

25 | DAR
AL ARKAN
عاماً | دار الأركان
عامز@



التقرير
السنوي 2019



25 | DAR
AL ARKAN
عاماً | دار الأركان
عامة@

قائمة المحتويات

6	نبذة عن الشركة
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	التقرير الاستراتيجي
10	كلمة الرئيس التنفيذي للشركة
11	السوق السعودي
14	الاستراتيجية
15	نموذج عمل الشركة
16	تطوير العقارات السكنية والتجارية
32	إدارة الممتلكات والتأجير
34	رأس المال البشري
36	مبادرات إدارة الموارد البشرية
37	المبيعات والتسويق
40	نظم المعلومات
41	نظرة على الأداء المالي
41	كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
42	أعمال وأنشطة الشركة
42	الشركات التابعة
43	استثمارات يطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية
43	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
44	النتائج التشغيلية
48	نظرة على الديون
50	المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
53	علاقات المستثمرين
53	أداء السهم
54	التواصل مع المستثمرين
55	بيانات المستثمرين
56	مجلس الإدارة
56	نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة
58	تشكيل مجلس الإدارة
59	مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب
60	سجل حضور الاجتماعات
61	لجان المجلس
62	إقرارات مجلس الإدارة
63	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
66	الحوكمة والتنظيم
66	حوكمة الشركة
66	ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك
66	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
67	العقوبات والغرامات
67	المراجعة الداخلية
69	تقرير مدقق الحسابات والقوائم المالية



نبذة عن الشركة

رأس مال
10.8
مليار ريال سعودي

أصول بقيمة
28
مليار ريال سعودي

إستثمارات في الأراضي والعقارات
19
مليار ريال سعودي



ينبع

المرجان

الدمام

مشروع جمان
مخطط الأصداف

دبي

فلورنس دبي

المدينة المنورة

نعيم الجوار
فلل النور

جدة

المنار
شمس العروس
الشاطن الذهبي
قصر خزام

مكة

أبراج العزيرية
أبراج الأبرار

الرياض

قرطبة، الربيع، شمس الرياض
الشبيلية، المصيف، القصر مول
المونسية، الفلاح، باريزياتا
التعاون، اليرموك

1994

تأسيس الشركة
في 28 ديسمبر 1994م

2005

تحولت دار الأركان لشركة
مساهمة بقرار وزارتي
رقم 1021

2007

إصدار أول صكوك
للشركة بقيمة 600
مليون دولار في فبراير
2007م، واستحق في
مارس 2010م، وتم
إدراجه في سوق
NASDAQ في دبي

إدراج أسهم
دار الأركان
في السوق المالية
السعودية (تداول)

2013

إفتتاح
المركز التجاري
«القصر مول»
في الرياض

2017

إطلاق مشروع
برج «فلورنس دبي»
في دبي كأول
مشروع للشركة خارج
السعودية.

2018

إطلاق «ميرابيليا» أول مرحلة
في مشروع «شمس الرياض»
في العاصمة السعودية

إصدار صكوك في مارس
2018م بقيمة 500 مليون
دولار ويستحق في أبريل
2023م، وتم إدراجه في
في دبي NASDAQ سوق

2019

إفتتاح 15 صالة عرض
في القصر VOX سينما
مول

إصدار الصكوك العاشرة
في أكتوبر 2019م
بقيمة 600 مليون دولار
ويستحق في فبراير
2025م، وتم إدراجه في
NASDAQ سوق
في دبي

كلمة رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لدار الأركان عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

لن تشتهر دار الأركان لكونها مطوراً رئيساً للطوب والإسمنت فحسب، بل أيضاً لكونها في طليعة مستخدمي التقنيات العصرية التي تحسّن الكفاءة والإنتاجية وتقلل تكاليف كسب العملاء

وقد صادف العام 2019 العيد الخامس والعشرين للشركة، التي أمضت ربع قرن في خدمة عملائنا ومستثمرينا ووطننا العزيز، المملكة العربية السعودية. وما بدأ مشروعاً ريادياً في العام 1994 أصبح اليوم شركة رائدة، مدرجة في السوق المالية السعودية، وترسب المعايير لقطاع التطوير العقاري. ورحلتنا معاً حفلت بكثير من الإنجازات - من مشروعنا الأول في مجال التنمية الحضرية لعاصمتنا الرياض، ألا وهو فلل التعاون - إلى ما تلاه من مشاريع متميزة مثل "إشيبيلية" ومجمّع "باريزيانا" المؤلف من 3500 وحدة سكنية والقصر مول الذي يضم أول دار للسينما توفر 15 شاشة في الرياض، وصولاً إلى مشروع "شمس الرياض" الذي أعيد إطلاقه بالتعاون مع العلامة الفاخرة روبرتو كافالري، فضلاً عن أول مشروع لنا خارج المملكة، وهو برج "فلورنس حيّ" في دبي.

ومعاً نجحنا في التغلب على مراحل الانكماش الاقتصادي محلياً والأزمات المالية عالمياً. فجعلتنا هذه التجارب أقوى من ذي قبل، وعززت خبرتنا في التعامل مع تقلبات السوق وبيئات العمل المتغيرة. وأنا فخور اليوم بالقول أنّ بعد مرور 12 عاماً على إدراج دار الأركان في "نداول" عام 2007، أصبحت الشركة اليوم لاعباً رئيساً، لا في سوق العقارات السعودية فقط، بل وفي سوق الأسهم العامة السعودية وأسواق رأس مال الدين العالمية أيضاً.

وسنة 2019 كانت سنة نجاح أخرى ناجحة. فمع تحسن الأسواق الأساسية، شهدنا انتعاشاً في هوامش أرباحنا، التي بلغ معدّلها للسنة بأكملها 24%. علاوة على ذلك، وبعد توليد سيولة كبيرة خلال العامين 2017 و2018، بدأنا تعويض النقص في محفظة الأراضي الخاصة بالشركة وأنهينا العام 2019 كمستثمرين، إذ قمنا باستثمار ما مجموعه 5.4 مليار ريال سعودي. وقد أقرت الأسواق بمئاته وضعنا المالي وقوة نموذجنا التشغيلي، حيث حقق سعر سهمنا العائد الأعلى في قطاعنا.

وتستند دار الأركان دائماً إلى الإدارة المالية الحكيمة والمتعمّلة. وإحدى المحطات البارزة في العام 2019 كانت

سداد شريحة الصكوك التاسعة خلال شهر مايو بقيمة 1.5 مليار ريال من مواردنا الداخلية. وفي شهر أكتوبر، أكملنا بنجاح إصدار شريحة صكوكنا العاشرة، وهي صكوك إسلامية بقيمة 600 مليون دولار. حيث فاق وبشكل كبير حجم الاكتتاب فيها من قبل المستثمرين المحليين والإقليميين والدوليين ما كان متوقعاً. ونحن فخورون جداً لكوننا اليوم شركة سعودية رائدة في العالم ولثقة التي وضعها المستثمرون الدائون في إدارتنا لرؤوس أموالهم. وقد سمحت لنا هذه الإجراءات بمواصلة تعزيز السيولة في ميزانيتنا العامة، وذلك استعداداً لتوظيف رأس المال عندما يتجاوز السوق السعودي الركود الذي شهده مؤخراً. وامتلاكنا لهذه المرونة يتيح لنا اغتنام فرص جذابة ويجعلنا شريكاً أمثل للهيئات الخاصة والحكومية الباحثة عن خبراء في التنمية والتطوير.

ونطمح في دار الأركان لأن نكون المطور العقاري الرائد في المملكة. فالقطاع العقاري مساهم رئيس في الاقتصاد الوطني. وتنفيذاً لرؤية المملكة 2030 وتوجيهات خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود وولي العهد الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، نهدف طويلاً إلى لعب دور أساسي في تحقيق أهداف رؤية 2030 للقطاع العقاري.

وتطلعاً نحو المستقبل، نحن ندرك أنّ القطاع العقاري جاهز للتحديث الرقمي والتكنولوجي. فقد تمت إدارة هذا القطاع تاريخياً وفق أساليب تقليدية للغاية. ونرى اليوم فرصاً كبيرة لتوظيف التقنيات عبر سلسلة القيمة بأكملها والانتقال بالقطاع إلى القرن الحادي والعشرين. فسوف نقدّم حلولاً لإدارة علاقات العملاء ونستخدم البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي لتوليد الفرص والتعامل معها إضافة إلى تطبيقات بلوك تشين لتطوير العقود. إضافة إلى ذلك، سوف نتقضى إمكانية اعتماد حلول المنزل الذكي في تطوير منتجاتنا. ولن تشتهر دار الأركان لكونها مطوراً رئيساً للطوب والإسمنت فحسب، بل أيضاً لكونها في طليعة مستخدمي التقنيات العصرية التي تحسّن الكفاءة والإنتاجية وتقلل تكاليف كسب العملاء.

وإذ أتوجّه إلى شركائنا وكافة أصحاب المصلحة، أودّ أن أشكر زملائنا أعضاء مجلس الإدارة على إرشاداتهم الصادقة والحكيمة خلال السنة. ونيابة عن مجلس الإدارة، أودّ أيضاً أن أعرب عن امتناننا لإدارة دار الأركان ولجميع الموظفين على جهودهم الدؤوبة. فما من سبيل آخر غير أخلاقيات العمل والتفاني الاستثنائي من قبل هؤلاء يتيح لنا تحقيق نتائج فائقة.

لقد كان العام 2019 عاماً ممتازاً آخر في تاريخ الشركة الحافل. وإذ نتطلع بتفاؤل إلى السنوات المقبلة، فإننا لا نزال ثابتين على طموحاتنا وواثقين من قدرتنا على تحقيق عوائد عالية للمساهمين.



أناند راهيجا
الرئيس التنفيذي

ترتكز دار الأركان على أسس قوية تتيح لها الاستفادة من التغيرات الحالية في سوق العقارات السعودي، وتمنحها القدرة على تولي دورا رياديا في تحديد النتائج.

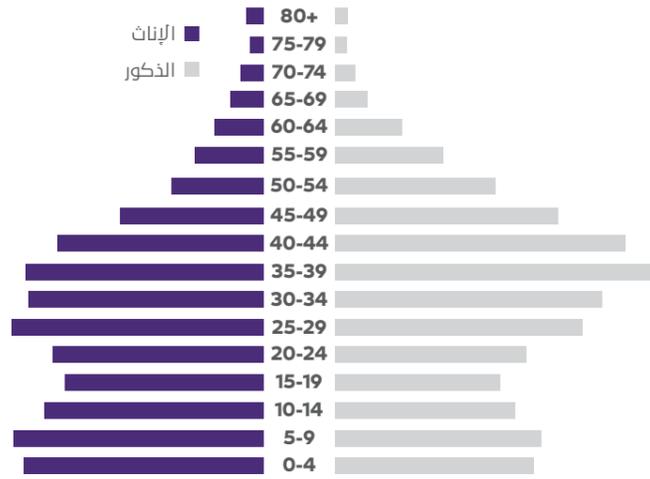
السوق السعودي

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

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

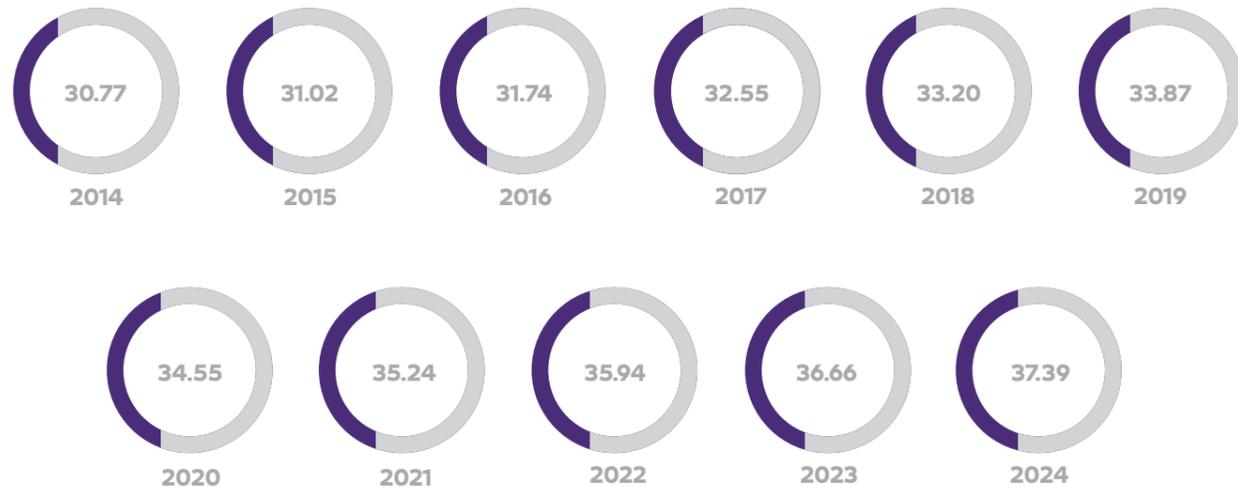
نسبة السكان الشباب عالية ومتزايدة إذ يمثل السكان دون السن الثلاثين حوالي 60% من عدد السكان، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 374 مليون بحلول عام 2024م، ويؤدي تزايد حركة اليد العاملة وتغير المعايير الاجتماعية إلى تزايد الطلب على المساكن المخصصة للمهنيين الشباب والأسر المنشأة حديثاً.

التعداد السكاني (الجنس/العمر)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء (2019م)

التعداد السكاني (مليون نسمة)



المصدر: إحصائيات صندوق النقد الدولي

وعلاوة على ذلك، شهدت مشاريعنا المكتملة، "التلال" في المدينة المنورة و"باريزيانا الرياض" في جنوب الرياض، إقبالا متزايدا وبالأخص من قبل المستفيدين من برنامج "سكني" التابع لوزارة الإسكان.

لدينا إيمان مطلق بأن نماذج التشغيل الجديدة ستكون سبّاقة في قيادة مرحلة النمو المقبلة في سوق العقارات السعودي، حيث سيتم تقديم مفاهيم جديدة ومبتكرة للمعيشة، بالإضافة إلى شراكات بين المالك والمطورين والقطاعين العام والخاص. وبفضل المرونة التشغيلية وقاعدة المواهب والقدرات المالية، دار الأركان ستلعب دوراً أساسياً وفعالاً في تحقيق هذا التطور.

ومن الناحية المالية، أكملنا عامنا بنتائج وإنجازات قوية، كما عزّزنا سيولتنا من خلال الإدراج العاشر من الصكوك في أكتوبر، والذي لقي نجاحاً استثنائياً في أسواق رأس المال العالمية حيث شاركت مؤسسات استثمارية في الاكتتاب من المراكز المالية العالمية الرئيسية. وفي عام 2019، تم إدراج السوق السعودي ضمن مؤشر الأسواق الناشئة لمؤشري FTSE وMSCI، مما لقي اهتمام المستثمرين الدوليين في الشركات السعودية المشاركة بشكل كبير. كما عزّزنا علاقاتنا مع المؤسسات الاستثمارية على الصعيد العالمي وشهدنا نمواً كبيراً في قاعدة المستثمرين ذو الطابع المؤسساتي.

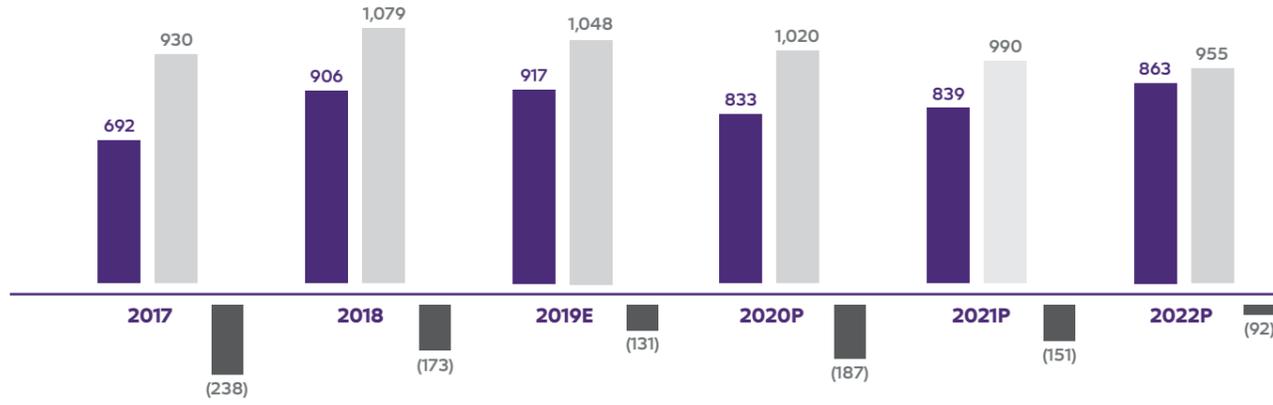
ترتكز دار الأركان على أسس قوية تتيح لها الاستفادة من التغيرات الحالية في سوق العقارات السعودي، وتمنحها القدرة على تولي دورا رياديا في تحديد النتائج.

كان عام 2019 عاماً انتقالياً في الكثير من النواحي، فعلى الصعيد الداخلي، كانت هناك العديد من الترقيات والتعيينات الداخلية، حيث تغير منصبه من الرئيس المالي إلى الرئيس التنفيذي، وتم تعيين زميل فيليب أنطوني، الذي يحمل خبرة 12 عاماً في قسم الشؤون المالية في دار الأركان، في منصب الرئيس المالي. تدل هذه التغييرات على رفعة مستوي الخبرات التي تتمتع بها الإدارة العليا، وتؤكد على الاستمرارية في متابعة تنفيذ التوجهات الاستراتيجية التي حددها مجلس الإدارة.

كان لهذه الفترة الانتقالية تأثير على سوق العقارات ككل، مع تطور متلاحق في حجم العمليات، مما أدى إلى طلب أكثر على الشراء وارتفاع الأسعار، مؤدياً إلى تحسن في نسب الأرباح. وتبعاً لذلك، حوّلنا تركيزنا في عام 2019 من تحقيق السيولة المالية إلى تحسين الهوامش الربحية، و كما أننا رفعنا استثماراتنا في محافظتنا العقارية.

