق.

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
شركة رينج للأوراق المالية ذ.م.م	٨ يوليو ٢٠١٢ م	٤٢,٥٢٩,٨٤٦	٣,٩%	
شركة برايم للأوراق المالية ذ.م.م	٩ يوليو ٢٠١٢ م	٤٩,٥٢٥,٣٧٨	٤,٦%	
شركة هارجن للأوراق المالية ذ.م.م	١٠ يوليو ٢٠١٢ م	١٦,١٥٤,٠١١	١,٥%	

١٧ حوكمة الشركة

تعرف الشركة الحوكمة بأنها النظام الذي يتم من خلاله توجيه وإدارة أعمال الشركة ومراقبتها على أعلى مستوى وتعزيز قدراتها على تحقيق الأهداف الاستراتيجية طويلة الأجل وذلك من خلال الإلتزام بتطبيق سياسات وإجراءات عمل الشركة والإمتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

يؤمن مجلس إدارة الشركة بأن وجود برنامج حوكمة ملائم للشركة أمر بالغ الأهمية حيث يحافظ على سلامة أعمال الشركة ويعزز ثقة المستثمرين فيها وبناءً عليه يسعى مجلس الإدارة بانتظام لتحسين فعالية وأداء نظام الحوكمة من خلال مراقبة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة.

على مدار السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م قامت الشركة باتباع اللوائح والنظم الخاصة في حوكمة الشركات والصادرة عن هيئة السوق المالية. تتمثل فلسفة الشركة في تحقيق أعلى مستويات المسؤولية والشفافية والنزاهة في تسيير وأداء أعمالها مع التركيز على الإلتزام بكل ما يصدر من أنظمة وقوانين في مجالها.

تتألف لجان مجلس الإدارة من: لجنة الترشيحات والمكافآت، اللجنة التنفيذية، لجنة المراجعة، لجنة الإستثمار، والمستشار الشرعي. لكل لجنة من هذه اللجان موثيق وأحكام تحدد مجال عملها وصلاحياتها ومسئولياتها وواجباتها. يمكن الاطلاع على التفاصيل الخاصة بكل لجنة بالرجوع إلى الجزء المعنون «لجان مجلس الإدارة» من هذا التقرير.

هذا وقد طورت الشركة عبر السنين سلسلة من الإرشادات وأفضل الممارسات لتعزيز الشفافية والكشف عن المعلومات بالوقت والدقة المناسبين وذلك

في ما يتعلق ببياناتها المالية وأداءها التشغيلي وإدارتها ونظام الحوكمة المعتمد لديها. قامت الشركة خلال العام ٢٠١٢م بتحديث عدة سياسات وصل عددها إلى عشر سياسات مما يساعد الشركة على انتهاج أفضل الممارسات الخاصة بأنظمة الحوكمة. نود الإشارة فيما يتعلق بالفقرة (ب) من المادة السادسة «حقوق التصويت»، أن البند قيد الدراسة حيث أن النظام الأساسي لا يبين أن طريقة التصويت على بند إختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة هي طريقة التصويت التراكمي.

١٨ المراجعة الداخلية

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

هذا وقد اقترحت المراجعة الداخلية خلال سنة ٢٠١٢م القيام بالتحديث الدوري لبعض السياسات والإجراءات قصد تحسين أداء الشركة والتحكم في مختلف التكاليف المتعلقة بالمشروع وإجراءات الرقابة الداخلية.

١٩ نظام الرقابة الداخلية بالشركة

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

١.١٩ عناصر نظام الرقابة الداخلية

الهيكل التنظيمي

هيكل الشركة التنظيمي يحدد المسؤوليات ويفوض السلطات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد إستراتيجية الشركة وهيكلها الإستثماري.

نظم معلومات متطورة

تعتمد دار الأركان على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي تعتمد على المعايير العالمية وتساهم بفاعلية في الرقابة داخلية فعالة توفر معلومات دقيقة وشفافة.

إجراءات الرقابة الداخلية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي لشركة دار الأركان، ويجري تطبيقها بصفة دورية.

نظام توثيق الرقابة الداخلية

يتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفعالية النظام.

توافر الكفاءات اللازمة للموظفين

سعت شركة دار الأركان لتوفير أفضل الكفاءات على المستوى المحلي والعالمي للاضطلاع بتنفيذ إجراءات الرقابة الداخلية بكفاءة وفعالية.

٢.١٩ نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام ٢٠١٢م، قامت لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة. هذا وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة أداء الرقابة الداخلية المتعلقة بالإجراءات المالية والتشغيلية ووافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ويقر مجلس الإدارة بأن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفاعلية.

٢. علاقات المستثمرين

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

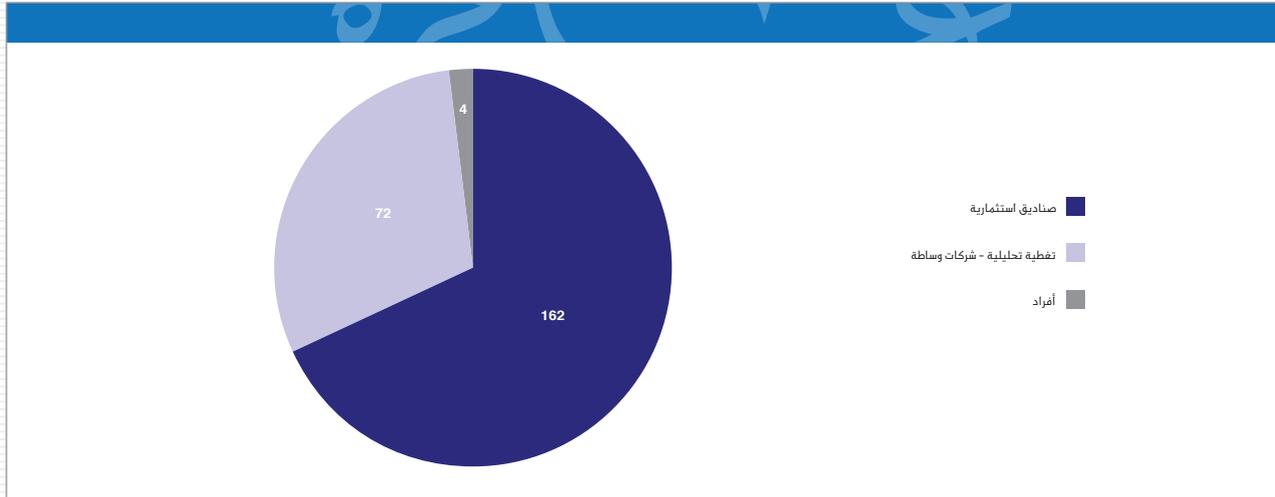
ويهدف تحسين فاعلية الإتصال بالمستثمر والمحلل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها لتنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة، هذا بهدف التأكد من فاعلية التواصل بشكل دوري إيماناً من إدارة الشركة بأهمية الإفصاح الدقيق والمنتظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

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

درجت الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان التي تشمل الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية وتسخير إمكانات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادر مؤهلة ومدربة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة. هذا وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية التاسعة المنعقدة في ٢٦ يونيو ٢٠١٢م.

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

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام ٢٠١٢م.



