

دار الأركان

2022
التقرير
السنوي



ولي العهد محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود

نائب رئيس مجلس الوزراء
وزير الدفاع



الملك سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود

خادم الحرمين الشريفين

DAIR

قائمة المحتويات

06

عن دار الأركان

- 06 أهدافنا، رؤيتنا ورسالتنا
- 08 نبذة عن دار الأركان

10

كلمة رئيس مجلس الإدارة

12

الاستعراض الاستراتيجي

- 12 كلمة الرئيس التنفيذي
- 14 المحاور الرئيسية لعمل الشركة
- 15 نموذج عمل دار الأركان
- 16 آليات تحقيق النمو

18

أصول دار الأركان

- 19 المشاريع الوطنية
- 31 المشاريع العالمية
- 49 إدارة الممتلكات ونشاط التأجير

54

قطاع العقار السعودي

60

الاستدامة في دار الأركان

74

نظرة على الأداء المالي

- 74 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
- 76 أعمال وأنشطة الشركة
- 76 الشركات التابعة
- 77 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية
- 78 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
- 79 النتائج المالية
- 86 نظرة على الديون
- 89 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

90

علاقات المستثمرين

- 90 أداء السهم
- 92 التواصل مع المستثمرين
- 92 أنشطة علاقات المستثمرين
- 93 بيانات المستثمرين
- 94 طلبات سجل المستثمرين
- 95 سياسة توزيع الأرباح

96

حوكمة الشركة

- 96 أعضاء مجلس الإدارة
- 100 الإدارة التنفيذية
- 102 تشكيل مجلس الإدارة
- 103 المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب
- 104 سجل حضور الاجتماعات
- 105 لجان مجلس الإدارة
- 105 اللجنة التنفيذية
- 106 لجنة المراجعة
- 107 لجنة الترشيحات والمكافآت
- 107 إقرارات مجلس الإدارة

108

عوامل المخاطر

112

الحوكمة والتنظيم

- 112 حوكمة الشركة
- 113 ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات
- 113 المكافآت والتعويضات
- 116 العقوبات والغرامات
- 116 المراجعة الداخلية

118

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي

الحسابات المستقلين

عن دار الأركان

ملقة

Benahavis
Tabano
Finca Cortesin

لندن

الطابق الرابع من
149 Old Park Lane

البوسنة

سدرة

ينبع

المرجان

المدينة المنورة

نعيم الجوار

جدة

المنار
الشاطئ الذهبي
شمس العروس
قصر خزام
برج كومينداتور

مكة

دار المشاعر
فلل العوالي

بريده

تلال بريده

الرياض

قرطبة
الربيع
شمس الرياض
اشبيلية
المصيف
القصر مول
المونسية
الفلاح
باريزيانا
التعاون
اليرموك

عُمان

عايدة

دبي

دار الأركان باجاني تاور
Urban Oasis by Missoni

قطر

Les Vagues by Elie Saab

الدمام

جزيرة جمان
مخطط الأصداف

أهدافنا

دعم التوسع العمراني داخل وخارج السعودية وتملك المواطنين السعوديين للمنازل

رؤيتنا

نتوق إلى تعزيز مكانتنا الريادية كمرجع حيوي وموثوق لأفضل مقترح للحلول المتعلّقة بالعقارات في السعودية. هادفين بذلك إلى تعزيز التكامل الاجتماعي في المنطقة

رسالتنا

إعداد وتنمية المجتمعات المنسجمة والمزدهرة. والعمل على تعزيز دورها كقيمة مضافة لتلبية الاحتياجات الاجتماعية والثقافية والترفيهية والتجارية لمحيطنا، فضلاً عن زيادة العوائد المالية طويلة الأجل لمستثمرينا

القيمة الدفترية للسهم الواحد	قيمة الأصول	رأس المال
18.15 ريال سعودي	34 مليار ريال	10.8 مليار ريال

استثمارات في الاراضي والمشاريع (مليار ريال)

2018	16.19
2019	18.88
2020	20.11
2021	20.77
2022	21.79

الإيرادات (مليار ريال)

2018	6.41
2019	3.49
2020	1.94
2021	2.49
2022	3.93

الأرباح قبل العمولة والضريبة والاستهلاك والإطفاء (مليار ريال)