يجري العمل على مشاريعنا قيد التطوير بحسب جدول العمل المحدد، وعلى وجه التحديد، سيتم تسليم مشروع "فلورانس جيه" في دبي بحسب الميزانية والوقت المحددين في 2021، حيث تم تلزيم الأعمال الأساسية في يونيو 2019 بعد الانتهاء من أعمال البنية التحتية وأعمال الخوازيق. وفي ظل حالة السوق الإيجابية في شمال الرياض، كان لذلك تأثيره الإيجابي على مشروع "شمس الرياض" الذي لقي إقبالا واعداً من قبل المستثمرين، حيث تم حجز مرحلة "ميرايليا" بالكامل وقائمة الانتظار تتلطم لإطلاق المراحل القادمة، في الوقت الذي تستمر فيه أعمال البنية التحتية، ومن المتوقع جهوزية فلل العرض بحلول منتصف العام الحالي 2020.

الأداء المالي (مليار ريال)



المصدر: وزارة المالية

■ العجز ■ التفقات الفعلية ■ إيرادات

في عام 2019م، راجح سعر النفط فوق 60 دولار للبرميل مما سمح بدعم ميزانية الدولة التوسعية. لكن الهجمات الإرهابية على المرافق النفطية في سبتمبر 2019م أدت إلى انخفاض مداخيل النفط مما انعكس على النمو في الناتج المحلي الذي انخفض إلى 0.9%. إن زيادة النشاط الاقتصادي إلى جانب تحسن السيولة في سوق التمويل العقاري من شأنه أن يؤدي إلى عودة الازدهار في سوق العقارات كما سيسمح بعودة النمو الطبيعي إلى الناتج المحلي في عام 2020م وما بعده.

لقد مر سوق الإسكان في المملكة العربية السعودية بمرحلة من ضعف العرض مما وسع الفجوة بين الطلب الأساسي على المساكن والعرض المتاح. لقد بلغ الطلب المتراكم على الإسكان 1.45 مليون وحدة حسب إحصائيات وزارة الإسكان.

وتعد نسبة امتلاك المسكن الحالية 50% للسعوديين منخفضة نسبيًا مقارنةً مع البلدان ذات الاقتصاد المماثل في الحجم. وعندما يسعى السعوديون لامتلاك المسكن فإن الطلب على الوحدات السكنية سيزيد.

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

قيمة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية (مليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

وفي مقابل هذا الاتجاه الإيجابي طويل الأجل، كان عام 2019م بداية التحول الإيجابي في سوق الإسكان، بعد 4 سنوات متواصلة من الإنخفاض في قيم الصفقات وحجمها.

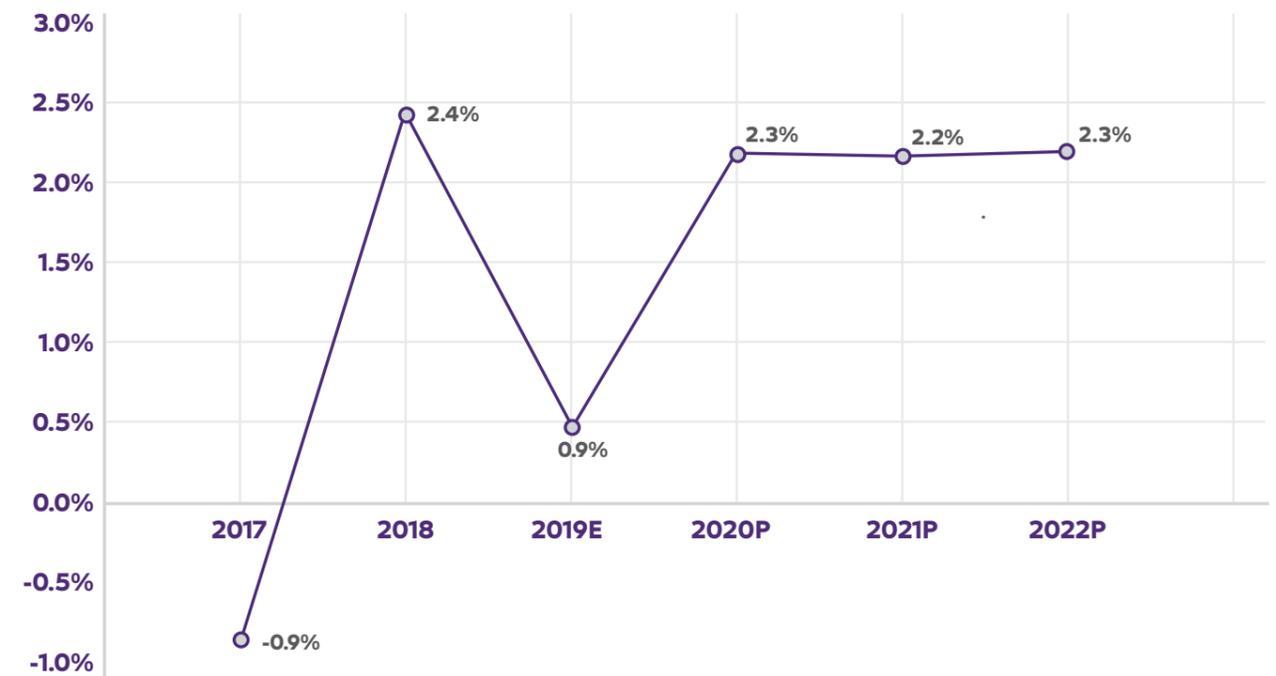
مؤشر أسعار العقار في السعودية



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

في 2019م استقر سوق العقار السعودي بعد فترة إنكماش اقتصادي بعيد تصحيح أسعار النفط في الربع الرابع من عام 2014م مما أدى إلى عجز كبير في ميزانية الدولة دفع إلى إصلاحات اقتصادية هيكلية ومالية. عام 2019م حصل تحسن في حجم السوق من ناحية الكميات، الأسعار و هوامش الربحية. على الرغم من أن مؤشر أسعار العقارات يبدو أضعف عامًا بعد عام، إلا أن القراءات الفصلية المتتالية تظهر تحسناً مطرداً مع تحقيق الربع الرابع من عام 2019م زيادة بنسبة 0.9% في الأسعار.

الزيادة في الناتج المحلي



المصدر: وزارة المالية

المستهدف في 2020

مؤشر الأداء	المستهدف في 2020
نسبة تملك المنازل بين المواطنين السعوديين يتم حساب النسبة بقسمة عدد منازل السعوديين المملوكة المناسبة على إجمالي عدد الأسر السعودية	المستهدف: 60% يبلغ خط الأساس في عام 2016م 50%
مكرر متوسط سعر الوحدة إلى إجمالي دخل الفرد السنوي نسبة متوسط سعر الوحدة (شقة أو فيلا) إلى متوسط دخل الفرد السنوي	المستهدف: 5 أضعاف يبلغ خط الأساس في عام 2015م 9.9 أضعاف
إجمالي القروض العقارية القائمة (التمويل العقاري) إضافة القروض القائمة لبرنامج إسكان إلى حجم القروض القائمة من البنوك وشركات التمويل وصندوق التنمية العقارية	المستهدف: 502 مليار ريال يبلغ خط الأساس في عام 2017م 290 مليار ريال
مؤشر رضا المستفيدين عن البرامج الإسكانية المقدمة لهم قياس مدى رضا المستفيدين من برامج الإسكان وتشمل جودة الوحدة المقدمة لهم، سهولة الوحدات، مستوى الشفافية مع المستفيدين، الاهتمام بخدمات المستفيدين	المستهدف: 70% يبلغ خط الأساس في عام 2017م 43%
قوة أساسيات القطاع العقاري يحدد مستوى قوة أساسيات القطاع العقاري بناء على عدة عناصر ومؤشرات داخلية وعالمية (مؤشرات سهولة ممارسة الأعمال) ويشمل توافر معلومات ومؤشرات القطاع، نسبة التشريعات الهامة المفصلة، مؤشرات تسجيل الملكية والحصول على الائتمان، انفاذ العقود	المستهدف: 85% يبلغ خط الأساس في عام 2017م 43.8%
نسبة النمو السنوي للقطاع العقاري قياس معدل النمو السنوي للقطاع العقاري (ملكية المساكن) بالمقارنة مع العام السابق	المستهدف: 7% يبلغ خط الأساس في عام 2017م 3.36%

المصدر: برنامج الإسكان/ رؤية 2030

الاستراتيجية

نموذج عمل الشركة

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

الرسالة: أن نبكر مجتمعات سكنية وبيئات تجارية وثقافية وترفيهية تلبى تطلعات المجتمع السعودي المتطور، معظمين بذلك الفوائد المالية طويلة الأجل لمستثمرينا.



الركائز الاستراتيجية للشركة



تفعيل واستثمار الأراضي العقارية لتحقيق عوائد عالية

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



الابتكار هو جوهر هويتنا

- في المنتج من خلال توفير مجتمعات عمرانية متكاملة وبيئات طموحة ومتطلعة نحو الأفضل.
- في التوزيع من خلال تطبيق أساليب التسويق المتطورة.
- في الهياكل من خلال توفير حلول مالية شاملة.



ينصب تركيزنا على خدمة عملائنا السعوديين في الداخل والخارج

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



تحقيق أقصى العوائد للمساهمين

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



جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية

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



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

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

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

إدارة الممتلكات والتأجير

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

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

التطوير العقاري

امتلاك قطع الأراضي و لأغراض التطوير.

التصميم: المخطط العام الأولي والتفصيلي.

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

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

الاستثمار في الاراضي

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

إضافة قيمة إلى الأراضي من خلال أعمال البنية التحتية والتخطيط الرئيسي قبل البيع عن طريق السماسرة ومباشرة لصغار المطورين.

تطوير العقارات السكنية والتجارية

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



شمس الرياض

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

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

خلال عام 2018م، تم إطلاق المرحلة الأولى (المنطقة 4B Zone) تحت مسمى ميرابيليا، والتي تتضمن 208 فيلا وقصر بالتعاون مع روبرتو كافالي للتصاميم الداخلية. وقد تم تسويق وبيع هذه المرحلة على الخارطة، من خلال نظام وافن التابع لوزارة الإسكان، وقد تم بيع 90% حتى نهاية عام 2019م ما يشكل إجمالي المعروض في هذه المرحلة.

جارى العمل على إنشاء البنية التحتية في هذه المرحلة بالإضافة إلى إنشاء نماذج الفيلا والقصور التي يتوقع انتهاء أعمالها في الربع الثاني من عام 2020م. كما أنه جارى العمل على استكمال الموافقات الحكومية لإضافة التسويق في باقي مناطق المشروع خلال عام 2020م.



برج فلورنس حُبَيْرُ

قدمت دار الأركان باكورة مشاريع التطوير العقاري الدولية في ديسمبر 2017م، بإطلاق برج فلورنس حُبَيْرُ (Love Florence I)، على قناة دبي المائية، في منطقة الخليج التجاري. وتبلغ قيمته 817 مليون ريال سعودي (218 مليون دولار أمريكي) ويتضمن 454 وحدة سكنية.

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

تم إطلاق حملة البيع على الخارطة في السعودية في عام 2018م والتي حققت نتائج مشجعة حيث وصل حجم المبيعات لعملائنا السعوديين إلى 73% من إجمالي المبيعات حتى نهاية عام 2019م. تم عرض 38% من إجمالي عدد الوحدات للبيع وتم بيع 75% من المعروض حتى تاريخ 31 ديسمبر 2019م.

في عام 2019م إتمام التعاقد مع المقاول الرئيسي للمشروع والذي باشر العمل بالموقع، حيث تم الانتهاء من الأعمال الخرسانية لأدوار القبو وأرضية الدور الأرضي. كما تم ترسية الأعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الواجهات والألومنيوم.



شمس العروس

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

إجمالي مساحة الأرض هي تقريباً 863,000 الف متر مربع ويشمل المشروع عمائر سكنية وتجارية بارتفاع 4-6 ادوار موزعة على 4 مناطق بالإضافة الى مجمع محلات تجارية لتقديم الخدمات الضرورية لسكان المشروع والمنطقة.

في عام 2019م، تم تحديث وإستكمال أعمال البنية التحتية وتحديث المخططات و الحصول على الموافقات اللازمة استعداداً لإطلاق مبيعات البيع على الخارطة في عام 2020م.

مشروع نعيم الجوار

يقع مشروع نعيم الجوار جنوب غرب المدينة المنورة، وفي نطاق الحرم النبوي الشريف. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي 2.2 مليون متر مربع حيث جرى تطوير كامل المخطط وتقسيمه إلى قطع أراضي مطورة. انتهت الشركة من بناء 499 فيلا بالمشروع حيث تبلغ نسبة البيع في المشروع 69%، وجرى بيع المتبقى من الوحدات.



مجمع باريزيانا

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

ويتكون إجمالي المشروع من حوالي 3,500 وحدة مكونة من وحدات مخصصة للتأجير وأخرى للبيع من ضمنها شقق، فيلات، مكاتب ومعارض. يمثل مجمع باريزيانا نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالمملكة، حيث تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب الذي يجمع الحدائق والمتنزهات والمدارس والمحلات التجارية.

وقد تم حتى تاريخ 31 ديسمبر 2019م بيع 86% من الفيلات و 24% من الشقق المخصصة للبيع.

مشروع جمان

يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. وتبلغ مساحة المشروع (8.2) مليون متر مربع من الأراضي شبه المغمورة على ساحل الخليج العربي والتي سيتم استصلاحها وفقاً للاتفاقية المبرمة مع الملك بتاريخ 2014/4/22م. وبموجب هذه الاتفاقية فإن شركة دار الأركان هي مدير التطوير للمشروع كما تملك حصة نسبتها (18.3%) من الأرض.

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

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

مشروع تطوير منطقة قصر خزام

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

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

إدارة الممتلكات والتأجير

نظرة عامة

انصب التركيز خلال عام 2019م على الارتقاء بمستوى الأداء وتحقيق أقصى كفاءة للتشغيل والتسويق المكثف مع تحسين تجربة خدمة العملاء خصوصاً في القصر مول، والذي يمثل الأصل الأساسي في محافظة دار الأركان التأجيرية. وقد حالفنا النجاح بجذب شركة ماجد الفطيم لإدارة مجمع حالات سينما تحت علامة VOX المميزة. وقد افتتحتنا 15 صالة عرض خلال الربع الأول من عام 2019م، بالإضافة إلى صالة للبولينغ. وقد ساهم افتتاح السينما في جذب أعداد كبيرة من العملاء الجدد إلى المول وزاد من العدد الإجمالي للزوار.

كما عملنا على تطوير المعروض من المطاعم للارتقاء بالمول إلى وجهة ترفيهية بامتياز وفي هذا السياق عملنا على استقطاب العلامات الفارقة التالية: (شوكليت سرائي (Chocolate Sarayi)، بوباييز (popeyes)، توتني كافيه (Tutti Café) كرم بيروت (Karam Beirut)، فاير جريل (FireGrill)، رونوش (Ranosh)، صب واي (Subway) بالإضافة إلى علامات أخرى). وقد قمنا بعدد من النشاطات التحفيزية والشراكات مع جمعيات خيرية وناشطين اجتماعيين للترويج للقصر مول وزيادة عدد زائريه.

و بلغت الإيرادات من الأصول المؤجرة 142 مليون ريال سعودي في نهاية عام 2019م ما يمثل 4٪ من إجمالي إيرادات الشركة مقابل 136 مليون و2.11٪ لعام 2018م.

وصف محافظة أصول التأجير

القصر مول



يوفر القصر مول بطلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية 220,000 متر مربع منها محلات التسوق الأساسية بالإضافة إلى أماكن للترفيه العائلي، والمطاعم، والمقاهي بالإضافة إلى 15 صالة سينما ومركز للبولينغ. يوفر المول لزواره بيئة حديثة ورحبة تعد مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي. وقد كان معدل الإشغال يمثل 91% مع نهاية عام 2019م.

تضم المتاجر والمطاعم ومراكز الترفيه بالقصر مول العديد من العلامات التجارية الشهيرة مثل كارفور (Carrefour)، إيتام (Etam)، إتش أند إم (H&M)، مادركير (Mothercare)، سواتش (Swatch)، بوتس (Boots)، فوت لوكر (Foot Locker)، نكست (Next)، مانجو (Mango)، ماك (Mac)، بلو إيدج (Blue Age)، نعومي (Nayomi)، أديداس (Adidas)، أيربوستال (Aeropost-ale)، أميركان إيغل (American Eagle)، أريدين (Ardene)، بفرلن هيلس بولو كلوب (Beverly Hills Polo Club)، براند بازار (Brand Bazaar)، سنتر بوينت (Centrepoint)، شوكليت سرائي (Chocolate Sarayi)، كيتشن (Kitschen)، مينني قود (Minigood)، ماتلان (Matalan)، عيادة وزارة الصحة (Ministry of health Clinic)، النهدي (NAHDI)، بوباييز (popeyes)، ار اند بي (R&B)، تريجر ايلاند (Treasure Island)، توتني كافيه (Tutti Café)، فالفا فووم (VaVaVoom)، فيكتوريا سيكرت (Victoria's Secret)، فوكس سينما (VOX Cinema)، ومن سيكرت (Women's secret)، كالويو (Calliope)، شوارين (Shoearena)، ماكس (Max)، ريد تاغ (Red Tag)، كوتش (Coach)، شو إكسبريس (Shoe Express)، صن ساند آند سبورت (Sun Sand & Sports)، ساكو (SACO)، نيك أن مارك (Nichi in Mark)، هوم سنتر (Home Center) و الحميض.

أبراج العزيرة



يقع مشروع أبراج العزيرة في مكة المكرمة في قلب حي العزيرة على شارع الأمير سلطان، ويبعد مسافة 5.5 كيلومتر فقط عن الحرم المكي الشريف وثلاثة كيلومترات عن مشاعر منى. ويضم المشروع سبعة أبراج منها ثلاث أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان يتألف كل منها من 12 طابقاً سكنياً، وأربعة أبراج خلفية يتألف كل منها من 11 طابقاً سكنياً.