٢١ خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم الإجتماعية السائدة وتراعي العوامل الإجتماعية والإقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية للتطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية. ويعتبر مشروع تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة واحداً من أبرز إسهامات دار الأركان في مجال المسؤولية الإجتماعية وذلك من خلال العمل المشترك مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به. هذا المشروع من شأنه أن يرفع من القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر فرص استثمارية ووظيفية، فضلاً عن تأمين البيئة الصحية والأمنة والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين. أيضاً قامت الشركة بربط منطقة مشروع شمس العروس بطريق فلسطين بشارع عرضه ٥٢ متراً وطوله ٤ كيلومتر وتكلفته ٣٠ مليون ريال وهذا الشارع يعتبر الامتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين بمدينة جدة سيرفع من قيمة المنطقة العمرانية. ساهمت الشركة أيضاً في الكثير من المناشط الفكرية التي تتصدى بالتحليل والتشخيص لقضايا القطاع العقاري والإسكان وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل أبرزها كان مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الإسكانية بالمملكة التي نظمتها وزارة الإسكان، وابداء الرأي بمسودة التشريعات التنظيمية لأنظمة الرهن العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي.

المسؤولية الإجتماعية شملت كفاءة العيش الكريم للعاملين بالشركة وعائلاتهم الذي من شأنه أن يوفر البيئة الصالحة للتركيز على تجويد الأداء وتطويره. كما تأتي مشاركة دار الأركان في المعارض المتخصصة في إطار دعمها للفعاليات والأنشطة المحفزة للنشاط العقاري، باعتبارها أحد الوسائل الاتصالية المهمة والحيوية مع المتخصصين في القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة لتبادل المعارف والخبرات وتبادل وجهات النظر التي تسهم في تطوير القطاع العقاري في المنطقة، بالإضافة إلى التواصل المباشر مع الشرائح المختلفة لأفراد المجتمع وعملاء الشركة والتعرف على رغباتهم ومتطلباتهم وعرض منتجات الشركة أمامهم عبر طرح المزيد من الحلول والمنتجات العقارية الكفيلة بالاستجابة لمتطلبات السوق، وتلبية إحتياجات أفراد المجتمع لمفاهيم متطورة من الوحدات السكنية العصرية، ذات مواصفات ومعايير رفيعة المستوى.

وتؤكد هذه المشاركات على مكانة وسمعة «دار الأركان» وتبؤها موقع الريادة في التطوير العقاري في المملكة عبر التعريف بإنجازاتها وإمتلاكها رصيذاً وافرأ من المشاريع العقارية والإسكانية ذات الأهمية الحيوية والقيمة المضافة نتيجة ما تحفل به من مزايا وجاذبية استثمارية والتي تجعل من دار الأركان تستحوذ على مكانة بارزة ضمن خارطة المشهد العقاري في المملكة.

١.٢١ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٢م

١.١.٢١ معرض الرياض للعقارات والتطوير العمراني الخامس عشر - الرياض

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والتطوير العمراني الخامس عشر والذي أقيم في مدينة الرياض، وتهدف دار الأركان من خلال هذه المشاركة لعرض أفكارها وخبراتها وإنجازاتها فيما يتعلق بتطوير السوق العقارية عموماً والإسكانية بشكل خاص، في وقت يشهد فيه القطاع الإسكاني في المملكة دعماً حكومياً غير مسبوق مما يحتم على القطاع الخاص مواكبة هذه الدعم في تلبية الطلب الاسكاني الكبير، وتحرص دار الأركان على الإضطلاع بمسؤوليتها الوطنية نحو المساهمة في توجهات الدولة الإسكانية من خلال المضي قدماً نحو تحقيق أهدافها الرامية إلى إنشاء بيئات سكنية مكتملة الخدمات، وفق فلسفتها في التطوير الشامل والمؤسساتي للأحياء السكنية من خلال مشاريعها العملاقة في المملكة.

٢.١.٢١ المعرض الدولي للمراكز والوكالات التجارية - دبي

شاركت شركة دار الأركان للتطوير العقاري في المعرض الدولي للمراكز والوكالات التجارية بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا الذي أقيم في مدينة دبي بمشاركة كبرى شركات تطوير المراكز التجارية وشركات التجزئة في المنطقة، حيث شاركت دار الأركان بمشروع القصر مول. ويعتبر المعرض من أكبر المعارض المتخصصة في قطاع تطوير المراكز التجارية وقطاع التجزئة على مستوى المنطقة، وشكل فرصة ممتازة للشركة لعرض مشروع القصر مول والاستفادة من الفرص التسويقية والترويجية التي يتيحها المعرض من خلال التواصل مع كبرى الشركات والوكالات التجارية في المنطقة والشركات والوكالات العالمية الجديدة التي تستهدف في خطط توسعاتها التواجد وإفتتاح فروع لها في المملكة.

٢٢ الموارد البشرية

في ظل الاهتمام البالغ التي توليه إدارة الشركة في عملية جذب وإستقطاب افضل الخبرات والكفاءات البشرية للعمل لديها وحتى تستعين بهم في مواجهة تحديات العمل الآنية والمستقبلية وتهتم كثيراً بالإستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية كما يلي:

- استقطاب أفضل الكوادر البشرية في سوق العمل الداخلي والخارجي ومنحهم أفضل المنافع والتعويضات
- المشاركة في يوم المهنة بالجامعات السعودية لاستقطاب الطلبة السعوديين المتميزين المجالات المالية والهندسية ومجال التسويق
- تم خلال العام ٢٠١٢م مراجعة وتقييم للمزايا المالية الممنوحة لمعظم موظفي الشركة ومقارنتها بالسوق المحلي ومن ثم تعديلها بما يتوافق مع السوق
- تم خلال العام ٢٠١٢م مراجعة سياسات الموارد البشرية الداخلية وتحديثها حتي تضمن إدارة الشركة ملائمتها للتطور الذي يشهده سوق العمل السعودي
- خلال العام ٢٠١٢م وسعت إدارة الشركة نطاق منافع التأمين الصحي لكافة العاملين وأسرهم المباشرة، لا سيما أن خدمات التأمين الصحي تتم عبر شبكة من المرافق والمراكز الطبية المتميزة
- تم تقييم الأداء السنوي لجميع موظفي الشركة بنهاية عام ٢٠١٢م وتم رصد الاهداف التي يجب تحقيقها في العام المقبل. بلغ عدد القوى العاملة في الشركة ٣٥٠ بنهاية ٢٠١٢م

٢٣ بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام ٢٠١٢م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها

السبب	الوصف	٢٠١٢م بالريال السعودي	البيان
متطلب نظامي	تم سداده وفقا لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	١,٨٢٨,٦٤٢	التأمينات الإجتماعية
متطلب نظامي	رسوم رخص البناء وإشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات إستقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	٣٣٦,١٣١	رسوم حكومية
متطلب نظامي	تم سداده وفقا لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	٥,٠٤٥,٩٥٧	زكاة
		٧,٢١٠,٧٣٠	الإجمالي

نود أن نشير أن قيمة المدفوعات النظامية المستحقة المشار إليها تمثل القيمة الموحدة للشركة و شركاتها التابعة.