2018	1.11
2019	0.85
2020	0.72
2021	0.85
2022	1.32

نبذة عن دار الأركان

نبذة عن دار الأركان

1994	• تأسيس شركة دار الأركان في 28 ديسمبر 1994م
2005	• تحويل دار الأركان إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021
2007	• إصدار وإدراج أول صكوك للشركة في بورصة ناسداك دبي في فبراير 2007 بقيمة 600 مليون دولار واستحقاقها في مارس 2010 • إدراج شركة دار الأركان في السوق المالية السعودية (تداول)
2013	• افتتاح الشركة للمركز التجاري (القصر مول) بمدينة الرياض
2017	• إطلاق مشروع برج "فلورنس حي" (I Love Florence tower) في دبي ليكون أول مشروع للشركة خارج السعودية
2018	• إطلاق المرحلة الأولى "ميرابيليا" من مشروع تطوير "شمس الرياض" في العاصمة السعودية "الرياض" • إصدار وإدراج التاسع لصكوك للشركة في بورصة ناسداك دبي في مارس 2018 م بقيمة 500 مليون دولار وتُستحق في أبريل 2023 م
2019	• افتتاح مجمع "فوكس سينما" (سينيلاكس) في القصر مول والذي يضم 15 قاعة وشاشة عرض سينمائي • الإصدار والإدراج العاشر لصكوك الشركة في بورصة ناسداك دبي في أكتوبر 2019 بقيمة 600 مليون دولار وتُستحق في فبراير 2025
2020	• الإصدار والإدراج الحادي عشر لصكوك الشركة في بورصة ناسداك دبي في فبراير 2020 بقيمة 400 مليون دولار وتُستحق في فبراير 2027 • إطلاق مشاريع "فيردي"، و"لاكازا"، و"جيوفاني"، و"بالازو" ضمن مشروع شمس الرياض
2021	• إعادة إطلاق مشروع برج سكني في دبي تحت اسم (Urban Oasis by Missoni) • إطلاق مشاريع عالمية جديدة: برج باجاني "باجاني تاور" في دبي، ومشروع عابدة في عُمان تسليم أول دفعة من الأراضي بمشروع شمس الرياض • أصبحت دار الأركان الشركة الرائدة في المنطقة بتوفيرها لتقنية الإنشاء بالطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP) لأول مرة في المملكة
2022	• إطلاق مشاريع عالمية جديدة مثل مشروع Les Vagues في قطر، و W Residences في دبي، و Finca Cortesin و Tabano و Benahavis في إسبانيا، و "The Fourth Floor Flat of 149 Old Park Lane" في لندن • إطلاق مشاريع محلية جديدة: مشروع حي سدرة بالرياض، وبريدة هيلز بالقصيم، وبرج Commendatore بمدينة جدة • الإصدار والإدراج الثاني عشر لصكوك الشركة في بورصة يورونكست دUBLIN (البورصة الأيرلندية سابقًا) وناسداك دبي في يوليو 2022 بقيمة 400 مليون دولار وتستحق في فبراير 2026

كلمة رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة دار الأركان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 م. وبعد مواجهة ظروف صعبة وتحديات فرضتها جائحة فيروس كورونا خلال عام 2020 وجزء من عام 2021، بدأت الأمور تعود إلى طبيعتها في عام 2022.

ومع تجاوز العالم للجائحة وسعيه إلى مواجهة عدد من المشكلات والتحديات الملحة المتنوعة الطارئة مثل حرب أوكرانيا وارتفاع التضخم، أصبحت حاليًا خططنا وتركيزنا مُنصبًا أكثر من أي وقت مضى على معالجة أي مشكلات مستجدة وطارئة قبل تحولها إلى أزمات دائمة. لذا، فإننا نحرص على اتخاذ إجراءات فعالة لضمان استمرار دار الأركان في الازدهار وترك أثرًا كبيرًا في المجتمع على المدى الطويل في المستقبل.

وقد سجل القطاع زيادة سنوية بنسبة 6% (على أساس سنوي) في قيمة الصفقات العقارية خلال عام 2022، بما يعادل 12.5 مليار ريال سعودي، وهي النسبة الأكبر في 6 سنوات، وذلك بقيمة إجمالية للصفقات بلغت 223.5 مليار ريال سعودي مقارنة بمبلغ قدره 211 مليار ريال سعودي في عام 2021.

ومع تزايد التوقعات الإيجابية للسوق، شرعت إدارة شركة دار الأركان في وضع أعمالها في مسار يتيح لها الاستمرار في النمو. وواصل نموذج أعمالنا التقدمي تحقيق نمو متتابع في الإيرادات اختتمه بتسجيل إيرادات بقيمة 3.9 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2022. وواصل هامش الربح الإجمالي لدينا المضي في مساره القوي الذي بدأه في عام 2020 مع تحسنه المستمر وبلغ متوسط النمو 37%. كما بدأنا عام 2022 بالحفاظ على وضع قوي للسيولة النقدية لدينا حيث بلغت 4.2 مليار ريال سعودي، وبينما كنا لا نزال نستثمر نحو 3.5 مليار ريال سعودي في زيادة محفظة الأراضي لدينا، تمكنا من إنهاء عام 2022 بتوفير سيولة قدرها 5.9 مليار ريال سعودي نقدًا، مما يجعلنا في وضعية قوية تؤهلنا للوفاء بجميع التزاماتنا من حيث سداد الديون المستحقة علينا مع تلبية احتياجاتنا المستقبلية المتعلقة بالاستثمار خلال عام 2023.

وفي ضوء الأداء القوي ولضمان الحفاظ على وضع سيولة قوية وراسخه، فقد نفذنا إصدارنا الثاني عشر للصكوك بقيمة 400 مليون دولار أمريكي بما يعادل 1.5 مليار ريال سعودي وإدراجها في بورصة يورونكست دUBLIN (البورصة الأيرلندية سابقًا) وناسداك دبي في يوليو 2022 وتُسْتَحَق في فبراير 2026.