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

باريزيانا



يعتبر مجمع باريزيانا التأجير من أهم مشاريع شركة دار الأركان في المملكة يقع المشروع في حي السويدية بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخططه الربح الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلأئم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. وبفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد، يوفر لقاطنيه ميزة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة. وقد تم تأجير 93% من إجمالي الوحدات المعدة للإيجار حتى تاريخ 31 ديسمبر 2019م.

رأس المال البشري

يعد جذب واستقطاب الكفاءات المتميزة من أهم أهداف هذا العام وخاصة الكفاءات السعودية. حيث يبلغ إجمالي عدد موظفي شركة دار الأركان 391، يشمل هذا العدد 182 موظف سعودي.

أناند راهيجا

الرئيس التنفيذي



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

فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



يعمل السيد فيليب بشركة دار الأركان منذ عام 2008م وتدرج وظيفياً حتى تولى منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية في يونيو 2019م. وفي منصبه السابق كمدير للمحاسبة والتقارير المالية، قام بقيادة العديد من المبادرات الرئيسية للشركة والتي من ضمنها طرح برنامج الصكوك بالتنسيق مع برامج التمويل المشترك، وقبيل انضمام السيد أنتوني لدار الأركان، أمضى 16 عاماً تولى فيها عدة مناصب عليا مع شركتي "سوناتا سوفت وير" و "نوفيل". يحمل السيد فيليب درجة الماجستير في التجارة من جامعة كاليفورنيا وهو أيضاً محاسب قانوني معتمد من الهند.

محمد الغامدي

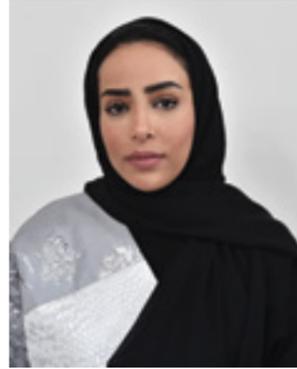
مدير العلاقات الحكومية و مستشار رئيس مجلس الإدارة



يشغل السيد محمد الغامدي منصب مستشار رئيس مجلس الإدارة بعد تدرجه في عدة مناصب داخل الشركة منذ عام 2016م حيث كان آخرها مسؤول العلاقات الحكومية، وتمتد خبراته إلى 28 عاماً تدرج خلالها في العديد من المناصب القيادية الإدارية والتنفيذية في القطاعين الحكومي والخاص، وهو أيضاً عضو في الكثير من اللجان التنفيذية في مجالات التطوير السياحي والرياضي والعقاري، تخرج السيد الغامدي من كلية الشريعة وكلية التجارة قسم إدارة أعمال بجامعة الأمام.

لمياء الرفاعي

مديرة ادارة الموارد البشرية



تولت السيدة لمياء الرفاعي منصب مديرة ادارة الموارد البشرية بشركة دار الأركان في نوفمبر 2018م، وتمتلك خبرة تمتد إلى 19 عاماً منها 13 عاماً في مجال الموارد البشرية وقيادة التطوير المؤسسي من خلال تصميم وتنفيذ استراتيجيات التنمية للموارد البشرية مما أدى إلى تطوير بيئة العمل وأداء الموظفين. وقبيل انضمام السيدة الرفاعي إلى شركة دار الأركان شغلت منصب قيادي في الموارد البشرية بشركة زينل للصناعات. وهي حاصلة على درجة الماجستير من كلية مانشستر لإدارة الأعمال فرع دبي.

حازم عبد الله

مدير ادارة علاقات المستثمرين



يشغل السيد حازم عبد الله منصب مدير ادارة علاقات المستثمرين في شركة دار الأركان منذ مايو 2018م. ولديه خبرة تنفيذية عالمية تمتد إلى 27 عاماً في المملكة المتحدة والخليج العربي. أمضى السيد عبدالله ما يزيد عن 16 عاماً في أسواق رأس المال، وقضى الأربع سنوات الأخيرة في مجال علاقات المستثمرين في قطاع التطوير العقاري في الخليج، حيث تولّى شؤون علاقات المستثمرين في شركة داماك العقارية في دبي. بدأ السيد عبدالله مسيرته المهنية في شركة بروكتر أند جامل في الإمارات العربية المتحدة قبل أن ينتقل إلى لندن ليصبح مستشاراً استراتيجياً مع شركة مونيتور ديلويت، ثم عمل على تأسيس القسم الأوروبي في شركة سانفورد سني بيرنشتاين دار أبحاث الأسهم الأمريكية، السيد عبدالله حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية في بيروت وعلى درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة إنسياد الفرنسية.

جوزيف الكوراني

مدير عام أول مبيعات دول مجلس التعاون الخليجي



انضم السيد جوزيف الكوراني إلى دار الأركان في يوليو 2017م كمدير عام أول المبيعات دول مجلس التعاون الخليجي. يمتلك السيد الكوراني أكثر من 21 عاماً من الخبرة في مجال المبيعات وتنمية قنوات البيع في مختلف الصناعات في 12 دولة مختلفة. قبل انضمامه إلى دار الأركان، عمل لمدة 14 عاماً مديراً للمبيعات في دول مجلس التعاون الخليجي مع شركة مت لايف (Metlife)، تليها ست سنوات كناطق رئيس المبيعات في شركة داماك العقارية. يحمل السيد كوراني درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة اليلمندي في لبنان.

ناديه البار

مدير ادارة عمليات المبيعات



تولت السيدة نادية البار منصب مدير ادارة عمليات المبيعات بشركة دار الأركان في ديسمبر 2018م، وتمتلك خبرة تمتد إلى 18 عاماً في عدة مجالات منها المبيعات وتجارة التجزئة وإدارة العمليات وخدمة العملاء. قبل انضمام السيدة نادية البار إلى شركة دار الأركان تقلدت عدة مناصب في السنوات العشر الأخيرة حتى وصلت إلى منصب قيادي في إدارة عمليات المبيعات والتأجير بشركة إعمار الشرق الأوسط أحد الشركات التابعة لإعمار العقارية في دبي. وهي حاصلة على درجة البكالوريوس من جامعة الملك عبد العزيز بجدة مع مرتبة الشرف الأولى.

المبيعات والتسويق

الفعاليات البيعية

نظمت دار الأركان العديد من الفعاليات البيعية والتسويقية من خلال إقامة معارض مؤقتة في مقرات عدد من الجهات الحكومية والشركات والتي تستهدف الترويج لمنتجاتها العقارية في مشاريعها العقارية المختلفة، وتقديم كافة المعلومات اللازمة عنها والجابة عن كافة استفسارات العملاء من تلك الجهات التي تضمن تقديم الخدمة اللائقة بهم، وشملت تلك الجهات:

الهيئة الملكية في ينبع: 16 أبريل 2019م	-حندوق الموارد البشرية: 12-14 مارس 2019م	الهيئة السعودية الحياة الفطرية: 4 - 7 فبراير 2019م
إدارة تعليم ينبع: 17-18 أبريل 2019م	حندوق التنمية الزراعية: 25-27 مارس 2019م	مدينة الأمير سلطان الطبية: 24-27 فبراير 2019م
ميناء ينبع التجاري: 16-17 أبريل 2019م	مستشفى الإمام عبدالرحمن الفيصل: 1 - 3 أبريل 2019م	الهيئة العامة للموانئ: 6-7 مارس 2019م

الفعاليات والمشاركات التسويقية

أقامت دار الأركان خلال العام 2019م عدد من الفعاليات التسويقية، كما شاركت في مجموعة من أهم المعارض والمؤتمرات:

افتتاح مجمع فوكس سينما في القصر مول



تم افتتاح أكبر مجمع (سينيبلاكس) دور عرض سينما "فوكس سينما" بالمملكة في المركز التجاري "القصر مول" بتاريخ 6 مارس 2019م، وذلك بالشراكة مع مجموعة ماجد الفطيم الرائدة في مجال تطوير وإدارة مراكز التسوق والمدن المتكاملة ومنشآت التجزئة والترفيه على مستوى منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا وآسيا. حيث تضم 15 قاعة عرض سينمائية تشمل شاشات "فوكس ماكس" العملاقة والمصممة لتقديم تجربة فريدة في مشاهدة الأفلام الضخمة، إضافة إلى العرض عبر شاشات "فوكس كيدز" VOX KIDS كأول سينما مخصصة لترفيه الأطفال.

مبادرات إدارة الموارد البشرية

إعادة الهيكلة التنظيمية

لقد بدأت إدارة الموارد البشرية بدار الأركان في عام 2019م عملية مراجعة وإعادة الهيكلة التنظيمية لكل إدارة على حدة، مع مراجعة المهام الوظيفية لجميع موظفي الشركة من أجل تطوير أداء القوة العاملة وتحسين وزيادة فعالية كل قسم من أقسام دار الأركان.



استطلاع رأي الموظفين

قامت إدارة الموارد البشرية بإعداد استطلاع رأي تم توزيعه على جميع موظفي الشركة إلكترونياً لقياس درجة الرضا العام، والتعرف على مشاكل الموظفين والعمل على نقاط الضعف لتعزيز العلاقة بين كل من الموظفين، وإدارة الشركة و تحسين أداء العمل ومستوى الحفاظ على الموظفين بالإضافة إلى دعم بيئة عمل إيجابية.

الاحتفال بمناسبة مرور 25 عام على تأسيس دار الأركان



احتفلت دار الأركان بمناسبة مرور 25 عاماً على تأسيسها، بقاعة نيابة للمؤتمرات في الرياض في 26 نوفمبر 2019م، وبحضور جمع من المسؤولين ورجال الأعمال ومساهمي الشركة وعملائها. وتم خلال الحفل استعراض ما أنجزته دار الأركان خلال 25 عاماً الماضية، وكذلك التوجه الجديد للشركة خلال السنوات المقبلة.

الجوائز



جائزة أفضل شركة عقارية في المملكة العربية السعودية لعام 2018م من اريبيان بزنس في 29 يناير 2019م.



جائزة أفضل مطور عقاري في المملكة العربية السعودية لعام 2018م من ريساتاكس في 22 أبريل 2019م.



الرائع الرئيسي لمؤتمر تمويل الإسكان في السعودية

شاركت دار الأركان كرائع رئيسي في مؤتمر "تمويل الإسكان في السعودية" الذي نظمه صندوق التنمية العقارية بالتعاون مع يورومون في 6 مارس 2019م بمدينة الرياض. وناقش المؤتمر تحديات الحصول على التمويل السكني للأفراد، ودور المؤسسات التمويلية في تحفيز قطاع الإسكان، والفرص الاستثمارية المتاحة في هذا المجال بما ينسجم مع رؤية المملكة 2030م، بالإضافة إلى تطوير سوق الرهن العقاري. وشاركت دار الأركان ضمن حلقة النقاش التي تناولت التنظيمات واللوائح الخاصة بقطاع تمويل الإسكان في المملكة العربية السعودية.

الرائع الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني Restatex

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني خلال الفترة من 22 إلى 25 أبريل 2019م بصفتها الرائع الماسي الحصري، واستعرضت أبرز مشاريعها العقارية وطرحت عدداً من منتجاتها السكنية الجاهزة للاستلام الفوري، إضافة إلى الحلول العقارية والسكنية المتفردة التي تقدمها في مختلف مشاريعها، فضلاً عن مشاريعها المستقبلية في مدن المملكة المختلفة.

الرائع الرئيسي لمؤتمر يورومون السعودية

بصفتها الرائع الرئيسي لمؤتمر يورومون السعودية الذي عقد خلال الفترة من 18 إلى 19 سبتمبر 2019م، شاركت دار الأركان في المؤتمر الذي يعد من أبرز المؤتمرات المالية في الشرق الأوسط، والذي سلط الضوء على مكانة المملكة كأكبر سوق مالي في الشرق الأوسط، وعلى الكثير من التغييرات التي شهدتها قطاع التمويل في المملكة، وناقش الطرق والوسائل التي تعزز نمو وتطور القطاع المالي. وشاركت دار الأركان في جلسة النقاش حول "العقار في المملكة العربية السعودية" التي استعرضت التحديات التي تواجه سوق العقار في المملكة وتدفع الاستثمارات الأجنبية وسوق التمويل العقاري.

الرائع البلايني لمؤتمر التمويل والاستثمار العقاري

شاركت دار الأركان في معرض التمويل والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية كرائع رئيسي في 19 نوفمبر 2019م، بمشاركة العديد من المتخصصين في قطاع التمويل والتطوير العقاري في المملكة. وتم خلال المؤتمر استعراض آفاق قطاع التطوير العقاري في المملكة، والاستراتيجيات الحالية والمستقبلية لضمان توفير المساكن، وأهمية سوق إعادة التمويل العقاري في تحقيق الأهداف طويلة الأجل لقطاع الإسكان في المملكة. وشارك رئيس مجلس الإدارة في نقاش حول تطورات السوق العقاري السعودي، وكذلك الرئيس التنفيذي في جلسة حوار عن هيكل التمويل المتوفرة للسوق العقاري السعودي.

لقاء الوسطاء العقاريين بمشروع شمس الرياض

أقامت دار الأركان لقاء مع الوسطاء العقاريين في مركز مبيعات مشروع شمس الرياض في 15 ديسمبر 2019 بحضور عدد كبير من الوسطاء العقاريين، وجرى خلال اللقاء مناقشة فرص تسويق المنتجات العقارية المتاحة التي توفرها دار الأركان للوسطاء العقاريين.

لقاء المطورين العقاريين بمشروع شمس الرياض

بحضور عدد من رؤساء ومسؤولي شركات التطوير العقاري أقامت دار الأركان اللقاء الخاص بالمطورين العقاريين، وذلك في مركز مبيعات مشروع "شمس الرياض" في 18 ديسمبر 2019م، وتم خلال اللقاء استعراض مشروع شمس الرياض والفرص المتاحة أمام المطورين العقاريين، إضافة إلى مناقشة البرامج المقترحة التي يمكن تبنيها مع المطورين العقاريين لتطوير المشاريع والمنتجات العقارية المشتركة.

نظرة على الأداء المالي

كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

اختتمنا ميزانية العام 2019 بسيولة نقدية ومعادلات نقدية قدرها 3.95 مليار ريال

»

«

نحن نطمح في شركة دار الأركان للتطوير العقاري إلى الارتقاء بالقيمة تجاه مساهمينا عبر إدخال تحسينات مستمرة على مستوى كفاءة الأصول ورأس المال.

وفي العام 2019، واصلنا تنفيذ استراتيجيتنا المالية دعماً لأهدافنا المؤسسية المتمثلة في تطوير وتوفير حلول عقارية مبتكرة وتنافسية لعملائنا. وتضمن استراتيجية إدارة الموارد والتمويل التي نعتمدها وجود الموارد اللازمة لتطبيق نموذجنا التشغيلي بنجاح عبر سلسلة القيمة للتطوير العقاري بكاملها، من تملك الأراضي موافقات الهيئات التنظيمية إلى تطوير البنية التحتية ووضع مخططات رئيسة للمشاريع التجارية والسكنية متعددة الاستخدامات وإدارة وتأجير العقارات.

لقد كانت 2019 سنة ناجحة جداً، إن على صعيد تحوّل أعمالنا أو على صعيد إجراءات التهيئة المتعلقة بمواردنا. واستطاعت دار الأركان خلال السنة جمع 3.1 مليار ريال سعودي من التمويل طويل الأجل والفعال قياساً إلى التكلفة، وذلك من أسواق رأس مال الدين المحلية والدولية بهدف تغذية النمو الذي خططنا له.

وقد اعتمدنا استراتيجية تمويل حكيمة عبر ضمان توافر موارد طويلة ومتوسطة الأجل وتكاليف معقولة تتناسب مع الدورة الاستثمارية لمشاريعنا التي تتراوح بين ثلاث وخمس سنوات. إلى ذلك، ونظراً لوضعنا المتين من حيث السيولة، اختارت الشركة إحالة شريحة الصكوك السابعة والتي بلغت تاريخ استحقاقها من احتياطات نقدية إلى ما يقارب المليار ونصف ريال سعودي، لنعكس بذلك أمام الأسواق ثقتنا بموقع الشركة المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتستمر دار الأركان في توثيق علاقاتها مع أسواق رأس مال الدين العالمية، وشهد العام 2019 إصدارنا الشريحة العاشرة من الصكوك منذ العام 2007. وقد جمعت الشركة 2.250 مليار ريال من اكتتاب يستحق سنة 2025

فاق الأقبال عليه كل التوقعات. كما حافظنا على تنوع مصادر تمويلنا إذ بلغت نسبة التسهيلات المصرفية المحلية والإقليمية من إجمالي الدين 23%.

نحن نعتقد أنّ العام 2019 كان عام تعزيز المواقع في سوق العقارات السعودي، بعد أربع سنوات من التباطؤ. وتقود هذا التعافي بشكل خاص المشاريع العقارية السكنية من خلال النمو في حجمها وفي قيمة تعاملاتها، فضلاً عن ارتفاع موقعها على مؤشر أسعار العقار. وكان لهذه الاتجاهات أثر إيجابي على هوامش أرباحنا الاجمالية التي شهدت نمواً ثابتاً طيلة السنة.

وعملاً بتوجيهات مجلس إدارة الشركة وأعضائه من ذوي الخبرة والتمرس، نحن ندرك أنّ الدورة الاستثمارية الحالية مؤاتية للتوظيف المدروس لرأس المال في المجالات التي تحظى بأولوية استراتيجية، وهي تعويض النقص في محفظة الأراضي وتسريع جهودنا في انجاز مشاريع التطوير الحالية. كما تميّز العام 2019 بمزيد من النشاط والإيجابية من خلال بدء الأعمال الانشائية لبرج "فلورنس جيني" وتطوير البنية التحتية لمشروع شمس الرياض والتعزيز الناجح لمحفظة الأراضي الخاصة بنا لنصبح مستثمرين عبر تعاملات بلغت قيمتها 5.4 مليار ريال. وقد اختتمنا ميزانية العام 2019 بسيولة نقدية ومعادلات نقدية قدرها 3.95 مليار ريال وإنخفاض عن العام 2018 قدرها 0.95 مليار ريال.