٢٤ أهم أحداث وإنجازات ٢٠١٢م

- افتتاح القصر مول (من أكبر المجمعات التجارية في الرياض)
- سداد (٣,٧٥) مليار ريال سعودي قيمة الإصدار الثاني من الصكوك
- الفوز بجائزة «أكبر مشروع إسكاني لعام (٢٠١١م) في المملكة»
- الفوز بجائزة الامتياز العقاري (٢٠١٢م) من (EUROMONEY) «كأفضل مطور سكني بالمملكة»





القصر

مشروع القصر |

يقع مشروع القصر في حي السويدي جنوب مدينة الرياض، وتقدر مساحته الإجمالية بنحو ٨١٦,٠٠٠ متر مربع، بينما تبلغ مسطحات البناء حوالي ١,٢ مليون متر مربع. يتكون المشروع من ٢,٧٩٧ شقة سكنية، و ٢٥٤ فيلا، ومبنى تجاري مخصص كمكاتب تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير ١٩ ألف متر مربع، ومحللات تجارية مطلة على الشوارع الرئيسية للمشروع تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير حوالي ٦٣ ألف متر مربع. فضلاً على ذلك، تستحوذ مرافق الخدمات العامة والخدمات الاجتماعية كالجذائق والمتزهات والمراكز التجارية والمباني الإدارية لعدد من الجهات الحكومية، إضافة إلى المساجد والمدارس ومواقف السيارات، والمرافق الرياضية والترفيهية، على نحو ٥٤٪ من إجمالي مساحة المشروع. هذا ويصنف مشروع القصر كأكبر مشروع عقاري يطرده القطاع الخاص في المملكة

احتفظت الشركة بعدد ١٣٧٥ وحدة سكنية (١,٣١٨ شقة و ٦٨ فيلا) لأغراض التأجير ، بلغ عدد الوحدات المؤجرة ٨٥٢ شقة و ٦٨ فيلا. وكذلك احتفظت الشركة بمبنى المكاتب وكافة مرافق التجزئة المطلة على الشوارع الرئيسية في الدور الأرضي لأغراض التأجير أيضاً، حيث بلغ المؤجر منها بنهاية العام ٢٠١٢ مم ما نسبته ٤٦٪.

الجدير بالذكر ان السمة العامة لعقود التأجير أنها مجزية وطويلة الاجل تتراوح ما بين ٣-٥ سنوات مع كيانات حكومية وشركات خاصة، وتمكن الشركة من استغلال تدفقاتها النقدية المنتظمة كضمان مقابل لتمويل إستثماراتها.



القوائم المالية الموحدة |

LIFE



التقرير السنوي
2012

ديلويت آند توش
بكر أبو الخير وشركاهم

ديلويت

ترخيص رقم ٩٦

طلال أبو غزالة وشركاه
محاسبون قانونيون



ترخيص رقم ٨١

تقرير مراجعي الحسابات

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

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ والقوائم الموحدة للدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢١ المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها . ان هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية إدارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناء على المراجعة التي أجريناها .

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

رأي مطلق

وبرأينا ، ان القوائم المالية الموحدة المرفقة، ككل، تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية ، المركز المالي الموحد لشركة دار الأركان للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملانمة لظروف الشركة كما تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق باعداد وعرض القوائم المالية الموحدة .

طلال أبو غزالة وشركاه

عبد القادر عبدالله الوهيب
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨



ديلويت آند توش
بكر أبو الخير وشركاهم

بكر عبدالله أبو الخير
محاسب قانوني - ترخيص رقم ١٠١



٢٦ صفر ١٤٣٤هـ
٨ يناير ٢٠١٣م

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاحات	الموجودات
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٥٠٥,٧٧٤	٥٣٥,٧٧١		الموجودات المتداولة
١,٢٢٧,٧٠٨	١,٤٩٢,٧٤٩	(٥)	النقد والنقد المماثل
٥٠٦,٧٦١	٦٣٢,٧٨١	(٦)	ذمم مدينة ، صافي
١٤٣	١٤٣	(١٧)	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
٦٤,٤٦٩	٤٦,٧٠٢	(١٨)	المستحق من طرف ذو علاقة
٢,١٠٦,٦٠٣	٨٤٤,٣٣٢		مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
٦,٤١١,٤٥٨	٣,٥٥٢,٤٧٨		أراضي مطورة قصيرة الأجل
			مجموع الموجودات المتداولة
٧,٨٤٦,٩٣٤	٧,١٣٨,٥٨٥	(٨)	الموجودات غير المتداولة
٥,٠٨٢,٩٢٦	٥,٦٠٥,٦٣٠	(٩)	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
٧٥٩,٧٥٧	٢,١٢٤,٤٤١		إستثمارات في أراضي تحت التطوير
٢,٧٥٣,٣٥٣	٢,٧٣٧,٠٦٠	(١٠)	أراضي مطورة طويلة الأجل
١,١٦٢,٧٦٠	٧٤٤,١٥٧	(١١)	ممتلكات استثمارية ، صافي
٨٢,٦٠٤	٧٧,٦٧٤	(١٢)	استثمار في شركات زميلة
٩٦٧	٢٦٤	(١٣)	ممتلكات ومعدات ، صافي
١٧,٦٨٩,٣٠١	١٨,٤٢٧,٨١١		أعباء مؤجلة
٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢١,٩٨٠,٢٨٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٤,٦٣٤,٣٨٠	١,٠٩٥,١٢٠	(١٤)	المطلوبات المتداولة
-	١٩٨,١٠١	(٧)	قروض إسلامية - الجزء المتداول
٣٣٨,٥٩٦	٢٥٦,١٣٣	(١٦)	المستحق إلى طرف ذو علاقة
٧٦٨,٣٠٦	٨١٣,٦٤٢	(١٧)	ذمم دائنة
٥,٧٤١,٢٨٢	٢,٣٦٢,٩٩٦		مصاريف مستحقة وأخرى
			مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٧٥٧,٧٥٦	٣,٢٨٩,٣٥٩	(١٤)	المطلوبات غير المتداولة
١٤,١٥٨	١٦,٥٧٥	(١٨)	قروض إسلامية
٢,٧٧١,٩١٤	٣,٣٠٥,٩٣٤		مخصص تعويضات نهاية الخدمة
٨,٥١٣,١٩٦	٥,٦٦٨,٩٣٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مجموع المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	(١٩)	حقوق المساهمين
٧١٦,٧٦٨	٨١٦,٧٦٨		رأس المال
٣,٨٠٦,٠٥٤	٤,٦٩٤,٥٩١		احتياطي نظامي
١٥,٣٢٢,٨٢٢	١٦,٣١١,٣٥٩		أرباح مبقاة
٢٦٤,٧٤١	-		حقوق الملكية العائدة لمساهمي دار الأركان
١٥,٥٨٧,٥٦٣	١٦,٣١١,٣٥٩		حقوق الملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للمجموعة
٢٤,١٠٠,٧٥٩	٢١,٩٨٠,٢٨٩		مجموع حقوق الملكية
			مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