” لقد كان عام 2022 شاهدًا على عودتنا لتحقيق النمو، لذا نتطلع لمستقبل مشرق بمواصلة تطوير أنشطة وعمليات الشركة من خلال التوسع في إطلاق مشاريع جديدة ومواصلة الابتكار“

ومن الناحية التشغيلية، واصلنا تحقيق تقدم واكتساب زخم في مشاريعنا بوتيرة متسارعة على مستوى المبيعات والإنشاءات. علاوة على ذلك، أطلقنا العديد من المبادرات الجديدة محليًا وعالميًا، مثل مشروع سدره

في شمال الرياض وفقًا للمخطط الرئيسي لشركة "روشن ROSHN" لبناء الفلل، ومشروع "برج كومينداتور" السكني ذو العلامة التجارية على كورنيش جدة، ومشروع "بريدة هيلز" لتطوير وبيع قطع أراض ذات بنية تحتية عالية الجودة واقعة في غرب مدينة بريدة. بالإضافة إلى العديد من المشاريع الدولية الجديدة، ومن ضمنها مشروع W Residences Dubai الذي يضم شققًا فاخرة في منطقة وسط مدينة دبي، ومشروع Les Vagues في جزيرة قطيفان بمدينة الدوحة بقطر والذي يوفر ظروفًا معيشية فاخرة مصممة بالتعاون مع المصمم الشهير "إيلي صعب" فضلًا عن مشاريع جديدة متعددة في إسبانيا والمملكة المتحدة على سبيل المثال.

ومن أجل تسريع عروض المجموعة وزيادة التركيز على تحقيق النمو على المستوى الدولي، يسعدنا أن نعلن أن شركة دار غلوبال ش.ع.م ("دار غلوبال")، وهي شركة قابضة تأسست في المملكة المتحدة في مجال أعمال التطوير العقاري الدولي ومقرها دبي، يتم إدراجها في عام 2023 وبدء تداول أسهمها في فئة الإدراج القياسي في القائمة الرسمية لهيئة التنظيم الاحترازي المالي في المملكة المتحدة والسوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية المدرجة. وبهذا الإدراج المباشر الرسمي في بورصة لندن، تصبح دار الأركان واحدة من أولى الشركات التجارية المحلية السعودية التي يتم إدراجها في بورصة لندن.

إن إحداث تأثير مستدام وقيمة اجتماعية ومالية طويلة الأجل يأتي في مقدمة أهداف ورسالة الشركة. ونعمل على دمج معايير ESG "الاستدامة البيئية والحوكمة" في قراراتنا وتطوير أصولنا العقارية لخلق تأثيرات بيئية واجتماعية أفضل وحماية أصولنا من آثار تغير المناخ وغيرها من التغيرات المجتمعية. وللقيام بذلك، فقد وضعنا استراتيجيتنا للاستدامة المبنية على خمس ركائز رئيسية. وشرعنا في رحلة لتحديد استراتيجية الاستدامة لدار الأركان وقمنا بتوضيح ومشاركة مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بنا. ونحن حاليًا في مرحلة تتبع هذه المؤشرات وتحسينها. كما أننا نبذل جهودًا مستمرة للتخلص من الانبعاثات الكربونية في مشاريعنا العقارية وتوفير قدرة ومرونة قوية لأصولنا فيما يتعلق بمخاطر تغير المناخ. ولا تتعلق أهداف الاستدامة بالبيئة والمناخ فقط، بل نقوم كذلك بإبراز دور

المجتمعات التي نعمل فيها، وسلسلة التوريد ذات الصلة. والسوق الذي نعمل فيه. ولقد حققنا شراكة متميزة مع شركة "COBOD" وإنشاء واحدة من أكبر الفلل المطبوعة بالطباعة ثلاثية الأبعاد في العالم في مشروع شمس الرياض باستخدام خليط الخرسانة الجاهزة. ولتحقيق المزيد في جانب الاستخدام الفعال للموارد، تمكنا من الانتهاء من الفيلا الثانية بمساحة تبلغ 280 مترًا مربعًا باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في غضون 26 يومًا فقط. وبصفة السعودية إحدى الدول الموقعة على اتفاقية باريس، فإن مبادرة السعودية الخضراء التي تتبناها المملكة لإعادة التشجير ونشر الطاقة النظيفة إلى جانب الالتزام بصافي صفر انبعاثات كربونية بحلول عام 2060 من شأنه أن يغير من شكل ووضع المملكة العربية السعودية. ونحن ملتزمون بأداء دورنا في دعم المبادرات الخضراء في المملكة.

ومن خلال التركيز القوي على جهود الابتكار والاستدامة، فإننا واثقون من تطور زخم أعمالنا ومسارنا للنمو، علمًا بأن قدراتنا المميزة واستراتيجياتنا الديناميكية ومساعدتنا للابتكار ستمكنا من الاستمرار في إضافة قيم مميزة لأصحاب المصلحة لدينا.

ومع دخولنا العام المالي المقبل مستعنيين بكل خبراتنا المتاحة، سنواصل النمو من خلال تحديد التحديات والفرص القائمة. ولقد قمنا بتضمين مفاهيم الابتكار والديناميكية في جميع أعمالنا، ونحن واثقون من تحقيق ازدهار على المدى الطويل. وختامًا، أود أن أعتنم تلك الفرصة لأتوجه بالشكر لجميع أصحاب المصلحة لدينا، بما في ذلك المستثمرين والشركاء والعلماء والأشخاص الذين نخدمهم في مجتمعاتنا، وكذلك موظفينا في دار الأركان لكونهم جزءًا من هذه الرحلة.