وبتشجيع من الاستقرار الاقتصادي والدعم الحكومي للقطاع العقاري بإشراف من وزارة الإسكان، نحن على ثقة من أننا في موقع جيد لدخول المرحلة التالية من النمو في وقت تزداد فيه الاتجاهات ثباتاً. لقد اختتمنا العام 2019 بميزانية قوية وعالية السيولة، ومع مزيد من التفاؤل بالتوقعات الاقتصادية للعام 2020 وما بعده، نحن نؤمن بقدرتنا على الاحتفاظ بمكانة دار الأركان الريادية كشريك مفضل للمستثمرين في قطاع العقارات السعودي.

مبادرة الجامعات السعودية "تطوير المهارات والكفاءات السعودية في القطاع العقاري"
أطلقت دار الأركان مبادرة موجهة لطلاب الجامعات السعودية تهدف إلى تطوير المهارات ورفع كفاءات القدرات السعودية في مجال القطاع العقاري، واستقطبت المبادرة العديد من الطلاب والطالبات المهتمين في هذا المجال، وتم تنفيذ هذه المبادرة في عدد من الجامعات السعودية منها:

- جامعة الأمير سلطان الأهلية: 25 فبراير 2019م
- جامعة الإمام محمد بن سعود: 11 مارس 2019م
- الجامعة العربية المفتوحة في الرياض: 25 مارس 2019م
- الجامعة العربية المفتوحة في جدة: 10 أبريل 2019م

اللقاء الرمضاني لجمعية أسر التوحد

استضافت دار الأركان لقاءً رمضانياً للجمعية الخيرية لأسر التوحد في 15 مايو 2019م، وذلك في مقر المبنى الرئيسي للشركة بمدينة الرياض، واستضاف اللقاء صاحبة السمو الأميرة سميرة الفيصل وأعضاء الجمعية، وتم خلاله استعراض برامج الجمعية والجهود التي تنفذها.

حفل الإفطار الرمضاني لجمعية الإعاقة الحركية للكبار "حركية"

نظمت دار الأركان افطاراً رمضانياً لجمعية الإعاقة الحركية للكبار "حركية" في 18 مايو 2019م، في فندق ماريوت بمدينة الرياض، بحضور رئيس وأعضاء مجلس إدارة الجمعية وعدد من مستفيدي الجمعية، وتم خلال اللقاء استعراض الخدمات والبرامج التي تقدمها الجمعية لمستفيديها، إضافة إلى بحث سبل التعاون المشترك.

نظم المعلومات

تم تصميم نظم تقنية المعلومات بدار الأركان لتتوافق مع أفضل المعايير المحلية والدولية، مع وضع ضوابط داخلية فعالة تنتج معلومات دقيقة وشفافة للسماح للإدارة باتخاذ قرارات مستنيرة.

تستثمر دار الأركان بشكل مستمر في حلول تكنولوجيا المعلومات لتعزيز التشغيل الآلي، والتنقل، والأمن، والاتصال، وأحدث معايير التكنولوجيا لتعزيز العمليات الخاصة بإدارة أعمال الشركة و المشاريع القائمة.

شهد عام 2019م تنفيذ:

- تطبيق حلول التحول الرقمي لدفع الأعمال التجارية لتعزيز المبيعات والتأجير والعمليات. والبدء في تنفيذ منصة موحدة لتمكين الأعمال من خلال قنوات التواصل الاجتماعي والجوال.
- تطبيق نظام خدمة العملاء والذي يعالج الدورة الكاملة لإدارة العملاء، وإدارة الفعالة لدعم العملاء مع تكامل مركز الاتصال، بما في ذلك التقارير وأتمتة إدارة الحملة الإعلانية والتسويقية.
- بنية تحتية محسنة وأمنة لتكنولوجيا المعلومات تتناول قابلية التوسع والموثوقية ومتطلبات الاستمرارية على المدى الطويل.
- تقوية الموقف الأمني لتكنولوجيا المعلومات في المنظمة من خلال تنفيذ حلول استباقية للرد والإدارة لضمان الحد من تهديدات الأمن السيبراني وتقليل نقاط الضعف مع الأخذ في الاعتبار تحقيق متطلبات امكانية الوصول للبيانات بفاعلية وحماية البيانات والالتزام والحوكمة.
- تحسين النسخ الاحتياطي وكفاءة الأرشفة لمعالجة متطلبات الحوكمة والامتثال للسلطة التنظيمية.
- تطبيق حلول المراقبة المتقدمة في عقارات الشركة بما يتوافق مع المتطلبات الجديدة من السلطة التنظيمية.

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

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

الشركات التابعة

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة دار الأركان العقارية (المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأصول)	5,000,000,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	مساهمة سعودية مقفلة
شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	ذات مسؤولية محدودة
شركة حكوك دار الأركان	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	ذات مسؤولية محدودة
شركة حكوك الأركان	500,000	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	ذات مسؤولية محدودة
شركة حكوك دار الأركان الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	ذات مسؤولية محدودة
شركة دار الأركان للاستثمار العقاري	100,000	التطوير والاستثمار العقاري وتأجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	ذات مسؤولية محدودة
شركة معاقل العقارية	500,000	مجال العقارات و التأجير وإدارة العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600708	ذات مسؤولية محدودة
شركة بوادي للعقارات	500,000	الانشاءات العامة و شراء و بيع و تملك و ادار و تأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600710	ذات مسؤولية محدودة
شركة الانتشار العقارية	500,000	بيع و شراء و تملك و إدارة و تأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600709	ذات مسؤولية محدودة
شركة سواعد العقارية	500,000	بيع و شراء و تملك و إدارة و تأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600711	ذات مسؤولية محدودة

استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	مقرها	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة تطوير خزام العقارية	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	51%	4030193909	ذات مسؤولية محدودة
شركة الخير كاييتال السعودية	1,000,000,000	بالتعامل كأصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	42.2%	1010264915	مساهمة سعودية مغلقة

وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم اغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية. مشروع فلورنس دبي هو المشروع الرئيسي للشركة خارج المملكة العربية السعودية وهو متواجد في دبي. خلال السنة، لم تسجل الشركة أي إيرادات في بيان الدخل الخاص بها من مشروع فلورنس دبي لأن إتمامها في 31 ديسمبر 2019م لم يستوفى الشروط المحاسبية تحت المعايير الدولية المحاسبية (IFRS 15). وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاثة قطاعات رئيسية وهي:

التطوير العقاري

التطوير العقاري يشمل:

- مشاريع الأراضي: تطوير البنية التحتية الأساسية للأراضي غير المطورة.
- المشاريع السكنية والتجارية: تطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع.
- الاستثمار في الأراضي: وتمثل الاستثمار في ملكية مشتركة للعقارات.

خلال العام المالي 2019م بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري ما قيمته 3,350 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 95.94% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 6,277 مليون ريال سعودي تمثل 97.89% في عام 2018م. المبيعات على الخارطة للعقارات في السعودية ودبي هي قيد التنفيذ.

إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثانی أكبر القطاعات لدى الشركة. وتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيرادات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، بالإضافة إلى الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية. خلال العام 2019م، وصلت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير إلى 142 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 4.06% من إيرادات الشركة مقابل 136 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 2.11% من إيرادات الشركة في عام 2018م.

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي تديرها الشركة أنها مكملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2019م، لم تكن هذه الأنشطة الاستثمارية مهمة لصفحة أرباح الشركة حيث بلغت مساهمتها 2.59% فقط من صافي أرباح دار الأركان. لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة خلال عام 2019م. ومع ذلك، فقد حققت الشركة خلال عام 2019م أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت 133 مليون ريال سعودي ومثلت ما نسبته 43.75% من صافي الدخل.

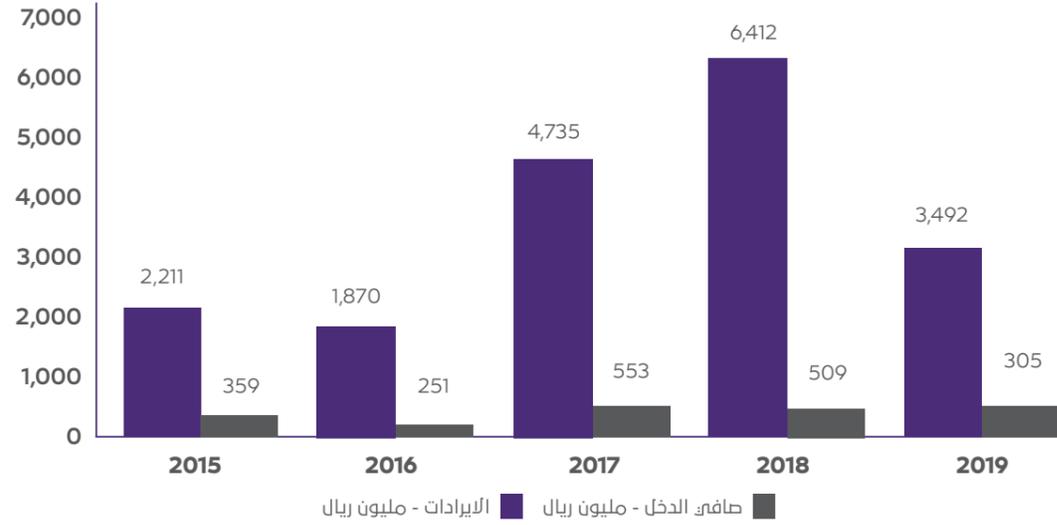
النتائج التشغيلية

قائمة الدخل للسنوات المالية من 2015م إلى 2019م

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

البيان (بالآلاف الريالات)	2015م	2016م	2017م	2018م	2019م
إيرادات العمليات	2,211,349	1,870,229	4,734,682	6,412,265	3,491,856
تكلفة المبيعات	(1,228,117)	(1,078,286)	(3,620,672)	(5,355,114)	(2,667,416)
مجمول الربح	983,232	791,943	1,114,010	1,057,151	824,440
مصاريف الأعمال الرئيسية	(207,831)	(160,028)	(162,002)	(168,942)	(174,787)
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	775,401	631,915	952,008	888,209	649,653
مصاريف تمويل	(420,794)	(385,984)	(441,523)	(511,652)	(478,418)
الإيرادات الأخرى	13,875	12,846	57,326	145,298	141,154
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	368,482	258,777	567,811	521,855	312,389
مخصص الزكاة التقديري	(9,325)	(7,943)	(14,443)	(13,046)	(7,799)
صافي دخل السنة	359,157	250,834	553,368	508,809	304,590
ربحية السهم	0.33	0.23	0.51	0.47	0.28

رسم بياني لإيرادات الشركة و صافي الدخل للأعوام (2015م - 2019م)



قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2015م إلى 2019م

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

البيان (بالآلاف الريالات)	2015م	2016م	2017م	2018م	2019م
الموجودات المتداولة	4,361,742	3,482,391	7,315,666	9,993,697	8,266,496
الموجودات غير المتداولة	20,875,085	20,937,252	18,854,714	16,670,535	19,702,968
صافي الموجودات الثابتة	68,416	66,131	70,925	83,085	79,765
مجموع الموجودات	25,305,243	24,485,774	26,241,305	26,747,317	28,049,229
المطلوبات المتداولة	2,596,980	1,392,210	2,765,460	3,291,806	1,691,387
المطلوبات غير المتداولة	4,781,590	4,916,057	4,742,295	4,750,178	7,348,354
مجموع المطلوبات	7,378,570	6,308,267	7,507,755	8,041,984	9,039,741
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي	978,300	1,003,383	1,058,720	1,109,601	1,140,016
أرباح مبقاة	6,148,373	6,374,124	6,874,830	6,795,732	7,069,472
مجموع حقوق المساهمين	17,926,673	18,177,507	18,733,550	18,705,333	19,009,488
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	25,305,243	24,485,774	26,241,305	26,747,317	28,049,229
قيمة السهم الدفترية*	16.59	16.83	17.35	17.32	17.60

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

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

الإيرادات

بلغت الإيرادات 3,492 مليون ريال سعودي في عام 2019م مقارنة بمبلغ 6,412 مليون ريال سعودي في عام 2018م، وهو ما يمثل انخفاض قدره 45.54%. ويعود هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض مبيعات الأراضي بقيمة 3,209 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 6,252 مليون ريال سعودي في عام 2018م، ويقابله زيادة في بيع العقارات السكنية بقيمة 142 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 25 مليون ريال في عام 2018م.

ارتفعت إيرادات التأجير بنسبة 4.32% لتصل إلى 142 مليون ريال سعودي خلال عام 2019م مقارنة بمبلغ 136 مليون ريال سعودي في عام 2018م نتيجة ارتفاع طفيف في نسبة الإشغال للعقارات السكنية والتجارية للشركة المخصصة للتأجير.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 2,667 مليون ريال سعودي في عام 2019م، أي بنسبة 76.39% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بمبلغ 5,355 مليون ريال سعودي لعام 2018م، أي بنسبة 83.51% من إجمالي الإيرادات، ويعود هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض مبيعات الأراضي وكذلك ارتفاع هوامش الربح الإجمالية المكتسبة من إيرادات مبيعات الأراضي في عام 2019م مقارنة بعام 2018م.

مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 175 مليون ريال سعودي في عام 2019م، مقارنة بمبلغ 169 مليون ريال سعودي في عام 2018م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 3.46%. ويعود الارتفاع الطفيف بشكل رئيسي إلى زيادة أنشطة الاستهلاك و البيع والتسويق.

مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 478 مليون ريال سعودي في عام 2019م، مقارنة بمبلغ 512 مليون ريال سعودي في عام 2018م، وهو ما يمثل انخفاض قدره 6.50%. وبما يساوي 33 مليون ريال سعودي. ويعود هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى عمليات سداد الإصدار الصكوك المقومة بالدولار الأمريكي بما قيمته 1.50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) في مايو 2019م.

صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى 141 مليون ريال سعودي في عام 2019م، مقارنة بمبلغ 145 مليون ريال سعودي في عام 2018م، ويعود هذا الانخفاض في المقام الأول إلى انخفاض العوائد المكتسبة من الرصيد النقدي المحتفظ به في ودائع المراجعة الإسلامية خلال عام 2019م.

صافي الدخل

بلغ صافي الربح 305 مليون ريال في عام 2019م، مقارنة بمبلغ 509 مليون ريال سعودي في عام 2018م. وبلغت ربحية السهم 0.28 ريال سعودي في عام 2019م مقارنة بـ 0.47 ريال سعودي في عام 2018م. وإجمالاً لما سبق، يعود الانخفاض في صافي الدخل إلى انخفاض إجمالي حجم مبيعات الأراضي والعقارات على الرغم من الزيادة بنسبة 71% في هوامش الربح الإجمالية.

السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في 31 ديسمبر 2019م ما يساوي 3,950 مليون ريال سعودي مقابل 4,903 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2018م.

رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (2015م - 2019م)



رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (2015م - 2019م)



تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركة

الموقع (بالآلاف الريالات)	عقارات تطويرية	التأجير	التطوير السكني	إجمالي
منطقة الغربية	-	30,916	82,740	113,656
المنطقة الوسطى	-	110,726	58,295	169,021
المنطقة الشرقية	-	-	-	-
استثمارات	3,209,179	-	-	3,209,179
الإجمالي	3,209,179	141,642	141,035	3,491,856

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

مقارنة النتائج

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي 2018م و2019م.

البيان (بالآلاف الريالات)	2018م	2019م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير/ %
الإيرادات	6,412,265	3,491,856	(2,920,409)	-45.54%
تكلفة الإيرادات	(5,355,114)	(2,667,416)	(2,687,700)	-50.19%
مجمل الربح	1,057,151	824,440	(232,709)	-22.01%
مصاريف الأعمال الرئيسية	(168,942)	(174,787)	5,845	3.46%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	888,209	649,653	(238,554)	-26.86%
مصاريف تمويل	(511,652)	(478,418)	(33,234)	-6.50%
إيرادات أخرى	145,298	141,154	(4,144)	-2.85%
صافي الدخل قبل الزكاة	521,855	312,389	(209,465)	-40.14%
مخصص الزكاة	(13,046)	(7,799)	(5,247)	-40.22%
صافي الدخل السنوي	508,809	304,590	(204,218)	-40.14%
ربح السهم	0.47	0.28	-0.19	-40.43%

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية من 2017م إلى 2019م.

البيان (بملايين الريالات)	2017م	2018م	2019م
الأنشطة التشغيلية	1,437	2,160	(1,743)
الأنشطة الاستثمارية	(10)	(21)	(330)
الأنشطة التمويلية	1,151	(396)	1,119

بلغ صافي النقد المستخدم من العمليات 1,743 مليون ريال سعودي في عام 2019م مقارنة بمبلغ 2,160 مليون ريال سعودي في عام 2018م. وتعود الزيادة في الانفاق إلى استخدام النقد في تطوير العقارات وانخفاض الأرباح.

وقد أدى الاستثمار الإضافي في ودائع المراهبات الإسلامية خلال عام 2019م بما قيمته 330 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 21 مليون ريال سعودي في عام 2018م.

تعود صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل البالغة 1,119 مليون ريال سعودي في المقام الأول إلى إصدار صكوك إسلامية بمبلغ 2,250 مليون ريال سعودي ومراهبة بمبلغ 800 مليون ريال سعودي خلال العام 2019م على الرغم من إعادة سداد صكوك إسلامية بمبلغ 1,500 مليون ريال سعودي ومراهبة بمبلغ 381 مليون ريال سعودي خلال العام 2019م.

نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الشركة الإنفاق على تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفي شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام 2019م، أنفقت الشركة في المقام الأول ما قيمته 5,355 مليون ريال سعودي على الاستثمار في الأراضي وتطوير الأراضي والممتلكات.