المدير المالي



العضو المنتدب

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

٢٠١١	٢٠١٢م	إيضاحات	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
٣,٣١٢,٥١٠	٣,٥٥٧,٠٧٢		إيرادات من العمليات
(١,٩٤٣,٤٩٧)	(٢,١٦٣,٣٦٦)		تكلفة العمليات
١,٣٦٩,٠١٣	١,٣٩٣,٧٠٦	(٤)	إجمالي الربح
			مصاريف الأعمال:
(٩٠,٨٤٤)	(١٥٣,٨٩٨)		مصاريف عمومية وإدارية وبيع وتسويق
(٨,٥١٠)	(٢١,١٩٧)	(١٢.١٠)	استهلاك
(١٩,٢٤٠)	(٣٤,١٨٤)	(١١٤.١٣)	إطفاء أعباء مؤجلة
١,٢٥٠,٤١٩	١,١٨٤,٤٢٧		دخل السنة من أنشطة الأعمال
			إيرادات / (مصاريف) أخرى:
٤٠٠	٨٥٠	(١١)	حصة في الربح من استثمار في شركات زميلة
(٦٣,٠٢٦)	(١١٠,٢٢٦)		أعباء مرايبات إسلامية
(١٤٩,٧٨٣)	(١٥٣,٨٦٠)		أعباء صكوك إسلامية
٩٩,٢٩٩	٩٢,٧٧٦		إيرادات أخرى، صافي
١,١٣٧,٣٠٩	١,٠١٣,٩٦٧		دخل السنة قبل الزكاة
(٤٩,٣٧٤)	(٢٥,٤٣٠)	(١٧ ج)	مخصص الزكاة
١,٠٨٧,٩٣٥	٩٨٨,٥٣٧		صافي دخل السنة
		(٢٠)	ربحية السهم للسنة (بالريال السعودي)
١,١٦	١,١٠		من أنشطة الأعمال
١,٠١	٠,٩٢		من صافي الدخل


المدير المالي


العضو المنتدب

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

٢٠١١	٢٠١٢م	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,١٣٧,٣٠٩	١,٠١٣,٩٦٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		دخل السنة قبل الزكاة
		تعديلات على:
١٤,٢٨٧	٤٢,٥٢١	استهلاك
١٩,٢٤٠	٣٤,١٨٤	إطفاء أعباء مؤجلة
٣,٨٧٦	٣,٢٥٢	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
(٤٠٠)	(٨٥٠)	حصة في الربح من استثمار في شركات زميلة
(٢٩٠)	-	مكاسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	(٥٦,٧٠٠)	مكاسب من استبعاد استثمار في شركات زميلة
٤٣٩,٢٩٢	(٢٦٥,٠٤١)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
٦,١٦٩	٦١,٧٤٤	ذمم مدينة
١,٢٢١	-	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
١٢٠,١٩١	١٧,٧٦٧	المستحق من طرف ذو علاقة
٣٣٤,٤٦٦	(١٠٢,٤١٣)	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
(٤٢,٨١٤)	(٨٢,٤٦٣)	أراضي مطورة
(٢,٠٤٤)	٢٤,٩٥٢	ذمم دائنة
(١٢,٧٦٣)	(٥,٠٤٦)	مصاريف مستحقة وأخرى
(٢,٣١٧)	(٨٣٥)	زكاة مدفوعة
٢,٠١٥,٤٢٣	٦٨٥,٠٣٩	تعويضات نهاية الخدمة مدفوعة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
٨٠١,٨٨٤	١٠٨,٧٦٥	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٣٥١,٢٦٦)	(٥٢٢,٧٠٤)	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
٤٣,٤٦١	(١٨٧,٧٦٤)	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
(٨٤٤,٨٠٣)	(٢٠,٨٤٣)	دفعات مقدمة لشراء أراضي
-	١,٠٠١,٧٠٠	ممتلكات استثمارية
(١٢٤)	(٤٥٥)	المحصل من إستبعاد استثمار في شركات زميلة
٣٢٦	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٣٥٠,٥٢٢)	٣٧٨,٦٩٩	المحصل من إستبعاد ممتلكات والمعدات
		صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
(٣٤٧,٦٤٠)	(٣,٠٤١,١٣٨)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٧,٣٩٧	قروض إسلامية
(٣٤٧,٦٤٠)	(٣,٠٣٣,٧٤١)	المستحق إلى طرف ذو علاقة
١,٣١٧,٢٦١	(١,٩٧٠,٠٠٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,١٨٨,٥١٣	٢,٥٠٥,٧٧٤	(الإنخفاض) / الزيادة في النقد والنقد المماثل
٢,٥٠٥,٧٧٤	٥٣٥,٧٧١	النقد والنقد المماثل ، بداية السنة
		النقد والنقد المماثل ، نهاية السنة
-	٥٩٩,٥٨٤	تعاملات غير نقدية متعلقة بعدم توحيد شركة تابعة
-	(٥٢٥,٥٤٧)	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
-	(٢٦٤,٧٤١)	إستثمار في شركات زميلة
-	١٩٠,٧٠٤	الحصص الغير المسيطرة
		المستحق إلى طرف ذو علاقة


المدير المالي


العضو المنتدب

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الساهمين الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م

حقوق الملكية العائده لمساهمي دار الأركان	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بـآلاف الريالات السعوديه	بـآلاف الريالات السعوديه	بـآلاف الريالات السعوديه	بـآلاف الريالات السعوديه	
				<u>٢٠١١</u>
١٤,٢٣٤,٨٨٧	٢,٨٢٧,١١٩	٦٠٧,٧٦٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١١
١,٠٨٧,٩٣٥	١,٠٨٧,٩٣٥	-	-	صافي دخل السنة
-	(١٠٩,٠٠٠)	١٠٩,٠٠٠	-	محول إلى الإحتياطي النظامي
١٥,٣٢٢,٨٢٢	٣,٨٠٦,٠٥٤	٧١٦,٧٦٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
				<u>٢٠١٢</u>
١٥,٣٢٢,٨٢٢	٣,٨٠٦,٠٥٤	٧١٦,٧٦٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٢م
٩٨٨,٥٣٧	٩٨٨,٥٣٧	-	-	صافي دخل السنة
-	(١٠٠,٠٠٠)	١٠٠,٠٠٠	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
١٦,٣١١,٣٥٩	٤,٦٩٤,٥٩١	٨١٦,٧٦٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م



المدير المالي



العضو المنتدب

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

1 معلومات عامة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري («الشركة»)، شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨ م).

تعمل الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بالمجموعة) بالدرجة الأولى في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. تعمل المجموعة في الانشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم). نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة:

شركة دار الأركان للعقارات – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في تطوير وتملك العقار السكني والتجاري وتقديم خدمات ادارة 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 ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء، الإصلاح، الهدم والترميم).

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥ م) 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 ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦هـ (الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦ م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١١ م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة ثوابت الإستثمار – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

شركة سيادة الإستثمار – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

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

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

٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

٢.١ أسس الإعداد

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

٢.٢ العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام اساس الاستحقاق ومفهوم استمرارية النشاط باستثناء مقايضات أسعار العملات والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة ، والإستثمارات في شركات زميلة والتي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

٢.٣ أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة المالية للشركات والمنشآت التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) التي تم تأسيسها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢م.

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

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية في المحاسبة عند إقتناء شركات تابعة . وتقاس تكلفة الشراء بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذة / المحولة وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة ، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء. كما يتم قياس الموجودات والمطلوبات المحددة المقتناة والإلتزامات المحتملة بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء بصرف النظر عن أي حقوق ملكية غير مسيطرة . تظهر حقوق الملكية غير المسيطرة على أساس نسبة الملكية غير المسيطرة من الموجودات والمطلوبات المعترف بها. وفي حال حدوث أي خسائر لاحقاً تخص حقوق الملكية غير المسيطرة وتجاوز هذه الحقوق فيتم تحميلها على حقوق الملكية للشركة الأم.