الاستعراض الاستراتيجي

كلمة الرئيس التنفيذي



أناذ راهيجا

الرئيس التنفيذي

إن عام 2022 هو عام التعافي والنمو الحقيقي بعد تجاوز تحديات جائحة كوفيد19-، وإثبات قدرتنا الحقيقية على الصمود وتصميمنا القوي على الازدهار لتحقيق التميز. ويسعدني أن أقول إننا قد شهدنا عامًا حافلًا بالإنجازات والنمو رغم تداعيات جائحة كوفيد19-، والتي تمكنا من تجاوزها بفضل طموحنا الكبير ورؤيتنا القوية. وستستمر في السعي لتحقيق التميز على المستوى التشغيلي ومتابعة تنفيذ استراتيجيات النمو العقاري طويلة الأجل الخاصة بنا مع سعيينا جاهدين لتحقيق أهدافنا.

ومع تعافي المملكة العربية السعودية بقوة من آثار جائحة كوفيد19-، تجاوز الناتج المحلي الإجمالي للمملكة 1 تريليون دولار أمريكي في نهاية عام 2022 لأول مرة في تاريخ المملكة وفقًا لتقديرات وزارة المالية. وزادت الإيرادات النفطية، التي كانت قد تراجعت خلال فترة جائحة كورونا، بعد ارتفاع الطلب الناجم عن قرار حظر النفط المفروض على روسيا بعد غزو أوكرانيا، والذي بدأ بعد منتصف الربع الأول من عام 2022. كما سجلت المملكة العربية السعودية فائضًا في الميزانية فاق التوقعات قدره 104 مليار ريال سعودي في عام 2022، حيث أدى ارتفاع أسعار النفط إلى زيادة الإيرادات الحكومية بنسبة 31%، وفقًا لبيان صادر عن وزارة المالية. وبلغ مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية 1.6% (على أساس سنوي) في الربع الرابع من عام 2022 مقارنة بنسبة 0.9% في الربع الرابع من عام 2021. وجاءت أسعار الأراضي في صدارة مؤشر أسعار العقارات السكنية بارتفاع بلغ 2.7% في الربع الرابع من عام 2022 مقارنة بنسبة 1.9% في الربع الرابع من عام 2021.

لقد تم أيضًا ترجمة التوقعات الاقتصادية والصناعية الإيجابية إلى محفزات لعمليات مجموعتنا من أجل تحقيق مزيد من النمو في جميع أنحاء المملكة، بالإضافة إلى توسيع انتشارنا على الصعيد العالمي. وقد أدى ذلك إلى تحقيق نمو كبير في عائداتنا مع إقفال العام بتسجيل إجمالي إيرادات قدرها 3.9 مليار ريال سعودي، ونمو بنسبة 57% مقارنة بعام 2021. ويظهر تصميمنا على أن نكون في طليعة الشركات الرائدة في القطاع من خلال سعيينا لتسريع خطط البناء عبر مشاريعنا العقارية المختلفة. وكانت أبرز إنجازاتنا التشغيلية لهذا العام هي التقدم المستمر المحرز في أنشطة التطوير ذات الصلة وارتفاع حجوزات العملاء في مشاريعنا القائمة في كل من شمس الرياض، وشمس العروس بجدة، ودار المشاعر بمكة، و Urban Oasis by Missoni في دبي، وبرج دافنشي في دبي، ومشروع سدره في دولة البوسنة.

إضافة إلى ذلك، قمنا بإطلاق العديد من المشاريع الجديدة داخل

"لقد كانت رحلة دار الأركان في عام 2022 مدفوعة بجهود النمو وتحقيق رؤية الشركة في مشاريع خارج حدودنا وفي أسواق جديدة"

المملكة وخارجها لتقوية قاعدة أصولنا ولضمان التدفق المستمر للعائدات المجدية في المستقبل. وخلال عام 2022، قمنا بتبني نهجنا الجديد لتطوير الأعمال من خلال إطلاق العديد من مشاريع التطوير المشتركة مثل، إطلاق مشروع تلال بريدة "بريدة هيلز" في منطقة القصيم بالشراكة مع مالك أرض ذلك الموقع. ومع نهاية العام، تم بالفعل حجز غالبية الوحدات المعروضة للبيع. وبالإضافة إلى الحصول على عقد لتطوير وحدات سكنية في مشروع سدره، وهو مجتمع متكامل يتم تطويره بواسطة شركة التطوير الوطنية "روشن" في شمال الرياض، أبرمنا أيضًا اتفاق لمشروع مشترك مع مالك إحدى الأراضي على كورنيش جدة من أجل إطلاق مشروع لبناء برج سكني مكون من 48 طابقًا على الكورنيش.