نظرة على الديون

استراتيجية التمويل

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

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك 18.75 مليار ريال سعودي، تم سداد 12.75 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2019م، في حين يستحق سداد مبلغ 6 مليار ريال سعودي على مدى الأعوام حتى عام 2025م. ووفقاً لسياسة التنويع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية، التي استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المراهبة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2019م، مبلغ 1.8 مليار ريال سعودي.

بلغت نسبة تمويل الصكوك الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام 2019م ما يقرب من 77%، في حين بلغت نسبة المراهبة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية 23%. وسوف تواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة في المستقبل نهجها في التركيز على تنويع مصادر تمويلها بما في ذلك الحصول على تمويل محدد للمشروع من البنوك المحلية والإقليمية، وكذلك النظر في أسواق الصكوك الدولية الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الشركة بيع على الخارطة وهو مصدر آخر للتمويل مباشرة من العملاء. قامت الشركة أيضاً بتكوين محفظة من العقارات المؤجرة، حيث يمكن تقديم هذه الأصول المدرة للدخل كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. بالنظر إلى سجل الأداء الممتاز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والإقليمية.

المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمراهبة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2019م.

تفاصيل المديونية وانخفاض التمويل بنهاية عام 2019م

خلال عام 2019م، قامت الشركة بإصدار جديد للصكوك بقيمة 2.25 مليار ريال سعودي. كما نجحت الشركة في إعادة شراء 1,500 مليون ريال سعودي من الإصدار السادس للصكوك وتاريخ استحقاقها في شهر مايو 2019م، كما حصلت على مراهبة من البنك السعودي للاستثمار بمبلغ 800 مليون ريال سعودي. كما قامت أيضاً بسداد بعض المراهبات المحلية بمبلغ 381 مليون ريال سعودي.

تفاصيل المديونية بنهاية عام 2019م

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الأصل	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	المضاف أثناء 2019م	المدفع أثناء 2019م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مراهبة - مصرف محلي بنك مسقط	تسديد ربع سنوي	175	26 مارس 2015م	113	-	17	96	30 سبتمبر 2022م
مراهبة - مصرف محلي بنك مسقط	دفعة واحدة	400	14 ديسمبر 2016م	400	-	-	400	14 مايو 2023م
مراهبة - مصرف محلي بنك الإنماء	تسديد ربع سنوي - من الربع الثاني لعام 2016م	300	11 يونيو 2015م	257	-	15	242	31 مايو 2027م
مراهبة - مصارف محلية البنك السعودي للاستثمار	نصف سنوي من الربع الرابع 2019م	800	11 يونيو 2019م	-	800	21	780	11 يونيو 2029م
إجارة- مصارف دولية داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	1,427	11 يوليو 2015م	643	-	328	315	31 يوليو 2020م
الإجمالي		3,102		1,413	800	381	1,832	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول 29.2% في نهاية عام 2019م. كما انخفض الرصيد النقدي الختام إلى 3.95 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2019م مقابل 4.90 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2018م. ويعود هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى الاستثمار في تطوير العقارات بمبلغ 5.4 مليار ريال سعودي.

ملخص المراهبات والصكوك المستحقة

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات	
	الصكوك	المراهبة
2020	-	411
2021	-	98
2022	1,875	166
2023	1,875	510
2024م وما بعد	2,250	647
الإجمالي	6,000	1,832

بيان المدفوعات المستحقة

البيان	(بالآف الريالات)		
	2017م	2018م	2019م
ذمم دائنة تجارية	173,352	440,472	270,045
مصاريف مستحقة	89,730	121,480	147,782
مكافأة نهاية الخدمة	21,961	19,011	21,614
توزيعات أرباح مستحقة	35,350	35,443	35,423
أخرى	46,180	99,098	156,132
الإجمالي	366,573	715,504	630,996

شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية هي طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها ما نسبته 51% بعدد حصص يبلغ 27,554,651 سهم من إجمالي حقوق الملكية البالغ 54,028,728 سهم. ويضم مجلس مديرين شركة تطوير خزام عضو من مجلس إدارة شركة دار الأركان وهو أ/ عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش (حتى 22 يونيو 2019م). طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزية (في بداية عام 2019م، بلغ الرصيد الافتتاحي 188,86 مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام 2019م، أعادت الشركة سداد مبلغ وقدره 0.425 مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره 0.96 مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختام المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة بتاريخ 31 ديسمبر 2019م مبلغ وقدره 189,40 مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ 20 يونيو 2019م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في آن وقت.

بنك الخير

بنك الخير هو طرف ذو علاقة وهناك أعضاء في مجلس إدارته من أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبد الله الشلاش، أ/ ماجد بن عبدالرحمن القاسم و أ/ عبداللطيف بن عبدالله الشلاش (حتى 22 يونيو 2019م). كلفت الشركة بنك الخير بتقديم الاستشارات المالية العامة في صفقة معينة في سوق المال بحيث تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية والدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية. وخلال عام 2019م، لم يكن هنالك تعاملات مع بنك الخير، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

الخير كإيصال

تعد شركة الخير كإيصال من الأطراف ذات العلاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة 42.2% فيها تعادل قيمة 42,200,000 سهم من إجمالي عدد الأسهم الصادرة والبالغ مليار سهم. وهناك أعضاء في مجلس إدارة الخير كإيصال من بين أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبد الله الشلاش، أ/ عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش (حتى 22 يونيو 2019م) و أ/ ماجد بن عبدالرحمن القاسم. قامت الشركة بالاستثمار بمبلغ 102 مليون ريال سعودي بما يمثل نسبة 34% من رأس المال المدفوع للخير كإيصال خلال العام زادت الخير كإيصال رأس المال بما قدره 700 مليون ريال. و حصلت الشركة على رأس مال إضافي بالاستثمار بمبلغ 320 مليون ريال بالإضافة إلى الاستثمار الأجنبي بمبلغ 102 مليون ريال و بذلك يكون مجموع الاستثمارات بمبلغ 422 مليون ريال سعودي. تقوم الخير كإيصال السعودية والخير كإيصال دبي المحدودة بتقديم خدمات إعاره موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة، الاستشارات المالية العامة، تمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية وتداول والهيئات القانونية الأخرى، ومراجعة الأمور الخاصة بالتوافق مع الشريعة الإسلامية وتقديم الدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية المصدرة، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. وخلال عام 2019م، تم سداد كامل المبلغ المستحق 2.3 مليون ريال سعودي إلى الخير كإيصال دبي المحدودة والذي شمل كامل الرصيد البالغ 2.3 مليون ريال سعودي كما في بداية العام وأيضا الرسوم والمصاريف خلال العام، وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ 20 يونيو 2019م. وخلال عام 2019م، لم يكن هنالك تعاملات مع الخير كإيصال السعودية، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال عام 2019م دخلت الشركة في معاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير. ولا ترتبط هذه التعاملات بمدة معينة ويتم الحصول على الموافقات اللازمة عليها أثناء اجتماع الجمعية العمومية وذلك لترخيص تعاملات العام الحالي والعام القادم. وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" في سياق الأعمال العادية. وتعتبر شركة "سهل" طرفاً ذا علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة في "سهل" تبلغ نسبتها 15% تعادل قيمة 15 مليون سهم من أصل 100 مليون من الأسهم الصادرة. ويضم مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" أعضاء من مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبدالله الشلاش، أ/ عبداللطيف بن عبدالله الشلاش (حتى 22 يونيو 2019). وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناءً على رغبة العميل، يتم اختيار "سهل" كموصل لشراء المساكن. وخلال عام 2019م، تمت عمليات بيع بما قيمته 23.6 مليون ريال سعودي. تم سدادها من شركة سهل خلال العام ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق. تلك العمليات تمت الموافقة عليها من الجمعية العمومية بتاريخ 20 يونيو 2019.

علاقات المستثمرين

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

- يجب عشرة بالمائة (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثين بالمائة (30%) من رأس المال المدفوع.
- يجوز للجمعية العامة العادية، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تجنيب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاق وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
- يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
- يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، أن توزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تمثل (1%) من رأس مال الشركة المدفوع.
- يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، توزيع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح بالنسبة التي يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة.
- ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي وفقاً للضوابط الصادرة عن هيئة السوق المالية، وذلك بناء على تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية يحدد سنوياً.

أداء السهم



دار الأركان شركة مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول). كما في 31 ديسمبر 2019م، تملك دار الأركان 10,800 مليون ريال سعودي رأس مال مصرح به وتم إصدار 1,080 مليون سهم.

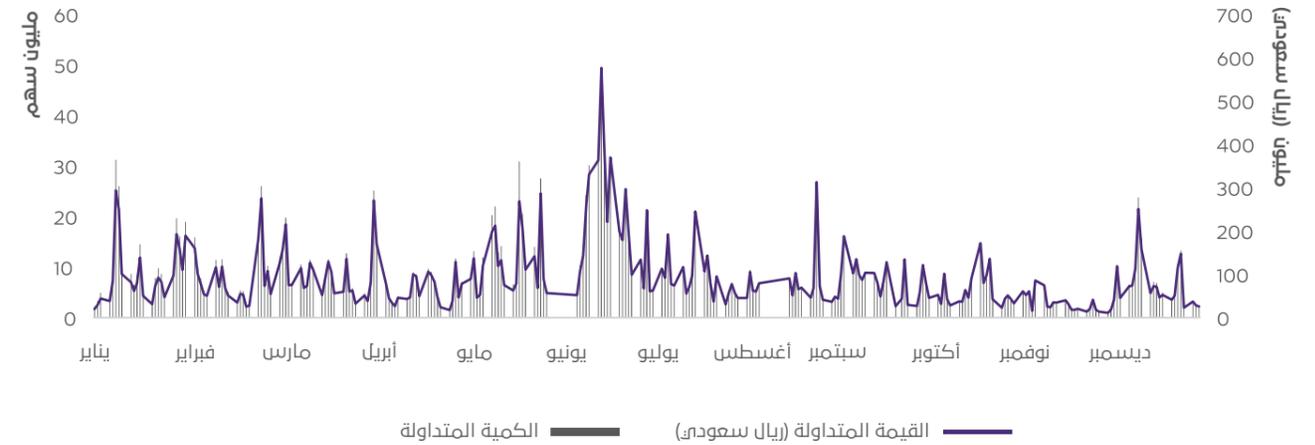
أداء السهم (الريال السعودي)

نهاية السنة (31 ديسمبر 2019م)	11.00	الأدنى منذ 52 أسبوع (2019/05/14م)	8.85
منذ ستة	9.02	الأداء النسبي السنوي	21.95%
منذ ثلاث سنوات	6.16	الأداء النسبي السنوي مقابل القطاع العقاري	24.83%
الأعلى منذ 52 أسبوع (2019/6/18م)	12.4	الأداء النسبي السنوي مقابل مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)	14.76%

سعر سهم دار الأركان (الريال السعودي)



القيمة والكمية المتداولة (دار الأركان)



التواصل مع المستثمرين



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

في عام 2019م نظمت الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حملة الأسهم والصكوك وكبار المحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركات من خلال المشاركة الفعالة في المؤتمرات والفعاليات المحلية والدولية للمستثمرين في الأسهم والصكوك. بالإضافة إلى إجراء اتصالات بشكل مستمر مع المستثمرين الأفراد والمستثمرين ذوو الطابع المؤسسي. خلال عام 2019م حققت الشركة ما مجموعه 585* حالة تواصل مع المستثمرين.

أنشطة علاقات المستثمرين

العدد	الفئة
7	المؤتمرات
4	زيارات ليست لغرض اصدار اسهم أو صكوك
5	زيارات لغرض اصدار صكوك
88	الاجتماعات مع المؤسسات الاستثمارية
284	المستثمرين ذوو الطابع المؤسسي
205	المستثمرين الأفراد الذين تم التواصل معهم
96	مكالمات مؤتمرية مع المؤسسات

*عدد حالات التواصل: 585=96+205+284

بالإضافة إلى ذلك ، نظمت إدارة علاقات المستثمرين اجتماع الجمعية العامة الذي انعقد في 20 يونيو 2019م. كما حافظت إدارة علاقات المستثمرين على صفحة تفاعلية في موقعها الإلكتروني لتمكين المستثمر والمحلل من طلب المعلومات عن الشركة، بالإضافة إلى تطبيق للأجهزة المحمولة والذي يسمح بالحصول السريع على المعلومات المالية الخاصة بالشركة وآخر الأسعار للسهم.



بيانات المستثمرين



تقوم إدارة علاقات المستثمرين بشركة دار الأركان بتلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بشكل مستمر ويتم عرضها دورياً على الإدارة العليا وعضء مجلس الإدارة من خلال تقارير دورية اتسناداً على المعلومات التي حصلت عليها الشركة من مركز إيداع.

بالأسفل معلومات المستثمرين من حيث نوع وجنسية المستثمرين في تاريخ ديسمبر 31 2019م:

نوع المستثمرين

العدد	النسبة	عدد الأسهم	الفئة
328	23.83%	257,339,889	المؤسسات
84,308	76.17%	822,660,111	الأفراد
84,636	100%	1,080,000,000	المجموع

جنسية المستثمرين

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	% من الأجمالي
السعودية	83,496	857,290,826	79.38%
باقي دول الخليج	93	108,441,116	10.04%
الأجانب	1,047	114,268,058	10.58%
المجموع	84,636	1,080,000,000	100.00%

مجلس الإدارة

نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة



د. عبدالعزيز بن إبراهيم المانع
عضو

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



أحمد بن محمد الدهش
عضو

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



طارق بن محمد الجارالله
عضو

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



هذلول بن صالح الهذلول
عضو

هذلول بن صالح الهذلول عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، شغل عضوية مجلس إدارة بنك الخير بالبحرين خلال الفترة من 2004م إلى 2016م، كما شغل عضوية مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية (حتى 10 أكتوبر 2018م) وعضوية مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن (SHL) (حتى 17 أبريل 2018م)، ويتمتع بخبرة عريضة في مجال الاستثمار والتمويل والتقييم العقاري والتخطيط الاستراتيجي، وهو حاصل على دبلوم علوم الأعمال التجارية. أ



ماجد بن عبدالرحمن القاسم
نائب رئيس مجلس الإدارة

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



يوسف بن عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

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

يتكون مجلس إدارة الشركة الحالي والذي انتخب بتاريخ 2019/6/20م من 6 أعضاء منهم (4) أعضاء غير تنفيذيين و (2) أعضاء مستقلين.

فيما يلي جدول وصف لآلي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة وأي تغيير في تلك المصلحة أو تلك الحقوق خلال العام 2019م.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية من بداية العام	عدد الأسهم في 2019/06/22م إنتهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	1,000	0.00%	1,000	(1,000)	-	0.00%	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	3,844,550	0.36%	3,844,550	-	3,844,550	0.36%	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.00%	3,000	-	3,000	0.00%	مباشرة
احمد بن محمد الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.19%	2,005,104	-	2,005,104	0.19%	مباشرة
صالح الهذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	8,028,850	0.74%	8,028,850	-	8,028,850	0.74%	مباشرة
د. عبدالعزيز بن إبراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.00%	2,000	-	2,000	0.00%	مباشرة
صالح الدجيلان أحمد بن	المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية	80,000	0.01%	80,000	-	80,000	0.01%	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلاش*	عضو مجلس الإدارة	20,343,693	1.88%	20,343,693	-	-	-	مباشرة
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش*	عضو مجلس الإدارة	957	0.00%	957	-	-	-	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش*	عضو مجلس الإدارة	3,849,550	0.36%	2,348,550	(1,501,000)	-	-	مباشرة
ماجد بن رومي الرومي*	عضو مجلس الإدارة	3,844,550	0.36%	3,844,550	-	-	-	مباشرة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش*	العضو المنتدب	9,137,550	0.85%	7,636,550	(1,501,000)	-	-	مباشرة
زياد الشعار*	عضو مجلس الإدارة	50,000	0.00%	50,000	-	-	-	إتفاقية مبادلة
الإجمالي		51,829,958	4.80%	48,827,958	(3,003,000)	14,602,658	1.35%	

اسم العضو	دورة أعضاء مجلس الإدارة السابقة 2016/6/23م - 2019/6/22م		دورة أعضاء مجلس الإدارة الجديدة 2019/6/23م - 2022/6/22م	
	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	رئيس المجلس	غير تنفيذي
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش*	العضو المنتدب	تنفيذي	-	-
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	مستقل	نائب رئيس المجلس	غير تنفيذي
خالد بن عبدالله الشلاش*	عضو	غير تنفيذي	-	-
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	عضو	غير تنفيذي
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش*	عضو	غير تنفيذي	-	-
ماجد بن رومي الرومي*	عضو	مستقل	-	-
احمد بن محمد الدهش	عضو	مستقل	عضو	مستقل
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	عضو	غير تنفيذي
د. عبدالعزيز بن إبراهيم المانع	عضو	مستقل	عضو	مستقل
زياد الشعار*	عضو	غير تنفيذي	-	-

*إنتهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة 2019/06/22م

*إنتهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة 2019/06/22م

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس 

اسم العضو	26 فبراير	27 مايو	25 يونيو	10 سبتمبر	18 ديسمبر	الأجمالي
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓	5
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش*	✓	✓	-	-	-	2
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	✓	5
خالد بن عبدالله الشلاش*	✓	✓	-	-	-	2
طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓	5
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش*	✓	✓	-	-	-	2
ماجد بن رومي الرومي*	✓	✓	-	-	-	2
احمد بن محمد الدهش	✓	✓	✓	✓	✓	5
هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	✓	5
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	✓	✓	✓	✓	✓	5
زياد الشعار*	✓	✓	-	-	-	2

*إنهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة 2019/6/22م

سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال 2019م



اسم العضو	20 يونيو
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش*	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
خالد بن عبدالله الشلاش*	X
طارق بن محمد الجارالله	✓
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش*	✓
ماجد بن رومي الرومي*	X
احمد بن محمد الدهش	✓
هذلول بن صالح الهذلول	✓
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	✓
زياد الشعار*	X

*إنهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة 2019/6/22م

لجان المجلس

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

اللجنة التنفيذية

تكوين اللجنة التنفيذية وسجل الحضور:

اسم العضو	الصفة	سجل الحضور			
		13 مارس	10 أبريل	20 أغسطس	20 نوفمبر
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	✓	✓	✓	✓
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش*	عضواً	✓	✓	-	-
طارق بن محمد الجارالله	عضواً	✓	✓	✓	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓

*إنهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة 2019/6/22م

مهام واجتماعات اللجنة

تشمل مهام اللجنة على متابعة تطبيق استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، ومراجعة قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها والتوصية بتبنيها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسية والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في اندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع، والتأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعية ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقييمها ورفع التوصية لمجلس الإدارة بتعديلها إذا دعت الضرورة حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية الأخرى، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة المدى، والتوصية لمجلس الإدارة باعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية ومراجعة وتقييم الخطط السوقية والأنماط التنافسية الموضوعية من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2019م عدد أربع اجتماعات.