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

يتم إستبعاد جميع المعاملات الداخلية للمجموعة، والأرصدة، والمكاسب غير المحققة على المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة في التوحيد. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة إلا إذا أظهرت العملية أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

إستثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للمجموعة القدرة على ممارسة نفوذ مهم عليها ولكن ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية المتعلقة بالسياسات للمستثمر به.

تم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة فيما عدا تلك الذي تم تصنيفها كإستثمارات متاحة للبيع. تسجل الإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. لا يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية المجموعة في تلك الشركات.

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

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

٢.٤ ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم وأي إنخفاض في القيمة.

يحسب الإستهلاك على التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات (عدا الأراضي)، وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر، وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت، بحسب نسب الإستهلاك التالية:

مباني	٣٪
تحسينات على مباني مستأجرة	٥٪-٢٠٪
سيارات	٢٥٪
معدات وأجهزة	٢٠٪
معدات مكتبية	٢٠٪-٢٥٪

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

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

إذا كان المبلغ القابل للإسترداد للأصل المقدر أقل من القيمة الدفترية فيتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ القابل للإسترداد. يتم الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

٢.٥ ممتلكات استثمارية

تظهر الممتلكات الإستثمارية المقتناة بهدف التاجير و/أو لزيادة قيمة رأس المال ، بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم وأي خسارة إنخفاض في القيمة معترف بها. يتم إستهلاك تكلفة الأصل مطروحاً منها القيمة المتبقية (عدا الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء) ، باستخدام طريقة القسط الثابت ، وفقاً لنسب الإستهلاك التالية :

مباني	٣٪
-------	----

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الإستثمارية تشكل الفرق بين صافي المحصل من الإستبعاد والقيمة الدفترية يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة لفترة البيع أو الإستبعاد، باستثناء تلك التي تتعلق بترتيبات البيع وإعادة الإستثمار.

٢.٦ أعباء التمويل

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

٢.٧ الادوات المالية

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

الذمم المدينة

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

النقد والنقد المماثل

يتضمن النقد والنقد المماثل النقد في الصندوق ولدى البنك وودائع أخرى قصيرة الأجل للمجموعة التي تستحق خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

الإلتزامات المالية

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

الذمم دائنة

يتم إثبات الذمم الدائنة بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية.

مقايضات أسعار العملات

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

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

٢.٨ إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة الملموسة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة للتحقق مما إذا كان هنالك مؤشر إلى أن هذه الموجودات تأثرت بخسائر الإنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الممكن إستردادها لتلك الموجودات لتحديد مدى خسائر الإنخفاض في القيمة. القيمة المستردة تساوي القيمة المحققة للموجودات مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة الإستخدام، أيهما أعلى. إذا

كانت القيمة المستردة للموجودات مقدرة باقل من القيمة الدفترية ، فيتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى القيمة المستردة. يتم إثبات خسائر الإنخفاض في قيمة الموجودات في قائمة الدخل الموحدة .

٢.٩ الاعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات قيمة بيع العقارات السكنية والأراضي. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد أن الفوائد الإقتصادية المحتملة ستعود إلى المجموعة وإن المخاطر المهمة وفوائد الملكية ستنتقل إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة. فيما يخص دخل التأجير، تقوم المجموعة بإثبات الإيراد باستخدام طريقة القسط الثابتة على فترة الإيجار.

٢.١٠ الزكاة

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

٢.١١ العملات الأجنبية

إن المعاملات بالعملات الأخرى ما عدا الريال السعودي، عملة عرض القوائم المالية والتشغيل للمجموعة، تسجل وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. في كل تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تتم ترجمة الموجودات والمطلوبات المالية المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أما الموجودات والمطلوبات الغير مالية والمثبتة بالعملات الأجنبية فتتم ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

٢.١٢ الإحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٧٦) من نظام الشركات تحتفظ المجموعة بنسبة ١٠٪ من صافي الدخل مقابل الإحتياطي النظامي. ويجوز ان تتوقف المجموعة عن الخصم عندما يصل الإحتياطي إلى ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأصلبة أرباح.

٢.١٣ تعويضات نهاية الخدمة

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

٢.١٤ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالمساهمة وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية وتحتسب كنسبة من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات إلى خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات إلى خطط مساهمة محددة حيث أن التزامات المجموعة مقابل هذه الخطط معادلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمة محددة تحمل الدفعات إلى خطط منافع التقاعد المساهمة المحددة كمصروف عند إستحقاقها.

٢.١٥ عقود التأجير

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

٢.١٦ المصاريف التشغيلية

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

٣ استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية يتطلب استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإيضاحات عن الموجودات والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال فترة التقرير. على الرغم من أن هذه التقديرات تستند أفضل المعلومات المتوفرة للإدارة عن الأحداث والأنشطة الجارية، فإن النتائج في النهاية قد تختلف عن تلك التقديرات.

٤ قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية

قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة. هذه الأقسام تتماشى مع التخطيط الاستراتيجي ونموذج الأعمال، وتشمل دار الأركان للمشاريع ودار الأركان للاستثمار ودار الأركان للعقارات.

المناطق الجغرافية

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

المنتجات والخدمات

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

فيما يلي معلومات متعلقة بهذه المنتجات :

(بالآلاف الريالات السعودية)	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١١	٢٠١٢ م
٧٧,٣٤٦	٢٥,٢٩٣
٣,٢٢٠,١٦٧	٣,٤٧٨,٩٩٧
١٤,٩٩٧	٥٢,٧٨٢
٣,٣١٢,٥١٠	٣,٥٥٧,٠٧٢
٦٤,٤٧٠	٢١,٠٢٦
١,٨٧٣,٢٥٠	٢,١٢١,٠١٦
٥,٧٧٧	٢١,٣٢٤
١,٩٤٣,٤٩٧	٢,١٦٣,٣٦٦
١٢,٨٧٦	٤,٢٦٦
١,٣٤٦,٩١٧	١,٣٥٧,٩٨١
٩,٢٢٠	٣١,٤٥٩
١,٣٦٩,٠١٣	١,٣٩٣,٧٠٦

الإيرادات
مبيعات الوحدات السكنية
مبيعات أراضي
تأجير ممتلكات
المجموع

تكلفة العمليات
الوحدات السكنية
أراضي
تأجير ممتلكات
المجموع

إجمالي الربح
الوحدات السكنية
أراضي
تأجير ممتلكات
المجموع

٥ ذمم مدينة، صافي

(بالآلاف الريالات السعودية)	
٢٠١١	٢٠١٢ م
١,٢٣٢,١٨٧	١,٤٩٧,٢٢٨
(٤,٤٧٩)	(٤,٤٧٩)
١,٢٢٧,٧٠٨	١,٤٩٢,٧٤٩