وعلى الصعيد العالمي، أطلقنا العديد من المشاريع والمبادرات الجديدة. وفي بداية عام 2022، تم إطلاق مشروع W Residences في وسط مدينة. وهو مشروع مبنى سكني يقع في أحد الأحياء العالمية المميزة. وقد تلقى استجابة هائلة من المستثمرين وتم حجز تقريباً جميع الوحدات المعروضة منه في غضون بضعة أشهر. كذلك فإن مشروع عايده في عُمان، والذي كان قد تم الإعلان عنه سابقاً في نهاية العام الماضي، تم إطلاقه رسميًا خلال عام 2022، ليوفر نحو 3,500 وحدة سكنية جديدة إلى جانب ما يتضمنه من فنادق، ومقاهي، ومطاعم، وملعب فاخر للجولف مكون من 18 حفرة. وفي أواخر عام 2022، قمنا بتوسيع محفظتنا الاستثمارية العالمية بإطلاق مشروع Les Vagues الضخم الواقع في جزيرة قطيفان في دولة قطر. وسيتم تنفيذ هذا المشروع بالشراكة مع شركة قطيفان للمشاريع المالكة للأراضي الخمس، محل الاتفاق المطلة على البحر حيث سيتم تطوير مساكن فاخرة مطلة على الواجهة البحرية من تصميم إيلي صعب. وقبل نهاية عام 2022، تمكنا من تعزيز مكانتنا العالمية من خلال نجاحنا في الحصول على مشاريع لتطوير ثلاث أراضي في إسبانيا وعقار واحد في لندن، وهذه المشاريع حاليًا في مرحلة التصميمات الأولية.

وفي فبراير 2023، وصلت دار الأركان إلى مرحلة جديدة حيث قمنا بنجاح بإدراج شركة دار جلوبال بي إل سي (الشركة القابضة لمجموعة أعمالنا الدولية) والتي تبلغ قيمتها 600 مليون دولار أمريكي (2.5 مليار ريال سعودي) في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية المدرجة، مما جعل دار الأركان بكل فخر واحدة من أوائل العلامات التجارية المحلية السعودية التي يتم إدراجها في بورصة لندن.

كما واصلنا، خلال عام 2022، الحفاظ على وضع السيولة القوي من خلال اعتماد استراتيجية وإجراءات مالية سليمة تمكن المجموعة من سداد جميع الالتزامات المستقبلية والاستفادة من أي فرص استثمارية محتملة. وبوجه عام، قمنا بجمع أموال جديدة بقيمة 3.7 مليار ريال سعودي خلال العام من خلال مزيج مناسب من إصدارات الصكوك والتسهيلات البنكية الثنائية المتوسطة إلى طويلة الأجل. في الوقت نفسه، قمنا بسداد إجمالي دين قدره 2.3 مليار ريال سعودي بشكل رئيسي من الموارد الداخلية.

تأتي الاستدامة في مقدمة أولويات عمليات دار الأركان. وفي عام 2022، اتخذنا خطوات لبناء استراتيجية الاستدامة الخاصة بنا للحد من انبعاثات الكربون؛ مع دراسة التوسع في استخدام المواد المعاد تدويرها وتعزيز إطار الحوكمة لدينا لتحديد الأولويات فيما يتعلق بمبادرات ESG. كما أننا نعتزم العمل على الوصول لتحقيق انبعاثات صفرية من الكربون تماشيًا مع المبادرات الاستراتيجية التي أطلقتها المملكة العربية السعودية "صفر انبعاثات كربون بحلول 2060". ولقد حققنا بصورة مرضية العديد من مراحل العمل الأولية في سعيينا لتحقيق أداء مستدام لأعمالنا. ونركز حاليًا على تعزيز التنوع والشمول والاندماج بما يحقق مصلحة ورفاهية القوى العاملة لدينا.

وللمضي قدمًا نحو عام 2023 وما بعده، سنواصل بذل المزيد من الجهود للوصول إلى آفاق جديدة وكتابة المزيد من قصص النجاح في الوقت الذي أصبحت فيه استراتيجيتنا وتوقعاتنا تجاه الاستدامة وأهداف الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية جزءًا من سير العمل الاعتيادي لأعمالنا. ونحرص كل الحرص على أن تكون جميع استراتيجياتنا وقرارتنا المتخذة في المستقبل موجهة نحو الاستدامة، مع التزامنا أيضًا في الوقت نفسه بإعادة صياغة وتصور عروضنا ومشروعاتنا لتلبية الاحتياجات المستقبلية لعملائنا من خلال تقديم حلول مبتكرة.

ختامًا، أود أن أغتنم تلك الفرصة لأتقدم بخالص الشكر لمجلس إدارة شركتنا صاحب الرؤية المستنيرة على دعمه المتواصل وتوجيهاته المستمرة وكذلك للطواقم الإداري وجميع الموظفين والعاملين في دار الأركان لتفانيهم وعملهم الدؤوب.

المحاور الرئيسية لعمل الشركة

تنفذ دار الأركان عملياتها من خلال تطبيق استراتيجية سلسلة القيمة في نشاط التطوير العقاري، مستفيدة من تاريخها الطويل وخبراتها العميقة في السوق السعودي.