لجنة المراجعة:

تكوين لجنة المراجعة وسجل الحضور:

اسم العضو	الصفة	سجل الحضور				
		26 فبراير	8 مايو	16 مايو	29 يوليو	5 نوفمبر
طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	✓	✓	✓	✓	✓
هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓
ماجد بن رومي الرومي*	عضواً	✓	✓	X	-	-
احمد بن محمد الدهش**	عضواً	-	-	-	✓	✓

*إنهاء دورة أعضاء مجلس الإدارة 2019/6/22م

** تم التعيين بتاريخ 2019/6/23م

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

وقد عقدت اللجنة خلال عام 2019م، خمسة اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام 2019م، ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تكوين لجنة الترشيحات والمكافآت وسجل الحضور:

اسم العضو	الصفة	سجل الحضور		
		23 ابريل	1 مايو	24 يوليو
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	رئيساً	✓	✓	✓
يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	✓	✓	✓
احمد بن محمد الدهش	عضواً	✓	✓	✓
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	عضواً	✓	✓	✓

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد بشكل دوري من استقلالية الأعضاء وعدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2019م ثلاث اجتماعات.

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس الإدارة بما يلي:

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

المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

سياسة إدارة المخاطر والإشراف عليها

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

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

المخاطر التي قد تواجهها الشركة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

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

تقلبات أسعار منتجات السوق العقاري

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

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

المخاطر الخارجية

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

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

أمن المعلومات

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

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

تطوير وتنفيذ المشاريع

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

وتلجأ الشركة لتقليل تلك المخاطر باتخاذ القرارات التنموية والاستثمارية فيما يتعلق بالمشاريع الحالية والجديدة بالشركة مستخدمة نظام «بوابة المراحل للمشاريع -Stage Gate Projects»؛ للتأكد من أن المشاريع القائمة أو الجديدة تتضمن متابعة دقيقة للتكاليف الفعلية ودراسة آثارها المستقبلية على بقية مراحل المشروع وأيضاً مقارنتها بالتكاليف المقدره ودراسة المخاطر والعوائد المتوقعة من الاستثمار.

ويقوم مديرو المشاريع والشركات المنفذة للمشاريع أثناء التنفيذ بإدارة مستويات إنجاز المشروع في إطار الميزانية والجدول الزمني المحددين مسبقاً وذلك من خلال تقديم تقارير مراحل الإنجاز الدورية و/أو الشهرية، وتقارير الإنفاق إلى الادارة التنفيذية، لرصد التقدم المحرز، وتحديد العقبات، واقتراح الإجراءات التصحيحية.

التسويق

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

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

الصحة والسلامة والأمن

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

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

تكلفة التمويل

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

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

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

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

مخاطر أسعار العملات

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

- قد تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العملات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية. في كل مرة يتم فيها تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل الشركة على معدلات وشروط الاقتراض من أجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.
- لدى الشركة عقد مفايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للشركة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند فروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض الشركة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور. يتم تحليل حساسية أسعار العملات بناء على تعرض الشركة لمخاطر العملات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

- إن طاقى ربح الشركة قد يتأثر بالتغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل. تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الموحدة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. الشركة تقوم برسملة ما يعادل ١٠٪ من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (٩/٢) بالقوائم المالية المدققة.

مخاطر السيولة

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

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

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

إن العملة الوظيفية للشركة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

الحوكمة والتنظيم

حوكمة الشركة

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

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة البنود الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما تم إعداد لائحة حوكمة شركة دار الأركان في ضوء المعايير العالمية المتعارف عليها في حوكمة الشركات، والتي ينبغي النظر إليها باعتبارها أساس نظام الحوكمة في الشركة، ويتعين الأخذ بها ضمن الإطار التشريعي واجب التطبيق في المملكة، وعلى وجه الخصوص في ما يلي:

متطلبات نظام السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ. ولوائحه التنفيذية بما في ذلك لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (8-16-2017م) وتاريخ 1438/5/16هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 3-57-2019م وتاريخ 1440/9/15هـ الموافق 2019/5/20م.

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

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

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

المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لسياسة الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط النظامية والحاجة لاستقطاب أفضل الخبرات لعضوية مجلس الإدارة بما يضمن كفاءة وفاعلية أداء الشركة. حيث تتماشى سياسة المكافآت مع القوانين والأنظمة الرسمية المعمول بها في المملكة، كما أنها في إطار نظام الشركات واللوائح التنظيمية المتممة له. كما تُصرف لصالح كبار المسؤولين التنفيذيين، بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي، مكافآت مالية بحسب سياسة الشركة.

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والأجور من الشركة خلال العام المالي 2019م.

البيان (بالآلاف الريالات)	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات بما فيهم (العضو المنتدب حتى 22 يونيو 2019) والرئيس التنفيذي والمدير المالي
المكافآت والتعويضات	-	-	5,440
البدلات	-	-	2,208
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	599
مكافآت نهاية الخدمة	-	-	476

العقوبات والغرامات

الغرامة	أسباب الغرامة	المبلغ	الجهة الموقعة الغرامة على	سبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل
غرامة وضع بوستر على مبنى الشركة الرئيسي	بالرغم من حصول دار الأركان على موافقة البلدية على وضع بوستر بمناسبة اليوم الوطني للمملكة لعام 2018م على مبنى المقر الرئيسي للشركة، طلبت البلدية (شركة إجادة) إزالة البوستر وقامت بتفريم الشركة في عام 2019م.	2,000 ريال	شركة إجادة	التأكد من حصول الشركة على ترخيص محدد المدة من البلدية لأي عمل مماثل مستقبلاً.
غرامة تجديد إقامات	نقل كفالة موظفين منتهيه إقامتهم، قبل التحديث العام لمكتب العمل (إضافة مفوض رئيسي) لشركة دار الأركان وتسليمها دار الأركان وتم التجديد.	1,000 ريال	الجوازات	تم تحديث البيانات على النظام وإضافة المفوض الرئيسي.

المراجعة الداخلية

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

تتمثل رسالة المراجعة الداخلية بالشركة في تعزيز وحماية قيمة الشركة من خلال تقديم التأكيد والمشورة والبصيرة الموضوعية والمستندة على دراسة المخاطر من أجل تحقيق قيمة مضافة وتحسين عمليات الشركة. تساعد المراجعة الداخلية الشركة على بلوغ أهدافها من خلال اعتماد طريقة منهجية ومنضبطة لتقييم وتحسين فاعلية إدارة المخاطر والرقابة الداخلية وحوكمة الشركات. وتوفر إدارة المراجعة الداخلية المعلومات الموضوعية وذات الصلة بالعمل للإدارة العليا ولجنة المراجعة في الوقت المناسب، ولا يقتصر دور هذه المعلومات على تقييم الوضع الحالي للشركة، وإنما تزود المسؤولين ومجلس الإدارة بالبيانات والمعلومات اللازمة لتساعدهم للقيام بمسؤولياتهم واتخاذ القرارات المالية والتنفيذية المناسبة.

وقد عملت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام 2019م على تزويد إدارات الشركة والإدارة التنفيذية بالعديد من المقترحات والتوصيات والنصائح فيما يتعلق بتحسين مستوى الامتثال للأنظمة وتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فاعلية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في التكاليف، بالإضافة إلى تقديم العون والمساندة إلى الإدارات الأخرى لتحقيق أهدافها.

نظام الرقابة الداخلية بالشركة

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

تقرير مدقق الحسابات والقوائم المالية



البيئة الرقابية للشركة

يمثل الهيكل التنظيمي المرجع الأساسي لتحديد البيئة الرقابية في الشركة، حيث أنه يحدد المسؤوليات ويفوض الصلاحيات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري، بالإضافة إلى السياسات والإجراءات المتعلقة بالمنظومة الأخلاقية والسلوك المهني لموظفي الشركة.

إجراءات الرقابة الداخلية

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

فهرس

70	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
75	قائمة المركز المالي الموحدة
76	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
77	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
78	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
79	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة



1. تشتمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بالشركة حيث أنها تعتمد في تادية مهامها على استخدام منهجية المراجعة المعتمدة على تقييم المخاطر. التي يمكن ان تؤثر في سير اعمال الشركة. وتلتزم الإدارة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.
2. تعمل إدارة المراجعة الداخلية بشكل موضوعي ومستقل. حيث ترتبط إدارة المراجعة الداخلية ارتباطا وظيفيا وإداريا بلجنة المراجعة، ولدى إدارة المراجعة الداخلية الصلاحيات للحصول على المعلومات والمستندات ومقابلة الموظفين دون قيود أو إعاقة سير العمل.
3. وقد خضعت اعمال الشركة خلال عام 2019م لعمليات مراجعة دورية وفق خطة زمنية سنوية. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2019م، بالإضافة الى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهام الخاصة.
4. نطاق العمل لقد شمل نطاق عمل المراجعة الداخلية في عام 2019م فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة بغرض التحقق مما إذا كانت نظم الشركة الداخلية توفر تأكيدا معقولا لتحقيق أهداف الشركة، وقد شمل نطاق إدارة المراجعة الداخلية:

- التدقيق والفحص الدوري للإجراءات ومختلف العمليات المتعلقة بالإدارات التي تعمل في الشركة.
- إبلاغ المسؤولين في الإدارات المختلفة التي تم مراجعتها بنتائج أعمال المراجعة وذلك لغايات التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة.
- تقييم الخطط والإجراءات التي يقدمها المسؤولون في الإدارات المختلفة ذات العلاقة لمعالجة الملاحظات والتوصيات التي تضمنها تقرير المراجعة. وفي حال عدم كفاية الإجراءات التي تم اتخاذها، يتم مناقشة الأمر مع المسؤولين للتأكد من كفاءة الإجراءات المتخذة وكفائتها.
- 5. وخلصت نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات نظام الرقابة الداخلية الى ما يلي:
- سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وما له طلة بإعداد التقارير المالية.
- تعمل الأنظمة الرقابية بفعالية وتم وضع تصور عام عن المخاطر وكيفية معالجتها.
- تم اتخاذ التدابير اللازمة حيال الإجراءات التصحيحية المتعلقة بجميع الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية الى لجنة المراجعة.

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



محمد عبدالله الهيج
محاسبون ومراجعون قانونيون
ترخيص رقم 119
عضو مستقل في سي بي آيه العالمية



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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»)، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2019م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسي للمراجعة

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

الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات التطويرية

تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضٍ تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية 17.231 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 14.498 مليار ريال سعودي).

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

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

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2018: 20%) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (6). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.

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

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا

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

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

• قمنا باختيار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛

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

• قمنا بتقييم سبب التغييرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛

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

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

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

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

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2019، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات حولها. إن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>تقييم العقارات الاستثمارية</p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية 17.231 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 14.498 مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح في الأيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة فقط.</p> <p>قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناء على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2018: 20%) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الإيضاح (6). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفز على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.</p> <p>تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والإخفاض في القيمة (إن وجدت)، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الأيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2019 بواسطة خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في موقع العقار .</p> <p>تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الإستقراء والتوفيق بين الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمتثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الإيضاح (5).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافترادات التقييم ومجالات الأحكام الهامة والتفديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛ • قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية، حيثما أمكن ذلك؛ • قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛ • بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛ • قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتفديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛ • قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛ • بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة. • قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. • قمنا بالإطلاع على اتفاقيات الإيجار، ومقارنة هذه الافتراضات مع المؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛ • قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2019

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- استنتج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظراً للمسؤولين الوحيديين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحكومة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة. لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

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

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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



إيضاح	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
عقارات استثمارية ، صافي	1,651,357	1,693,141
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	16,895,604	14,148,262
ممتلكات ومعدات ، صافي	79,765	83,085
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	1,154,506	826,621
موجودات أخرى ، صافي	1,501	2,511
مجموع الموجودات غير المتداولة	19,782,733	16,753,620
الموجودات المتداولة		
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل	334,950	349,329
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	3,981,526	4,740,877
النقد وما في حكمه	3,950,020	4,903,491
مجموع الموجودات المتداولة	8,266,496	9,993,697
مجموع الموجودات	28,049,229	26,747,317
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات غير المتداولة		
قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	7,326,740	4,731,167
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	21,614	19,011
مجموع المطلوبات غير المتداولة	7,348,354	4,750,178
المطلوبات المتداولة		
قروض إسلامية - الجزء المتداول	405,943	1,849,623
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	798,779	885,355
مخصص الزكاة	486,665	556,828
مجموع المطلوبات المتداولة	1,691,387	3,291,806
مجموع المطلوبات	9,039,741	8,041,984
حقوق المساهمين		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,140,016	1,109,601
أرباح مبقاة	7,069,472	6,795,732
مجموع حقوق المساهمين	19,009,488	18,705,333
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	28,049,229	26,747,317

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إيضاح	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	3,491,856	6,412,265
تكلفة الإيرادات	(2,667,416)	(5,355,114)
مجمّل الربح	824,440	1,057,151
مصاريف التشغيل		
مصاريف عمومية وإدارية	(174,787)	(168,942)
الربح التشغيلي	649,653	888,209
أعباء تمويلية	(478,418)	(511,652)
إيرادات أخرى ، صافي	133,269	129,866
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	7,885	15,432
الربح قبل الزكاة	312,389	521,855
مخصص الزكاة	(7,799)	(13,046)
صافي ربح السنة	304,590	508,809
الدخل الشامل الآخر		
(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافم المحددة	(435)	2,974
إجمالي الدخل الشامل للسنة	304,155	511,783
إجمالي الدخل الشامل للسنة المنسوب إلى		
المساهمين في دار الأركان	304,155	511,783
ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي)	(21)	
الأساسي والمخفض	0.28	0.47

رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	إجمالي حقوق المساهمين
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
2019م			
الرصيد في 1 يناير 2019م	10,800,000	6,795,732	18,705,333
صافي دخل السنة	-	304,590	304,590
الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة	-	(435)	(435)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	304,155	304,155
المحول إلى الإحتياطي النظامي	30,415	(30,415)	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م	10,800,000	7,069,472	19,009,488
صافي دخل السنة	-	508,809	508,809
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	2,974	2,974
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	511,783	511,783
2018م			
الرصيد في 1 يناير 2018م	10,800,000	6,874,830	18,733,550
المحول إلى الإحتياطي النظامي	-	(50,881)	-
توزيعات أرباح	-	(540,000)	(540,000)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	10,800,000	6,795,732	18,705,333

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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 31 ديسمبر 2019

	2019م	2018م
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	312,389	521,855
تعديلات على		
استهلاكات	54,643	78,355
إطفاءات	1,010	-
مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	2,000	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	4,313	4,122
إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة	478,418	511,652
حصة الشركة في طاقم أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(7,885)	(15,432)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل	844,888	1,100,552
عقارات تطويرية، طاقم	(2,732,963)	1,903,999
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	757,351	(707,552)
موجودات أخرى	-	(561)
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	(86,576)	347,330
النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات	(1,217,300)	2,643,768
أعباء تمويلية مدفوعة	(445,309)	(474,207)
زكاة مدفوعة	(77,962)	(5,888)
مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة	(2,145)	(4,098)
طاقم النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	(1,742,716)	2,159,575
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
استثمارات في شركات زميلة	(320,000)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(6,293)	(19,465)
عقارات استثمارية	(3,246)	(648)
طاقم النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	(329,539)	(20,113)
طاقم النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		
توزيعات أرباح	-	(540,000)
قروض طويلة الأجل	1,118,784	144,363
طاقم النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	1,118,784	(395,637)
طاقم (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه	(953,471)	1,743,825
النقد وما في حكمه في بداية السنة	4,903,491	3,159,666
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	3,950,020	4,903,491
معاملات غير نقدية:		
إضافات إلى حق استخدام الأصول والتزاماتها (إيضاح 22)	-	883
تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (إيضاح 5)	-	1,527,350

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

معلومات عامة

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

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

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة" بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:
شركة دار الأركان العقارية - (المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأصول) هي شركة مساهمة سعودية مغلقة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25هـ الموافق (2008/7/28م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

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

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

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

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

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

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600708، 1441/2/24هـ (الموافق 2019/10/23م). تعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600710، 1441/2/24هـ (الموافق 2019/10/23م). تعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الإنتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600709، 1441/2/24هـ (الموافق 2019/10/23م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

عضو مجلس الإدارة المقوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

المعايير والتعديلات الصادرة وغير السارية المفعول ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة

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

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

المعيار الدولي للتقرير المالي 3	تعديلات	تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ حيازتها في أو بعد بداية فترة الإبلاغ السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، وعمليات الاستحواذ على الأصول التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة.
المعيار الدولي للتقرير المالي 7، 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39	تعديلات	التعديلات المتعلقة بالآثار الناتجة عن إصلاحات استبدال سعر الفائدة بين البنوك IBOR للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.
المعيار الدولي للتقرير المالي 17	معياري جديد	عقود التأمين.
معيار المحاسبة الدولي 1 و 8	تعديلات	تعريف المواد (التعريف الجديد للمواد والفترات التوضيحية المرفقة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 1).