عملاء
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
المجموع

٦ مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

(بالآلاف الريالات السعودية)	
٢٠١١	٢٠١٢ م
٣٧٥,٥٠٦	٥٦٣,٢٧٠
٣٨,٢٣٧	١٦,٥٨٩
٢٧,٥٢٧	١٤,٢٤٢
٣,١٩٥	١٣,٤١٩
٦,١٧١	١١,١٢٣
٥٢,٨٣٧	١٠,٠٣٢
٣,٢٥٢	٤,٠٧٠
٣٦	٣٦
٥٠٦,٧٦١	٦٣٢,٧٨١

دفعات مقدمة لشراء أراضي
إيرادات مستحقة
دفعات مقدمة لمقاولين
دفعات مقدمة لموردين
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
القيمة الايجابية لمقايضات أسعار العملات (إيضاح ١٥)
سلف وعهد الموظفين
أخرى
المجموع

٧ معاملات مع طرف ذو علاقة

(أ) المستحق من طرف ذو علاقة :

قامت المجموعة خلال السنة ببيع منازل سكنية لأفراد جرى تمويلهم عن طريق الشركة السعودية لتمويل المساكن وهي شركة زميلة للمجموعة. وقد قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن بسداد المبالغ نيابة عن هؤلاء الأفراد ، وإذا نتج عن هذا التمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن ، أي ديون معدومة فليس لها حق الرجوع لمطالبة المجموعة بالتعويض. فيما يلي تفاصيل المعاملات :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
١,٣٦٤	١٤٣	الرصيد ، بداية السنة
٣٥,١٢٠	١١,٠٥٤	مبيعات
(٢٦)	(١٣)	عمولات
(٣٦,٣١٥)	(١١,٠٤١)	تحصيل
١٤٣	١٤٣	الرصيد ، نهاية السنة

(ب) المستحق إلى طرف ذو علاقة :

قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري بطلب إستثمار رصيد النقد الزائد لشركة خزام للتطوير العقاري مع المجموعة بربح رمزي.

إن تفاصيل تلك العمليات هي كالتالي :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
-	٢٠٥,٤٢٥	الرصيد المحول كما في ١ أبريل ٢٠١٢ م
-	(٨٤)	مصاريف / موجودات
-	(٨,٧١٠)	إعادة تسديد المدفوعات المقدمة
-	١,٤٧٠	أرباح محملة
-	١٩٨,١٠١	رصيد ، نهاية السنة

لم تتم أي معاملات مع مؤسسات لديها أعضاء مجلس إدارة أو مساهمين مشتركين للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ و ٢٠١١.

٨ مشاريع تحت التنفيذ

(أ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل :

(بالآلاف الريالات السعودية)		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
٦٤,٤٦٩	٤٦,٧٠٢	تطوير مباني سكنية وتجارية
٦٤,٤٦٩	٤٦,٧٠٢	المجموع

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

(ب) مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
٣,٨٦٨,٥٨٠	٣,٢١٤,٠٨٥	تطوير مباني سكنية وتجارية
٣,٩٧٨,٣٥٤	٣,٩٢٤,٥٠٠	مشاريع تطوير أراضي
٧,٨٤٦,٩٣٤	٧,١٣٨,٥٨٥	المجموع

تتمثل المشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الـ ١٢ شهراً المقبلة. ويتم الاحتفاظ بها لتحقيق إيرادات مستقبلية.

خلال السنة، قامت إدارة المجموعة برسمة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ ١٤١,٩٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١١ : ١٦٥,٣٠ مليون ريال سعودي) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

إبتداءً من ١ أبريل ٢٠١٢ م، تم عدم توحيد المشاريع تحت التنفيذ المسجلة لمشروع خزام من هذه القوائم المالية (إيضاح ١١).

٩ إستثمارات في أراضي تحت التطوير

يمثل هذا البند إستثمارات في أراضي تحت التطوير مع أطراف أخرى بموجب عقود بغرض تطوير الأراضي.

١. ممتلكات إستثمارية ، صافي

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
١,٩١٨,٨٢٣	٢,٧٦٣,٦٢٦	تكلفة
٨٣٠,٥٨٥	١٥,٥٧٥	في بداية السنة
١٤,٢١٨	٥,٢٦٨	إضافات
٢,٧٦٣,٦٢٦	٢,٧٨٤,٤٦٩	رسملة تكاليف الأقتراض
		في نهاية السنة
٤,٤٩٦	١٠,٢٧٣	الاستهلاك المتراكم
٥,٧٧٧	٣٧,١٣٦	في بداية السنة
١٠,٢٧٣	٤٧,٤٠٩	المحمل خلال السنة
٢,٧٥٣,٣٥٣	٢,٧٣٧,٠٦٠	في نهاية السنة
		القيمة الدفترية في نهاية السنة

يتضمن بند الممتلكات الإستثمارية أرض بقيمة ٣٧٨,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١١ : ٣٧٨,١ مليون ريال سعودي).

II استثمار في شركات زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رؤوس أموال الشركات غير مدرجة. تتراوح حصة المجموعة في تلك الشركات من ١٥٪ إلى ٥١٪. استثمرت المجموعة ٥١٪ في شركة خزام للتطوير العقاري (KDC) وحافظت على سيطرتها على العمليات وقامت بتوحيد القوائم المالية لشركة خزام مع قوائمها المالية حتى ٣١ مارس ٢٠١٢م. في الفترة اللاحقة لـ ٣١ مارس ٢٠١٢م، عقدت المجموعة إتفاقية خدمات تقنية وإدارية (TMSA) مع شركة خزام للتطوير العقاري للإشراف والدعم التقني لمشروع خزام. حيث أن قوة السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لشركة خزام للتطوير العقاري هي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، تم عدم توحيد الموجودات والمطلوبات لشركة خزام للتطوير العقاري من القوائم المالية للمجموعة وتسجيل الإستثمار في شركات زميلة حسب طريقة حقوق الملكية. إن حركة الإستثمار في الشركات الزميلة هي كالتالي:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢م	
١,١٦٢,٣٦٠	١,١٦٢,٧٦٠	الرصيد ، بداية السنة
-	٥٢٥,٥٤٧	التحويل عند عدم التوحيد
-	(٩٤٥,٠٠٠)	المبايع خلال السنة
٤٠٠	٨٥٠	الحصة في الربح
١,١٦٢,٧٦٠	٧٤٤,١٥٧	الرصيد ، نهاية السنة

(أ) إن التفاصيل الموجزة للملكية فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة موضحة على النحو المبين أدناه:

اسم الشركة	المبلغ المستثمر (بالآلاف الريالات السعودية)	نسبة الملكية
الشركة السعودية لتمويل المساكن	١٢٠,٠٠٠	٪١٥
الخير المالية - المملكة العربية السعودية	١٠٢,٠٠٠	٪٣٤
شركة خزام للتطوير العقاري	٥٢٥,٥٤٧	٪٥١
حصة الخسائر المتراكمة	(٣,٣٩٠)	
الرصيد ، نهاية السنة	٧٤٤,١٥٧	

تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة تحت إيضاح ٧ «المعاملات مع طرف ذو علاقة» من هذه القوائم المالية الموحدة.