استغلال واستثمار أراضي الشركة لتحقيق عوائد مرتفعة

- الاستفادة من محفظتنا الاستثمارية المميزة من الأراضي بسواعد وطنية.
- نستهدف الاستفادة من محفظتنا الاستثمارية من الأراضي وتعظيم عائداتها

تحقيق أفضل العوائد للمساهمين

- انطلاقاً من كونها شركة رائدة مدرجة في السوق المالية السعودية، تسعى دار الأركان جاهدة لتحقيق عوائد ممتازة لمساهميها، مع إيلاء اهتمام كبير لأصحاب المصلحة بصفة عامة

الابتكار سمة بارزة في هويتنا

- على مستوى المنتج المقدم، ننشئ مجتمعات ذات بيئة سكنية ملهمة.
- على مستوى التوزيع والترويج، نطبق أساليب متطورة في التسويق.
- على مستوى المنظومة، نوفر حلول مالية شاملة.

استقطاب أفضل الكفاءات البشرية والحرص على الاحتفاظ بها

- نؤمن أنه لا يمكن تحقيق أي إنجاز دون تطبيق قيم وأخلاقيات العمل وتفاني موظفينا المخلصين.
- نؤمن إيماناً راسخاً بدور وقيمة الموارد البشرية في تطوير كل من دار الأركان بصفة خاصة والمملكة العربية السعودية بوجه عام.
- ندعم مشاركة المرأة ودمجها في القوى العاملة ونفخر بسجلنا المميز في هذا المجال.
- نوفر فرص للتدريب والارتقاء الوظيفي لموظفينا.

نموذج عمل دار الأركان

صفقات الأراضي

- الاستحواذ على قطع أراضي كبيرة ذات أهمية استراتيجية مع وضع رؤية طويلة المدى لاتجاهات وتوجهات التطوير العمراني في كبرى المدن.
- إضافة قيمة إلى الأراضي البيضاء عن طريق تنفيذ أعمال البنية التحتية ووضع المخططات العامة للمشاريع قبل التعاقد عليها من الباطن وتسليمها للوسيط العقاري وشركات التطوير الصغيرة.

محفظة التطوير العقاري

- الاستحواذ على أراضٍ وتخصيصها للتطوير العقاري.
- على مستوى التصميم: وضع التصميم التصوري المبدئي والمخطط العام والمخطط التفصيلي.
- على مستوى الإنشاءات: إدارة مقاولي المشاريع مع التركيز على مراقبة التكاليف ومعايير الجودة.
- على مستوى البيع: امتلاك فريق للمبيعات المباشرة بالإضافة إلى التعاون مع الوكالات العقارية لتقديم نموذج مميز لاستراتيجية البيع قبل البناء.



آليات تحقيق النمو

تقود إدارة تطوير الأعمال لدى دار الأركان عملية توفير مجموعة من فرص الاستثمار لتعزيز آلية إطلاق المشروعات بالشركة.

تحديد فرص الاستثمار

- إنشاء سلسلة لتطوير الأعمال التجارية.
- تحديد "الأراضي البيضاء" التي يمكن تطويرها بالشراكة مع أطراف أخرى.
- تسليط الضوء على المشاريع المتعثرة التي تحتاج إلى إعادة هيكلة.
- تطوير آلية للمتابعة المستمرة للأراضي المستهدفة الملائمة للتطوير.
- العمل على استغلال الفرص المتاحة في المشاريع الضخمة والعلاقة للهيئات الحكومية وشبه الحكومية.

استهداف المشاريع الاستراتيجية

- إجراء الدراسات النافية للجهالة والأبحاث اللازمة للمشاريع لتقييم حجم الفرص المتاحة.
- التواصل مع المستثمرين وبناء علاقات قوية معهم.
- إعداد دراسات جدوى لتأكيد خيارات الشراء ومشاريع التطوير وفق الأنظمة المختلفة: DA، BOT، BLT، DBOT و DFOT.
- تحديد إمكانية استخدام طرق البناء الحديثة في فرص المشاريع المختارة.
- استكشاف الفرص المحتملة للدخول في شراكات.

آلية إتمام صفقات المشاريع

- تحديد الفرص في القطاع الخاص والمؤسسات الحكومية.
- تحديد العملاء المحتملين وتطبيق استراتيجيات "الريح لجميع الأطراف".
- تطبيق إطار تطوير تجاري ونظامي موحد.
- تحديد الشركاء و/أو الموردين المناسبين لكل فرصة.
- إتمام الصفقة ومتابعة الأداء للتنفيذ وفق الميزانية المرصودة والتسليم وفق الجدول الزمني المحدد.

إدخال طرق البناء الحديثة

بالتعاون مع شركة "كوبود" (COBOD)، الشركة العالمية الرائدة في مجال طابعات الإنشاءات ثلاثية الأبعاد، أصبحت شركة دار الأركان هي أول شركة توفر طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) في سوق العقارات في المملكة والمنطقة بأسرها. تعد طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) طابعة للمستقبل قادرة على طباعة وحدات سكنية كبيرة الحجم ولا يتم تشغيلها إلا من قبل فريق كامل من الخبراء السعوديين. عن طريق طابعات الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP)، لا يتم تطوير سوق العقارات فقط من خلال زيادة الكفاءة والجودة والنمو، بل تساهم كذلك في تمكين المواهب الوطنية. وقد تم بناء أول نموذجين تجريبيين بالحجم الطبيعي لفيلتين ضمن مشروع شمس الرياض لدار الأركان خلال عام 2022.