العرف المحاسبي

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

أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المبتدئ فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى 31 ديسمبر 2019.

الشركات التابعة

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

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

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

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

شركة سواعد العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600711، 1441/2/24هـ (الموافق 2019/10/23م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

عملاً بالتغيير في هيكل ملكية الحصص في شركة ثوابت للاستثمار، (رقم السجل التجاري 1010275449، بتاريخ 1430/10/30هـ (الموافق 2009/10/19م)، في يناير 2019، تم توحيد المعاملات المالية ذات الصلة مع شركة دار الأركان للمشاريع اعتباراً من يناير 2019. وعملاً بالتغيير في هيكل ملكية الحصص في شركة دار الأركان للمشاريع، (رقم السجل التجاري 1010247583، بتاريخ 1429/3/28هـ (الموافق 2008/4/5م)، في ديسمبر 2019، تم توحيد المعاملات المالية ذات الصلة مع شركة دار الأركان للمشاريع اعتباراً من ديسمبر 2019. لم يكن هناك أي تأثير أو تغييرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بسبب هذا التغيير في هيكل ملكية الحصص في شركة ثوابت للاستثمار وفي شركة دار الأركان للمشاريع.

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

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

ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أساس الإعداد

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

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

تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في الفترة الحالية

في الفترة الحالية ، قامت المجموعة بتطبيق جميع التفسيرات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي ("IFRIC") والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019.

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

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

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن الشركة الزميلة هي كيان تكون المجموعة في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها. إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك بحيث يكون للطرفين في المشروع المشترك حقوق في صافى موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى 31 ديسمبر 2019.

الشركات التابعة

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

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

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

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

الاستثمار في العمليات المشتركة

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

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

- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اقتناؤها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛

- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛

- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛

- مصاريف المجموعة ، بما في ذلك حصة المصروفات المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

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

ممتلكات ومعدات

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

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

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

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

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

العقارات الاستثمارية

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

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

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

مباني	3%
-------	----

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

العقارات التطويرية

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

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

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

تكاليف القروض الاسلامية

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

الأدوات المالية

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

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

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

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

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

خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال 12 شهرا بعد تاريخ التقرير.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. يتطلب هذا النموذج من المجموعة إحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإعتراف الأولي للموجودات المالية.

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

-الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

-الذمم الايجارية

-الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و

-عقود الضمان المالي التي تنطبق عليها متطلبات إنخفاض القيمة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

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

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إدراجها مبدئياً بسعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحصيل فوائد على الذمم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ المستحق الرئيسي للمدينين التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص لانخفاض قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر إئتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التاريخية وفقاً لخبراتها السابقة وعوامل الخسائر الأخرى الحالية ذات الدلالة على عدم القدرة على تحصيل كامل التدفقات النقدية وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للمستحق القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للمدينة بقيمة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في الربح أو الخسارة الموحدة.

النقد وما في حكمه

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

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

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

الالتزامات المالية

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

الذمم الدائنة التجارية

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

الاعتراف بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء / تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة - يتم الإعتراف بها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم تقييم نقل الملكية والضوابط في وقت الإنتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم الإعتراف بها بمرور الوقت

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتقيّد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى المجموعة الحق في إستلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه و يمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق، فإنه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية / مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية / بما في ذلك التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير ، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

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

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد ؛

- من المتوقع أن يتم استردادها؛

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم الشركة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف فترة عند تكبدها. يتم تسجيل جميع الدفعات المسبقة والدفعات الرئيسية/ الهامة التي تم استلامها والتي تزيد عن الإيرادات المعترف بها حتى تاريخه كمطلوبات عقود. وبالنظر إلى الفترة القصيرة بين المدفوعات الرئيسية/ الهامة وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإنه لا يُعتبر عنصر تمويل هام في عقود البناء مع العملاء.

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

إيرادات التأجير

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

الزكاة

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

العملات الأجنبية

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

الاحتياطي النظامي

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

مكافأة نهاية الخدمة

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

تكاليف منافع التقاعد

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

المخصصات

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

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

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

المجموعة كمستأجر

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

في تاريخ الإيجار، يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية الصافية لجميع دفعات الإيجار المستقبلية كما في ذلك التاريخ المخصصة باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار، إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي. بعد القياسات الأولية، يتم قياس التزام الإيجار بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس رسوم الفائدة على التزام الإيجار المستقبلي وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منه مدفوعات الإيجار حتى ذلك التاريخ.

يتم توزيع كل دفعة ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى من الإلتزام لكل فترة. يتم يتم تحميل استهلاك حق استخدام الأصل على الربح أو الخسارة الموحدة ويتم احتسابها على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة ، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على الأرباح أو الخسائر الموحدة كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المرتبطة بها.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والضوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهرى على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (راجع الإيضاح 11-2) عندما يتم تحويل السيطرة مع مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري. تقيس المجموعة الإيرادات بناءً على المقابل الممنوح في العقد المبرم مع العميل باستثناء المبالغ ، إن وجدت ، التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

فيما يتعلق بممتلكات / مشاريع الأراضي ، تتلقى المجموعة وديعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع دفع الرصيد على أساس مؤجل ، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. تعترف المجموعة بالمبلغ الكامل للمقابل كإيراد في الوقت الذي تنتقل فيه السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تتلقى المجموعة عادةً وديعة مبدئية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد على مدى فترة وفقاً لشروط العقد. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المشتري من خلال عقد بيع قابل للتنفيذ قانوناً بين المشتري والمجموعة ويتم تسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية التي يتم تنفيذها بموجب عقد مع العميل، عادة ما يتم إبرام هذه العقود قبل بدء التنفيذ وتقيّد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وكان للشركة حق قابل للتنفيذ إلى الدفع مقابل الأداء المنجز حتى الآن حيث يمكن تقدير عوائد هذا العقد أو الاتفاقية بشكل موثوق ، يتم الاعتراف بإيرادات وتكاليف هذه التطورات عندما يتم تحويل السيطرة و المخاطر والمنافع الجزهية للمشتري. يتم إثبات الإيرادات مقابل عقد العميل هذا على مدار الوقت وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 بما يتناسب مع مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات المراحل التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة إعداد تقارير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز .

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

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع و يستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الأداء.

- عندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.

- عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد و بالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

أما إيرادات التأجير، فتقوم المجموعة بإثباتها بطريقة القسط الثابت على مدة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 16.

الاعتراف بتكلفة المبيعات

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

قياس أصول العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بافتراضات هامة حول تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بأصول العقد و / أو الذمم التجارية المدينة التي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. تقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بشكل فردي والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة لانخفاض القيمة. يتطلب تقييم الإنخفاض في القيمة الحكم. عند إصدار هذا الحكم ، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان مع الأخذ بعين الاعتبار التجربة السابقة مع العميل، وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي يعمل فيها العملاء، والمركز المالي الحالي الخاص بهم وتقييم كل من الحالة الحالية بالإضافة إلى أن الاتجاه المتوقع لحالات الاستحقاق المتأخرة وعوامل أخرى لحدوث الخسارة تدل على القدرة على دفع جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية في تاريخ التقرير. يتم تكوين مخصص لخسارة الائتمان عندما يكون هناك دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تخلفوا عن السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وتتجاوز القيمة الدفترية للمستحقات القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية مخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلي الأصلي.

بناء على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بالاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الموجودات التعاقدية و / أو لجميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت أو لم تتضمن معاملات تمويل كبيرة وذمم إيجار مدينة. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كاستثمارات عقارية أو عقارات قيد التطوير. تقوم الإدارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به للحصول على إيجارات و / أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو أنها لا تستخدم هذه الإيرادات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة.

تتكون العقارات التطويرية مشاريع مبانئ وإنشاءات مكتملة ، ومشاريع مبانئ تحت الإنشاء ، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي . وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات.

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

التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

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

عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية ، يتم تحويل تكلفة نقلها إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال . عند إعادة تقييم الاستخدام المقصود تنظر الإدارة في فترة الاحتفاظ بذلك العقار ، وإمكانية زيادة القيمة ، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة حول هذه الممتلكات ، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

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

القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظرا لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2019 الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الأجلة.

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافة)؛

المستوى 2: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة؛

المستوى 3: تقنيات التقييم التي لا تستند إليها أي مدخلات هامة على بيانات السوق للملاحظة.

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

تقوم المجموعة أيضا بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة العائد الداخلي ورسملة الدخل.

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

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

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

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

هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية	20% - 25%	20% - 25%
معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية	4-6%	4-6%
الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية	6-8%	6-8%

التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى قطاعين لغرض تقديم التقارير إلى طابع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. تقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال حول هذه القطاعات، وبالتالي فإن قطاع المجموعة القابل للإبلاغ بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 هو كما يلي:

التطوير العقاري - تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع في عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المنجزة أو المنشأة بموجب عقد العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع ("المشاريع السكنية والتجارية") والأراضي والاستثمار في ممتلكات الأراضي التي لم يتم تطويرها أو تطويرها مع أو بدون تطوير البنية التحتية وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").

إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بالاعتماد بشكل أساسي على قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلية. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح 2.

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وتتولد جميع إيرادات من محفظة عقاراتها التي تديرها المجموعة.

فيما يلي الإيرادات وهامش مجمل الربح ومصاريف التشغيل والأرباح والموجودات والمطلوبات الخاصة بقطاع مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وقطاع تأجير العقارات كما يلي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

الإيضاح	مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الأرباح أو الخسائر القطاعية			
الإيرادات	3,350,214	141,642	3,491,856
تكلفة الإيرادات	(2,622,386)	(45,030)	(2,667,416)
مجمول الربح	727,828	96,612	824,440
مصاريف التشغيل			
مصاريف عمومية وإدارية		19	(174,787)
الربح التشغيلي			649,653
أعباء تمويلية		20	(511,652)
إيرادات أخرى ، صافي			133,269
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة		1/8	7,885
ربح القطاع للسنة			312,389
موجودات ومطلوبات القطاع			
إجمالي الموجودات	27,060,431	988,798	28,049,229
إجمالي المطلوبات	8,211,424	828,317	9,039,741

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

الإيضاح	مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الأرباح أو الخسائر القطاعية			
الإيرادات	6,276,487	135,778	6,412,265
تكلفة الإيرادات	(5,284,947)	(70,167)	(5,355,114)
مجمول الربح	991,540	65,611	1,057,151
مصاريف التشغيل			
مصاريف عمومية وإدارية		19	(168,942)
الربح التشغيلي			888,209
أعباء تمويلية		20	(511,652)
إيرادات أخرى ، صافي			129,866
حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة		1/8	15,432
ربح القطاع للسنة			521,855
موجودات ومطلوبات القطاع			
إجمالي الموجودات	23,197,571	3,549,746	26,747,317
إجمالي المطلوبات	7,977,247	64,737	8,041,984

عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

التكلفة	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	1,965,291	3,637,179
تحويلات إلى عقارات تطويرية	-	(1,672,536)
إضافات	3,246	648
في نهاية السنة	1,968,537	1,965,291
الاستهلاك المتراكم		
في بداية السنة	272,150	347,169
تحويلات إلى عقارات تطويرية	-	(145,186)
المحمل خلال السنة	45,030	70,167
في نهاية السنة	317,180	272,150
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	1,651,357	1,693,141

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة 470 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 470 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستقلاً عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر 2019. تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملة بعائد إيجار سنوي بنسبة 6-8% بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدره على النحو التالي:

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة	1,651,357	1,693,141
القيمة العادلة		
القيمة العادلة المقدره على عائدات الإيجار من 6 - 8%	1,927,484	1,927,484

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

العقارات التطويرية

فيما يلي ملخص لحركة العقارات التطويرية، العمليات التشغيلية الرئيسة بالنسبة للمجموعة:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع تحت التطوير	الأجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة				
في بداية السنة	36,473	312,856	1,954,202	14,497,591
إضافات خلال السنة	-	8,187	17,186	5,329,976
تحويلات ، صافي	-	-	(458,676)	-
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	(22,566)	-	(104,150)	(2,622,386)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	13,907	321,043	15,487,042	17,230,554
عقارات تطويرية – قصيرة الأجل				334,950
عقارات تطويرية – طويلة الأجل				16,895,604

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع تحت التطوير	الأجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة				
في بداية السنة	49,227	73,448	775,030	14,874,240
إضافات خلال السنة	1,278	-	20,070	3,380,948
تحويلات ، صافي	6,497	239,408	(1,934,132)	(652,687)
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	(20,529)	-	(775,030)	(5,284,947)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	36,473	312,856	12,194,060	14,497,591
عقارات تطويرية – قصيرة الأجل				349,329
عقارات تطويرية – طويلة الأجل				14,148,262

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها 12,08 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 8.6 مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (31 ديسمبر 2018: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تم رسملة تكاليف الافتراض الإسلامية بمعدل رسملة سنوي مرجح سارني المقبول قدره 0% (31 ديسمبر 2018: 0%).

تقدير القيمة العادلة

خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2018: 20%) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفز على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م

	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع تحت التطوير	الأجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة				
في بداية السنة	13,907	321,043	1,408,562	17,230,554
القيمة العادلة المقدره				
المقدره بهامش 20% من التكلفة - أراضي	14,000	384,000	1,680,000	18,578,000
المقدره بمعدل عائد داخلي 4-6% - أراضي	15,000	330,000	1,980,000	19,262,000
متوسط القيمة العادلة للأراضي	14,000	357,000	1,830,000	18,921,000
القيمة العادلة التقديرية	14,000	350,000	1,800,000	18,864,000

ممتلكات ومعدات، طافى

31 ديسمبر 2019م	أراضى ومباني	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية					
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2019م	114,538	9,575	8,018	17,644	55,386	205,161
إضافات خلال السنة	459	166	-	301	5,367	6,293
تحويلات	-	(58)	-	-	58	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م	114,997	9,683	8,018	17,945	60,811	211,454
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2019م	51,290	6,639	7,937	14,192	44,212	124,270
استهلاكات خلال السنة	3,192	595	23	864	3,775	8,449
تحويلات	-	(210)	-	-	210	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2019م	54,482	7,024	7,960	15,056	48,197	132,719
طافى القيمة الدفترية						
في 31 ديسمبر 2019م	60,515	2,659	58	2,889	12,614	78,735

31 ديسمبر 2018م	أراضى ومباني	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية					
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2018م	109,145	6,143	8,447	13,811	48,672	186,218
إضافات خلال السنة	5,393	3,432	93	3,833	6,714	19,465
تحويلات	-	-	(522)	-	-	(522)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	114,538	9,575	8,018	17,644	55,386	205,161
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2018م	48,155	6,024	8,445	13,530	41,624	117,778
استهلاكات خلال السنة	3,135	615	14	662	2,588	7,014
تحويلات	-	-	(522)	-	-	(522)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018م	51,290	6,639	7,937	14,192	44,212	124,270
طافى القيمة الدفترية						
في 31 ديسمبر 2018م	63,248	2,936	81	3,452	11,174	80,891

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018م

مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضى مطورة قصيرة الأجل	أراضى مطورة	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة	36,473	312,856	12,194,060	14,497,591
القيمة العادلة المقدرة				
المقدرة بهامش 20% من التكلفة - اراضى	37,000	375,000	14,630,000	17,386,000
المقدرة بمعدل عائد داخلي 4-6% - اراضى	37,000	313,000	15,818,000	18,122,000
متوسط القيمة العادلة للأراضى	37,000	344,000	15,224,000	17,754,000
القيمة العادلة التقديرية	37,000	340,000	15,200,000	17,717,000

الحساسية في تقدير القيمة العادلة

إن القيمة العادلة التقديرية للعقارات الاستثمارية للمجموعة والعقارات التطويرية يمكن أن تتأثر بحدوث مدخلات مترابطة ملحوظة تحدد ظروف السوق الراهنة.

وقد لا يكون تأثير عنصرين من المدخلات غير الملحوظة على إلغاء أثر بعضهما البعض، على سبيل المثال، قد تؤدي الزيادة في معدل الرسملة إلى إجراء زيادة في الإيجار السنوي ولكن زيادة الإيجار السنوي مع انخفاض معدل الرسملة من شأنه أن يدعم القيمة العادلة.

التغير في القيمة العادلة للأراضى	الزيادة	النقص
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
10% تغير في الهوامش قابلة للمقارنة	1,723,000	(1,723,000)
1% تغير في معدل العائد الداخلي	490,000	(459,000)
متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضى	1,106,000	(1,091,000)
التغير في القيمة العادلة للعقارات		
50 نقطة أساس تغير في معدل الرسملة	181,500	(155,500)
تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية	1,287,500	(1,246,500)

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

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

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

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الاستثمارات، في بداية السنة	826,621	811,189
إضافات خلال السنة	320,000	-
الحصة في الربح خلال السنة	7,885	15,432
الاستثمارات، في نهاية السنة	1,154,506	826,621

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

	المبلغ المستثمر	نسبة الملكية
	بالآلاف الريالات السعودية	%
الشركة السعودية لتمويل المساكن	150,000	15%
الخير المالية - المملكة العربية السعودية	422,000	42.2%
شركة خزام للتطوير العقاري	525,547	51%
شركة جمان الشرقية المحدودة	1,500	18%
الحصة من الأرباح المتراكمة، طافى	55,459	
الرصيد، نهاية السنة	1,154,506	

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

31 ديسمبر 2019م	شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخير المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	8,200	541,966	1,007,418	4,411,993	5,969,577
إجمالي المطلوبات	-	(36,532)	(11,631)	(2,911,904)	(2,960,067)
طافى الموجودات	8,200	505,434	995,787	1,500,089	3,009,510
حق حصري للمجموعة في مشروع خزام للتطوير العقاري (ج/ 3 أدناه)	-	250,000	-	-	250,000
حصة المجموعة في طافى الموجودات	1,500	507,771	420,222	225,013	1,154,506
إجمالي الإيرادات للسنة	-	-	62,782	311,369	374,151
إجمالي ربح السنة	-	493	6,433	54,661	61,587
الدخل لشامل الآخر خلال السنة	-	-	-	-	-
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(35,277)	(7,057)	500,089	457,755
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(35,769)	(14,405)	469,870	419,696
التغير خلال السنة	-	492	7,348	30,219	38,059
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح خلال السنة	-	251	3,101	4,533	7,885

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتم إعداد البيانات المالية ذات الصلة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المذكورة أعلاه حسب ترتيب السيولة، وبالتالي يتم أخذ إجمالي الأصول والخصوم في الاعتبار لإعداد التقارير. تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بموجب إيضاح 23 “معاملات الأطراف ذات العلاقة” في هذه البيانات المالية الموحدة. تم تفصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من الكيانات المبلغ عنها أدناه.