١٢ ممتلكات ومعدات ، صافي

إن تفاصيل التكلفة والإستهلاك المتراكم وصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات على النحو التالي:

الإجمالي	معدات مكتتبية	معدات وأجهزة	سيارات	تحسينات على مباني مستأجرة	أراضي ومباني	التكلفة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية					
١٨٩,٩٢٤	٣٩,٠٨٨	١٣,٤٠٤	٩,٢٥٠	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢ م
٤٥٥	٣٢٣	١٣٢				إضافات خلال السنة
١٩٠,٣٧٩	٣٩,٤١١	١٣,٥٣٦	٩,٢٥٠	١٩,٠٣٧	١٠٩,١٤٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
١٠٧,٣٢٠	٣٦,٣٨٣	١٣,٢٦٨	٩,٠٤٠	١٨,٥٧٠	٣٠,٠٥٩	الإستهلاك المتراكم
٥,٣٨٥	١,٧٩٣	١٣٦	١٤٤	٢٩٦	٣,٠١٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢ م
١١٢,٧٠٥	٣٨,١٧٦	١٣,٤٠٤	٩,١٨٤	١٨,٨٦٦	٣٣,٠٧٥	استهلاك للسنة
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
٧٧,٦٧٤	١,٢٣٥	١٣٢	٦٦	١٧١	٧٦,٠٧٠	القيمة الدفترية الصافية
						٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م
٨٢,٦٠٤	٢,٧٠٥	١٣٦	٢١٠	٤٦٧	٧٩,٠٨٦	القيمة الدفترية الصافية
						٣١ ديسمبر ٢٠١١ م

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة ٩,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١١ : ٩,٥ مليون ريال سعودي).

١٣ أعباء مؤجلة

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

بآلاف الريالات السعودية		
للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
١,٩١٦	٩٦٧	الرصيد ، بداية السنة
(٩٤٩)	(٧٠٣)	الاطفاء المحمل على السنة
٩٦٧	٢٦٤	الرصيد ، نهاية السنة

١٤ القروض الإسلامية

بآلاف الريالات السعودية		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
٥,٤٣٧,٥٠٠	١,٦٨٧,٥٠٠	صكوك إسلامية - دولية
٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	صكوك إسلامية - محلية
١,٢٦٠,٠٠٣	٢,٠٠٢,٩٤١	مرابحة إسلامية
٧,٤٤٧,٥٠٣	٤,٤٤٠,٤٤١	
(٥٥,٣٦٧)	(٥٥,٩٦٢)	ناقص : تكاليف معاملات غير مطفأة
٧,٣٩٢,١٣٦	٤,٣٨٤,٤٧٩	القروض الإسلامية - نهاية السنة
(٤,٦٣٤,٣٨٠)	(١,٠٩٥,١٢٠)	ناقص : القروض الإسلامية - الجزء المتداول
٢,٧٥٧,٧٥٦	٣,٢٨٩,٣٥٩	القروض الإسلامية - طويلة الأجل

(أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
٩١,٢١٧	٥٥,٣٦٧	الرصيد ، بداية السنة
٢,٥٨٩	٤٦,٧٤٢	الإضافات خلال السنة
(٢٠,١٤٨)	(١٢,٦٦٦)	المرسمل خلال السنة
(١٨,٢٩١)	(٣٣,٤٨١)	الإطفاء المحمل على السنة
٥٥,٣٦٧	٥٥,٩٦٢	الرصيد ، نهاية السنة

تحليل القروض:

صكوك إسلامية - دولية

تمثل ١,٦٩ مليار ريال سعودي (٤٥٠ مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة وتستحق في ٢٠١٥ م. إن حقوق الإنتفاع للعقارات هي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركائها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه العقارات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. إن ربح الإستثمار مستحق لمنشأة سعودية خاصة حيث تم إصدار تلك الصكوك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك. إن هذا التسهيل يتضمن ترتيبات مقايضات أسعار عمولات مستندة إلى مؤشر والتي من شأنها تخفيض سعر العمولة الثابت (إيضاح ١٥).

قامت المجموعة عند تاريخ الإستحقاق في ١٦ يوليو ٢٠١٢ م ، قامت المجموعة بسداد ٣,٧٥ مليار ريال سعودي (١ مليار دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المسجلة في دفاتر المجموعة.

إن الصكوك الإسلامية (الدولية) مقومة بالدولار الأمريكي. لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي حيث أن تقلبات الريال السعودي محدودة مقابل الدولار الأمريكي.

صكوك إسلامية - محلية

تمثل صكوك إسلامية مصدرة عن طريق المجموعة بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي وتستحق في ٢٠١٤ م.

تتضمن إتفاقيات الصكوك شروطاً مالية إلترمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م.

مراجعة إسلامية

تمثل المراجعات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية، على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٥ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسديد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي. كما هو مفصل أدناه:

ملخص المراجعات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بالآلاف الريالات السعودية		
٢٠١٣ م	٥٤٢,٥٠٠	٥٤٢,٥٠٠	-
٢٠١٤	٢٥٣,٢١٤	١٦٧,١٤٣	٨٦,٠٧١
٢٠١٥	١,١٢٧,٢٢٧	٣٧٧,٧٢٧	٧٤٩,٥٠٠
٢٠١٦	٨٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
	٢,٠٠٢,٩٤١	١,١٠٧,٣٧٠	٨٩٥,٥٧١

تتضمن إتفاقيات التسهيلات شروطاً مالية ألترمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م.

١٥ مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة، من خلال ترتيب يتوافق مع الشريعة، على تبادل إلترام سعر العمولة الثابتة مع سعر العمولة العائمة المحسوبة على المبالغ الاسمية الأساسية. خلال السنة، قامت المجموعة باستبدال مقايضات أسعار العملات الحالية مع عقدين جديدين لتسهيلات مقايضة مستندة لمؤشر أداء بقيمة اسمية بالغة ٨٤٣,٧٥ مليون ريال سعودي لكل عقد (٢٢٥ مليون دولار أمريكي) لكل، وتستحق في ١٨ فبراير ٢٠١٥، بموجبه تقوم بنوك الطرف المقابل بشكل دوري بإحتساب نسبة العمولة العائمة كل منها على أساس مؤشر الاداء المخصصة لهذه الفترة، وتسديد قيمة الفروقات إن وجدت فيما يتعلق بسعر العمولة الثابتة الأصلية للأسهم على أساس نصف سنوي. إن الحد الأعلى لمؤشر الاداء هو ١٠,٧٥٪ و ١٢,٥٥٪ على التوالي لهذه المؤشرات المرتبطة بتسهيلات المقايضة.

بلغت القيمة العادلة المتركمة الإيجابية والتي لا تتأهل لمحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها مبلغ ١٠,٠٣ مليون ريال سعودي (٢,٦٧ مليون دولار أمريكي) (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٥٢,٨٤ مليون ريال سعودي) (١٤,١٠ مليون دولار أمريكي). وبلغ التغير في القيمة العادلة للفترة مبلغ ٤٢,٨١ مليون ريال سعودي (١١,٤٢ مليون دولار أمريكي) وقد تم الاعتراف به كمصروفات أخرى في قائمة الدخل الموحدة (٢٥,٠٧ مليون ريال سعودي (٦,٦٨ دولار أمريكي) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١).