إطلاق المشاريع الجديدة

تماشياً مع الاستراتيجية العامة للشركة المتمثلة في التعاون والتفاعل الوثيق مع المبادرات الرسمية والهيئات الحكومية للمساعدة في تحقيق رؤية المملكة 2030 ورفع جودة الحياة في السعودية، وقعت دار الأركان مؤخراً عقد تنفيذ مشروع جديد مع "روشن" ROSHN (الشركة التابعة لصندوق الاستثمارات العامة) لتشييد أكثر من 160 فيلا فاخرة في المشروع الرائد حي "سدره" بشمال الرياض. وتم توقيع الصفقة في عام 2022 وقد بدأ العمل في المشروع بالفعل. وتعد تلك الخطوة بداية لشراكة طويلة الأمد مع "روشن" وغيرها من الشركات المملوكة لصندوق الاستثمارات العامة في المملكة العربية السعودية.



المشاريع الوطنية

تعد شركة دار الأركان إحدى الشركات الرائدة في إنشاء وتطوير مجتمعات مخططة ومتكاملة توفر تسهيلات ومرافق سكنية وإدارية وتجارية متعددة الاستخدامات.



شمس الرياض

أصول دار الأركان

المشاريع

أصول الشركة - المشاريع الوطنية



شمس الرياض

الرياض، السعودية

يستهدف مشروع شمس الرياض شريحة الطبقة المتوسطة وفوق المتوسطة المتنامية في السوق السعودي والتي لا تحظى بخدمات كافية، فيما يتم إقامة شراكات مع أكبر العلامات التجارية في عالم الموضة مثل روبرتو كافالي، وفيرساتشي، وإيلي صعب لإدخال نمط الحياة المرفهة إلى المملكة. يقدم المشروع مجتمعًا سكنيًا متكامل الخدمات بما يضمه من مرافق سكنية وتجارية وفندقية وترفيهية ورياضية وصحية وتعليمية. في المخطط العام للمشروع، جرى إيلاء عناية خاصة لخلق تفاعل متناغم مع الوادي "وادي حنيقة"، مما يوفر مناظر بانورامية رائعة ويجعل العديد من الطرق والممرات العامة تستمتع بهذا الموقع والمشهد الفريد.

وبوجوده في موقع استراتيجي في شمال غرب الرياض الذي يشهد نموًا وباطلا لته المميّزة على وادي حنيقة الخلاب، يعد "شمس الرياض" واحدًا من أكبر مشاريع التطوير العقاري متعددة الاستخدامات التي تم إطلاقها في المملكة. ويشغل المشروع مساحة إجمالية تبلغ حوالي خمسة ملايين متر مربع مقسمة على خمس مناطق. وبعد بيع المنطقة الثانية من أرض المشروع والتي تقدر مساحتها بـ 1.8 مليون متر مربع لشركة "سابك" لبناء مجمع سكني لموظفيها، تقوم دار الأركان حاليًا بتطوير المناطق الأربع المتبقية على مساحة تزيد على 3.1 مليون متر مربع، كما يتم بيع المناطق المتبقية مباشرةً على الخارطة لمشتريين نهائيين، في إطار برنامج "وافي" في حين لا تزال أعمال البنية التحتية جارية. وفيما يلي تفاصيل التقدم في مناطق المشروع بنهاية عام 2022:

التقدم في تنفيذ أعمال البنية التحتية:

تم الانتهاء من تنفيذ البنية التحتية في المنطقتين 4A و 4B بالكامل في حين أن الأعمال ذات الصلة في المناطق الأخرى اكتملت بنسبة تزيد عن 55% ويسير العمل فيها بشكل منتظم ومن المتوقع الانتهاء منها وفق المواعيد الملتزم بها.

1- الفلل النموذجية

تم الانتهاء من تشييد سبع فلل نموذجية، تم تشطيب خمس فلل منها بالكامل والفلتين المتبقيتين في مرحلة التجهيز والتشطيب. وكانت



التصميمات الداخلية من تصميم علامات تجارية شهيرة. اثنتين منهما هما "فيرساتشي" و"روبرتو كافالي".

2- الفلل النموذجية باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد

أتمت دار الأركان بناء فيلا من طابقين باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP) لتكون الأولى من نوعها في المملكة. ويبلغ ارتفاع الفيلا 9.9 أمتار، وتقع داخل مشروع شمس الرياض السكني مما يجعلها واحدة من أكبر الفلل التي يتم إنشاؤها باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد والخرسانة الجاهزة.

تم تشييد الفيلا باستخدام مواد محلية الصنع مثل الأسمنت والرمل والصخور والأحجار بدرجات متفاوتة من التركيز، لضمان أن يكون الهيكل الخرساني لها أقوى بأربعة أضعاف من الأبنية التقليدية.

بالإضافة إلى ذلك، نجحت دار الأركان في بناء ثاني فيلا يتم تشييدها باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد بمساحة تبلغ 280 متر مربع وتتكون من طابقين خلال مدة بلغت 26 يوم عمل فقط.