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

2) قامت المجموعة في الأصل باستثمار 102 مليون ريال سعودي وتمثلُ 34% من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال العربية السعودية (ACS) ، وخلال عام 2019 ، قامت ACS بزيادة رأس مال الشركة المدفوع بمبلغ 700 مليون ريال سعودي إضافية. حصلت المجموعة على رأس مال إضافي من خلال استثمار 320 مليون ريال سعودي ، وبناء على ذلك ، تم تعديل الاستثمار الأصلي البالغ 102 مليون ريال سعودي إلى 422 مليون ريال سعودي لتعكس التغير في استثمار المجموعة في رأس مال ACS.

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

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

4) خلال عام 2016، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان بين الدمام ورأس تنورة. الشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010462791 بتاريخ 15/10/1437هـ (الموافق 2017/07/20) برأس مال قدره 8.2 مليون ريال سعودي. دفعت المجموعة 1.5 مليون ريال سعودي بما يعادل 18.29% من رأس المال وترى الإدارة أن قيمة الاستثمار الكلي لم تقل أو تنخفض قيمتها.

موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي :

		للسنة المنتهية في 31 ديسمبر
	2019م	2018م
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	2,511	1,950
الإضافات خلال السنة	-	1,412
الإطفاء المحمل على السنة	(1,010)	(851)
الرصيد ، نهاية السنة	1,501	2,511

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

ذمم مدينة تجارية وأخرى

	2019م	2018م
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 19.02 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 19.02 مليون ريال سعودي)	3,226,676	4,015,337
دفعات مقدمة لشراء أراضٍ	559,670	559,670
إيرادات مستحقة	9,991	20,548
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	184,326	144,459
استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة (إيضاح 10/ج)	863	863
المجموع	3,981,526	4,740,877

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب القيمة الدفترية. لا تُفرض أية غرامات على الدفعات المتأخرة.

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ التي تجاوزت موعد استحقاقها من تاريخ الفاتورة (تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة أدناه). في نهاية فترة التقرير، لم تقم المجموعة بعمل أي مخصصات إضافية كديون مشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية للمدينين.

(أ أعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة:

	2019م	2018م
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
0-60 يوم	501,303	490,553
61-120 يوم	649,173	980,897
121-180 يوم	717,683	763,215
ما يزيد عن 180 يوم	1,358,517	1,780,672
المجموع	3,226,676	4,015,337

خريطة المملكة العربية السعودية مع تحديد موقع مدينة الرياض، المدينة الأكثر اكتظاظاً بالسكان في الشرق الأوسط.

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 97% (31 ديسمبر 2018: 97%) ذمم من مبيعات أراضٍ ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

(ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

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

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

لم يحدث أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية. كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
19,019	19,019	الرصيد ، بداية السنة
2,000	-	المحصل المحمل على السنة
21,019	19,019	الرصيد، نهاية السنة

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

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
863	863	الرصيد ، بداية السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال السنة
863	863	المجموع
-	-	أرباح محققة
863	863	المجموع
-	-	تحويلات / مسحوبات
863	863	الرصيد، نهاية السنة

تتضمن الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبلغ 863 ألف ريال سعودي في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 863 ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة.

نقد وما في حكمه

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
937	4,949	نقد في الصندوق
3,949,083	4,898,542	نقد لدى البنوك
3,950,020	4,903,491	المجموع

القروض طويلة الأجل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
6,000,000	5,250,000	حكوك إسلامية
1,832,450	1,413,475	مرايحة إسلامية
7,832,450	6,663,475	المجموع
(99,767)	(82,685)	يطرح: تكاليف معاملات غير مغطاة (إيضاح 12/ ب)
7,732,683	6,580,790	القروض . نهاية السنة
		يطرح :
(405,943)	(1,849,623)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
7,326,740	4,731,167	الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

أ) تستحق القروض السداد كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
411,400	1,860,525	خلال سنة
98,300	351,300	خلال السنة الثانية
7,322,750	4,451,650	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
7,832,450	6,663,475	المجموع

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
82,685	80,856	الرصيد، بداية السنة
50,191	39,274	الإضافات خلال السنة
(33,109)	(37,445)	الإطفاء المحمّل على السنة
99,767	82,685	الرصيد، نهاية السنة

(ج) تحليل القروض:

وتتمثل في الصكوك الإسلامية وتبلغ 6 مليار ريال سعودي وتشمل ما يلي:

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

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

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

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

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019.

المرايبات الإسلامية:

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

ملخص المراجبات:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
2020	315,000	315,000	-
2023	495,950	17,400	478,550
2027	242,000	18,000	224,000
2029	779,500	61,000	718,500
المجموع	1,832,450	411,400	1,421,050

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته 6.85 % (31 ديسمبر 2018 : 6.88 %). تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في 31 ديسمبر 2019 والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
19,011	21,961	الرصيد ، بداية السنة
4,313	4,122	المحمّل على المطاريف خلال السنة
435	(2,974)	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(2,145)	(4,098)	المدفوع خلال السنة
21,614	19,011	الرصيد ، نهاية السنة

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم اكتوبري والإفصاحات ذات الصلة هي: كما يلي:

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

	2019م	2018م
معدل الخصم	3.00%	3.00%
معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل	3.00%	3.00%
معدل دوران الموظفين	متوسط	متوسط

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	18,674	21,582
المحصل على المطارييف خلال السنة	3,600	3,960
أرباح إعادة القياس الاكتوارية	435	(2,974)
المدفوع خلال السنة	(2,004)	(3,894)
الرصيد ، نهاية السنة	20,705	18,674

(ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التزامات المنافع المستحقة والمتركمة حتى تاريخ قائمة المركز المالي	15,905	14,743
المنافع المتعلقة بالزيادة المقدرة للرواتب المستقبلية	4,800	3,931
الرصيد، نهاية السنة	20,705	18,674

(د) تحليل حساسية للالتزامات منافع الموظفين:

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

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
معدل الخصم + 0.5%	19,831	17,976
معدل الخصم - 0.5%	21,643	19,420
معدل الزيادة في الرواتب + 0.5%	21,690	19,472
معدل الزيادة في الرواتب - 0.5%	19,780	17,922

(هـ) تأثير خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة:

المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين 8.73 سنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 8.72 سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخطومة:

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	1,010	2,017
خلال السنة الثانية	3,098	3,216
خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة	3,564	4,565
خلال السنوات ما بعد الخامسة	13,033	8,876
المجموع	20,705	18,674

ذمم دائنة تجارية وأخرى

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
ذمم دائنة تجارية	270,045	440,472
مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح 23 / أ)	189,397	188,862
مطارييف مستحقة	147,782	121,480
دائنو توزيعات أرباح	35,423	35,443
التزامات إيجار (إيضاح 22 / ب)	872	2,047
إلتزامات عقود (إيضاح 14 / أ)	108,590	69,361
إيرادات غير محققة	46,670	27,690
المجموع	798,779	885,355

تتكون ذمم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مشتريات تجارية معتادة وتكاليف مستمرة . بلغ متوسط فترة الائتمان على المشتريات التجارية 30 يوم (31 ديسمبر 2018: 30 يوم).

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

(أ) إلتزامات عقود

تتمثل التزامات عقود في دفعات مقدمة تم استلامها بموجب عقود مع عملاء، ملزمة للطرفين لبيعهم عقارات وفقا لشروط متفق عليها، وما زالت هذه العقارات في مراحل غير مكتملة وفقا لتلك الشروط المتفق عليها.

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	69,361	-
المحصل خلال السنة	39,229	69,361
إلغاءات خلال السنة	-	-
المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة	-	-
الرصيد، نهاية السنة	108,590	69,361

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مخصص الزكاة

(أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي: كما يلي:

2019م	2018م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
وعاء الزكاة:	
حقوق المساهمين	18,193,550
الاحتياطيات وتسويات أخرى	3,841,995
إجمالي الوعاء الزكوي	22,035,545
الخصميات:	
إجمالي الخصميات بعد التسويات	(22,035,545)
الوعاء الزكوي	-

(ب) صافي الربح المعدل:

2019م	2018م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
صافي الربح المعدل:	
ربح السنة قبل الزكاة	506,447
صافي الربح المعدل:	506,447
مخصص الزكاة والضريبة التقديرية للسنة	13,046

(ج) الحركة على مخصص الزكاة:

تم الاعتراف بمخصص الزكاة في القوائم المالية للشركة، وكانت حركة مخصص الزكاة كما يلي:

2019م	2018م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد ، بداية السنة	549,670
الزكاة التقديرية السنة	13,046
المدفوع خلال السنة	(5,888)
مخصص الزكاة التقديرية، نهاية السنة	556,828

(د) الربوط الزكوية:

استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات 2003 إلى 2014. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من 2015 وحتى 2018.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

رأس المال

2019م	2018م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
1,080,000,000 أسهم، مصدرة ومدفوعة بالكامل، بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد	
في بداية السنة	10,800,000
في نهاية السنة	10,800,000

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2019م	2018م	أساس الإعتراف/ المعيار المرجع
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
مبيعات عقارات تطويرية -الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية	6,251,657	
مبيعات عقارات سكنية -الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية	24,830	
إيرادات تأجير -المعيار الدولي للتقرير المالي 16	135,778	
الإجمالي	6,412,265	3,491,856

تكلفة المبيعات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2019م	2018م
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
تكلفة عقارات تطويرية	5,264,418
تكلفة مبيعات عقارات سكنية	20,529
تكاليف تأجير مباشرة – استهلاك (إيضاح 5)	70,167
الإجمالي	5,355,114

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
165,174	160,754	مصاريف عمومية وإدارية
9,613	8,188	استهلاك (إيضاح 7 و 22/أ)
174,787	168,942	الإجمالي

أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
330,042	366,563	أعباء صكوك إسلامية
115,217	107,619	أعباء مرابحات إسلامية
50	25	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح 22 / ب)
33,109	37,445	إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح 12 / ب)
478,418	511,652	الإجمالي

ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
304,590	508,809	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (صافي دخل السنة)
العدد	العدد	عدد الأسهم
1,080,000,000	1,080,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

ترتيبات عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

حق استخدام الأصول

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16، يتم تحميل الاستهلاك المحتسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك، فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة
3,962	3,668	في بداية السنة
-	883	الإضافات خلال السنة
-	(589)	تحويلات / استيعادات
3,962	3,962	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم
1,768	1,183	في بداية السنة
1,164	1,174	المحمل خلال السنة
-	(589)	تحويلات / استيعادات
2,932	1,768	في نهاية السنة
1,030	2,194	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

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

التزامات عقود الإيجار

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019م	2018م	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		الالتزامات
4,719	3,751	في بداية السنة
-	883	إضافات خلال السنة
-	-	تحويلات / استيعادات
50	85	تكلفة تمويل السنة
4,769	4,719	في نهاية السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الدفعات		
في بداية السنة	2,672	1,450
المدفوع خلال السنة	1,225	1,222
الدفعات في نهاية السنة	3,897	2,672
الرصيد، في نهاية السنة	872	2,047

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

الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

المبالغ المستحقة	2019م	2018م
خلال سنة	729	925
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	1,874	2,270
الإجمالي	2,603	3,195

(ب) المجموعة كمؤجر

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

المبالغ المستحقة	2019م	2018م
خلال سنة	87,208	72,147
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	174,207	172,482
أكثر من خمس سنوات	75,057	35,220
الإجمالي	336,472	279,849

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

معاملات مع أطراف ذات علاقة

(أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2019م	2018م
الرصيد ، بداية السنة	188,862	192,530
إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة	(425)	(4,628)
أرباح محملة خلال السنة	960	960

(ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
	2019م	2018م
مناقص قصيرة – الأجل	8,247	3,328
مستحقات مكافأة نهاية الخدمة	476	296
مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية	-	-
الإجمالي	8,723	3,624

(ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

الشركة السعودية لتمويل المساكن

الشركة السعودية لتمويل المساكن هي شركة زميلة (لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 8). خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. في هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. ليس لدى الشركة السعودية لتمويل المساكن حق اللجوء إلى المجموعة في حالة التعثر في تحصيل تلك القروض من الأفراد المعنيين. فيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة في الذمم التجارية المدينة (راجع الإيضاح 10) :

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	-	-
مبيعات خلال السنة	23,632	-
المدفوع خلال السنة	(23,632)	-
الرصيد، نهاية السنة	-	-

الإجماليات غير قابلة للمقارنة

شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

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

	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد بداية السنة	-	897
الإرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة	2,250	1,445
المدفوع خلال السنة	(2,250)	(2,342)
الرصيد، نهاية السنة	-	-

الإجماليات غير قابلة للمقارنة

خط منافع التقاعد

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

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 4,31 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 4,12 مليون ريال سعودي) ، كما أن قيمة المساهمة القائمة كما في 31 ديسمبر 2019 هي 321 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2018 : 375 ألف ريال سعودي).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إدارة رأس المال

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

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

الإجماليات غير قابلة للمقارنة

نسبة المديونية

تقوم المجموعة بمراقبة معدل المديونية بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات العقود الخارجية. كانت نسبة المديونية في نهاية السنة المالية كما يلي :

	2019م	2018م
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	7,732,683	6,580,790
نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل	(3,950,020)	(4,903,491)
صافي الدين	3,782,663	1,677,299
إجمالي حقوق المساهمين	19,009,488	18,705,333
نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين	20%	9%

إدارة المخاطر المالية

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

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

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر سعر العمولة.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر العملات الأجنبية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مخاطر الائتمان

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

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

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

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

فيما يلي الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية:

	2019م	2018م
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل	3,950,020	4,903,491
مديون تجاريون	3,226,676	4,015,337
أهول أخرى	754,850	725,540
الإجمالي	7,931,546	9,644,368

مخاطر أسعار العمولات

تتعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية في كل مرة يتم تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض للحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

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

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور 3 أشهر ما بين 2,09% و2,34% (2,39% و2.82% لعام، 2018) ، وتراوحت أسعار سايبور ما بين 2.36% و2.71% (2.73% و2.98% لعام 2018).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

	2019م	2018م
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
+ 25 نقطة أساس	4,581	3,534
- 25 نقطة أساس	(4,581)	(3,534)

البيانات أعلاه هي بيانات تقريبية، لا ينبغي استخدامها لأغراض استثمارية أو مالية.

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

مخاطر السيولة

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

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

البيانات أعلاه هي بيانات تقريبية، لا ينبغي استخدامها لأغراض استثمارية أو مالية.

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 هو 6.85% (31 ديسمبر 2018: 6.88%). (لمزيد من التفاصيل راجع الايضاحات 12 و14).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المضمومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة ، حيثما ينطبق ذلك ، كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

31 ديسمبر 2019م	3 أشهر أو أقل	3 أشهر إلى سنة	سنة إلى سنتين	3 إلى 5 سنوات	أكثر من خمس سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
قروض إسلامية	389,872	496,074	600,615	5,451,595	2,935,556	-	9,873,712
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	-	-	21,614	21,614
ذمم دائنة تجارية وأخرى	84,325	94,134	-	-	-	620,320	798,779
الإجمالي	474,197	590,208	600,615	5,451,595	2,935,556	641,934	10,694,105

الالتزامات والارتباطات الرأس مالية

كمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبت المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقديرات العقود غير المكتملة في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 285 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 62 مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 74 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 74 مليون ريال سعودي) مقابل الذمم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الإلتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلا أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

بالنسبة للدعاوى العامة والمطالبات القانونية في السياق العادي للأعمال، تعتمد الإدارة على الإستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا أو فشلها ولا يتم عمل مخصصات لها عندما يكون من غير المرجح أن ينجح الإجراء أو الدعوى.

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: لا شيء).

اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 24 مارس 2019 الموافق 29 رجب 1441هـ.

31 ديسمبر 2018م	3 أشهر أو أقل	3 أشهر إلى سنة	سنة إلى سنتين	3 إلى 5 سنوات	أكثر من خمس سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
قروض إسلامية	157,911	2,089,981	669,006	4,955,043	198,062	-	8,070,003
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	-	-	19,011	19,011
ذمم دائنة تجارية وأخرى	32,610	63,511	-	-	-	789,234	885,355
الإجمالي	190,521	2,153,492	669,006	4,955,043	198,062	808,245	8,974,369

25 | DAR
AL ARKAN
عاماً | دار الأركان
@ar@

الرياض، المملكة العربية السعودية

مشروع "شمس الرياض"، 13913 طريق طبلوخ.

+ 966 800 1233333
info@alarkan.com

الرياض، المملكة العربية السعودية

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

+ 966 800 1233333
info@alarkan.com

جدة، المملكة العربية السعودية

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

+ 966 800 1233333
info@alarkan.com

الرياض، المملكة العربية السعودية

القصر مول 12791، السويدية العام، حيز السويدية.

+ 966 800 1233333
info@alarkan.com

دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

+ 971 800 40404
info@alarkan.com

المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية

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

+ 966 800 1233333
info@alarkan.com

سراييفو، البوسنة والهرسك

U1 فرا أندبلا زفيزدوفيك 1، D-طابق الميزانين،
71000 سراييفو.

info@alarkan.com

DAR
AL ARKAN
دار الأركان
WWW.DARALARKAN.COM