١٦ ذمم دائنة

(بآلاف الريالات السعودية)	
٢٠١١	٢٠١٢ م
٢٦٧,٩٨٥	٢٠١,٩٢٥
٥٥,٣٧٠	٣٩,٤٣١
٦,٠٤٩	٣,٣٠٥
٩,١٩٢	١١,٤٧٢
٣٣٨,٥٩٦	٢٥٦,١٣٣

مقاولون
موردون
دفعات مقدمة من عملاء
أخرى
المجموع

١٧ مصاريف مستحقة وأخرى

(بآلاف الريالات السعودية)	
٢٠١١	٢٠١٢ م
٦٢٣,٦٨٥	٦٤٤,٠٦٩
١١,٣٤٧	٢٩,٥٢٦
٧٥,٧٤٦	٧٤,١٣٤
١٦,٤٦٠	٢٣,٣٤٠
٣٦,٤٤١	٣٦,٠٢٧
٤,٦٢٧	٦,٥٤٦
٧٦٨,٣٠٦	٨١٣,٦٤٢

مخصص زكاة (ج)
أعباء مراحيض إسلامية
أعباء صكوك إسلامية
مصاريف مستحقة
توزيعات أرباح دائنة
أخرى
المجموع

مخصص الزكاة

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

(بآلاف الريالات السعودية)	
٢٠١١	٢٠١٢ م
١١,٦٧٢,٥٠٩	١١,٥١٦,٧٦٨
٥٨٤,٥٩٤	٦١٨,٦٣٩
١,١٤١,١٨٥	١,٠١٧,٢١٩
٢,٨٢٧,١١٩	٣,٨٠٦,٠٥٤
٢٤١,٦٠٧	٨٩٥,٥٧١
٢,٥٢٨,٧١٧	٢,٣٨١,٥٣٨
١٨,٩٩٥,٧٣١	٢٠,٢٣٥,٧٨٩
(١٧,٠٢٠,٧٦١)	(١٩,٨٣٥,٤١٣)
١,٩٧٤,٩٧٠	٤٠٠,٣٧٦
٤٩,٣٧٤	٢٥,٤٣٠

وعاء الزكاة
رأس المال والاحتياطي النظامي - بداية السنة
مخصصات - بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة خلال السنة
صافي دخل السنة المعدل - (ايضاح ١٧/ب)
أرباح مبقاة بعد التوزيعات
مرايحة إسلامية
صكوك إسلامية
مجموع وعاء الزكاة
الخصومات:
مجموع الخصومات بعد التعديل
وعاء الزكاة
مخصص الزكاة التقديري للسنة

(ب) صافي دخل السنة المعدل

(بالآلاف الريالات السعودية)		
٢٠١١	م٢٠١٢	صافي دخل السنة المعدل
١,١٣٧,٣٠٩	١,٠١٣,٩٦٧	دخل السنة قبل الزكاة
٣,٨٧٦	٣,٢٥٢	المخصصات
١,١٤١,١٨٥	١,٠١٧,٢١٩	صافي الدخل المعدل

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

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	م٢٠١٢	الرصيد ، بداية السنة
٥٨٧,٠٧٤	٦٢٣,٦٨٥	الزكاة التقديرية للسنة الحالية
٤٩,٣٧٤	٢٥,٤٣٠	المدفوع خلال السنة
(١٢,٧٦٣)	(٥,٠٤٦)	مخصص الزكاة التقديري ، نهاية السنة
٦٢٣,٦٨٥	٦٤٤,٠٦٩	

(د) إستلمت الشركة الربوط من مصلحة الزكاة والدخل للسنوات ٢٠٠٣ و ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ و ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ وقدمت إعتراض على السنوات ٢٠٠٣ وحتى ٢٠٠٦ والذي لا يزال قيد الدراسة من قبل مصلحة الزكاة والدخل . لم تستلم الشركة الربط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل لسنة ٢٠٠٧ . إن تقديم الإقرار الزكوي الموحد لسنة ٢٠١٠ و ٢٠١١ هو حالياً قيد الإنجاز .

١٨ مخصص تعويضات نهاية الخدمة

يمثل هذا البند رصيد مخصص تعويضات نهاية الخدمة. والحركة خلال السنة كالتالي:

(بالآلاف الريالات السعودية)		
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	م٢٠١٢	الرصيد ، بداية السنة
١٢,٥٩٩	١٤,١٥٨	المحمل على المصاريف خلال السنة
٣,٨٧٦	٣,٢٥٢	المدفوع خلال السنة
(٢,٣١٧)	(٨٣٥)	الرصيد ، نهاية السنة
١٤,١٥٨	١٦,٥٧٥	

١٩ رأس المال

لدى الشركة ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل من فئة واحدة بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، والتي لا تتمتع بأحقية دخل ثابت.

٢٠ ربحية السهم

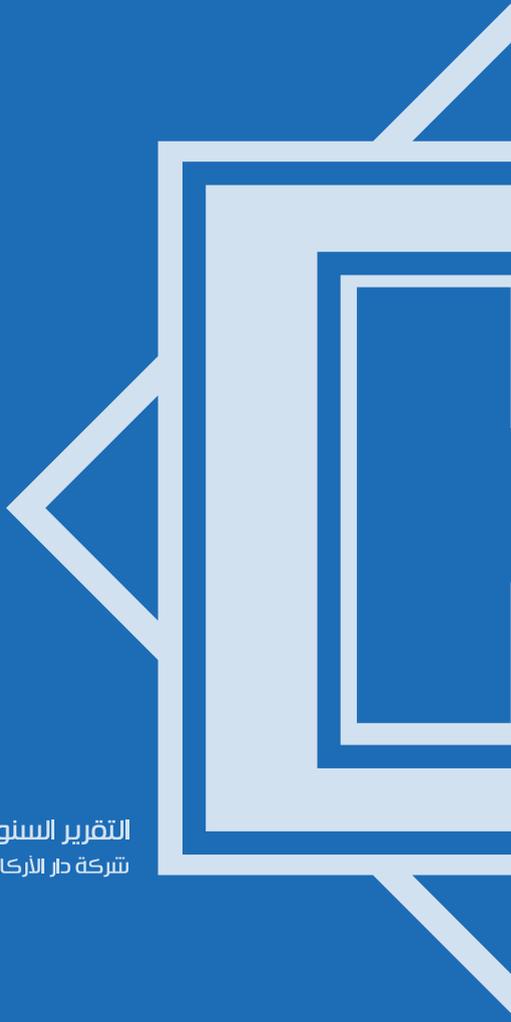
تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض على أساس البيانات التالية:

(بآلاف الريالات السعودية)		
٢٠١١	٢٠١٢ م	
		الأرباح
		لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
١,٢٥٠,٤١٩	١,١٨٤,٤٢٧	دخل السنة من أنشطة الأعمال
١,٠٨٧,٩٣٥	٩٨٨,٥٣٧	صافي دخل السنة
		عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
		لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد
العدد	العدد	
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	

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

٢١ الالتزامات

يوجد على المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ م التزامات تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغ ١٠٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ١٩٥ مليون ريال سعودي).



التقرير السنوي 2012
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



www.alarkan.com
ir@alarkan.com

لمزيد من المعلومات أو الإستفسارات...

إدارة علاقات المستثمرين والبنوك

هاتف : ٩٦٦ ١١٢ ٦٩٨٨٨ +

تحويلة: ١٦٧٣ - ١٦٢٥ - ١٦٤٤



ir@alarkan.com
www.alarkan.com