كانت دار الأركان قد تحولت إلى استخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP) في الربع الرابع من 2021 لتقود المرحلة الانتقالية الراهنة التي يشهدها قطاع البناء والعقارات بهدف إدخال ممارسات متقدمة ومستدامة لأعمال البناء واستكمال أهداف رؤية المملكة 2030 لدعم التنوع الاقتصادي وخطط التحول الرقمي للدولة.

تتميز تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP) بأنها تقلل وقت البناء بأكثر من النصف بالإضافة إلى مرونتها الكبيرة وقلة القوى العاملة المطلوبة إذ أن بناء منزل واحد لا يتطلب سوى توافر ثلاثة عمال. وهذا بدوره يساهم أيضًا في تقليل إصابات العمل المستهلكة للوقت، وبالتالي توفير بيئة عمل أكثر أمانًا مع تقليل الحاجة إلى الخرسانة لإكمال تشييد المبنى، وبالتالي جعل التقنية أكثر استدامة مع تقديم حل عملي وناجح لقطاع بناء يستهدف تقليل انبعاثات الكربون في المستقبل.



قصر خزام

جدة، السعودية



في العام الماضي، تم الانتهاء من تصميم البنية التحتية للمرحلة الأولى، وتم تعيين المقاول المسؤول. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء من التصميم التصوري المبدئي للمبنى التجريبي من فئة G+7 والموافقة عليه، وتم إصدار الرسومات الهندسية الكاملة للمرحلة وأصبحت جاهزة لبدء أعمال البناء. ونحن حالياً في انتظار تلقي الموافقات النهائية لبدء أعمال بناء تلك المرحلة.

تأسست شركة خزام للتطوير العقاري "خزام" وهي شركة مشروع مشترك ذات مسؤولية محدودة، بالشراكة بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني بحصة ملكية قدرها 33.5%، وشركة دار الأركان ومقرها في جدة، بحصة ملكية قدرها 66.5%. ومن المقرر أن يتم بناء المشروع على مساحة إجمالية تبلغ 4,129,492 متر مربع وأن يتم البناء على 5 مراحل. ويتكون المشروع من بنايات متعددة الاستخدامات ومناطق تجارية ومواقع سياحية ومرافق خدمية.

يقدم المشروع مفهوماً ونموذجاً مميّزاً للمعيشة يتضمن شقق سكنية مريحة وميسورة التكلفة في مباني من فئة G+7، بالإضافة إلى كافة المرافق والمناطق التجارية اللازمة لخدمة سكان المنطقة.



شمس العروس

جدة، السعودية

والمنشآت متعددة الاستخدامات. وتتميز المناطق السكنية بالمشروع بتصاميمها المعاصرة، التي تتميز بالتنوع والتناغم، مع توفير شقق وفيلات بمساحات عديدة مختلفة.

في عام 2021، تم إطلاق المرحلة الأولى من هذا المشروع رسميًا، وتم الانتهاء من أكثر من 60% من أعمال البناء في الموقع بنهاية عام 2022. ومن أصل 876 قطعة أرض في المشروع، تم طرح 244 قطعة أرض للبيع وتم بيعها أو حجزها بالكامل.

"شمس العروس" هو مشروع مخطط تخطيط احترافي لمجتمع سكني يقع في موقع استراتيجي شرق منطقة ومشروع "داون تاون" جدة، والذي يعد شرياناً تجارياً رئيسياً جديداً يقع في موقع استراتيجي في المنطقة الشرقية للمدينة التي تشهد تطوراً كبيراً. ويمكن الوصول إلى موقع شمس العروس من طريق فلسطين من اتجاه الشمال، حيث يقع على بعد حوالي 5 كيلومترات من تقاطع طريق فلسطين مع طريق الحرمين كما يرتبط الموقع بطريق الملك عبد الله من ناحية الجنوب.

تقدر مساحة المشروع بنحو 863 ألف متر مربع مقسمة على 4 مناطق بالإضافة إلى مجمع محلات تجارية لتوفير التسهيلات اللازمة وخدمة سكان المجتمع. ويتألف المشروع من مجموعة متنوعة من البنايات السكنية



أصول الشركة - المشاريع الوطنية



دار المشاعر

مكة، السعودية

ألعاب رياضية، بالإضافة إلى مجموعة من أماكن التسوق والمناطق التجارية مثل محلات السوبر ماركت والمتاجر والمقاهي.

بدأت أعمال البناء والتجديد في الموقع في عام 2021 ومن المتوقع أن تنتهي في الربع الثاني من عام 2023.

عُرف ذلك المشروع سابقًا باسم أبراج العزيزية، حين كان المجمع المكون من سبعة أبراج مؤجرًا إلى مدينة الملك عبد الله الطبية لأكثر من عقد من الزمان. بعد استعادة المجمع من المستأجرين في عام 2021، جار العمل حاليًا على تجديده وتحديثه إلى مستوى عالي ليتم بيع وحداته في السوق تحت اسم العلامة التجارية الجديدة "دار المشاعر". ويقع المشروع في منطقة العزيزية الجنوبية على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز (طريق الهدا) ويمتد على مساحة أرض تبلغ 6,300 متر مربع بالقرب من طريق الملك خالد ومستشفى "علوي تونسي"، كما أنه يبعد بمقدار 8 دقائق فقط بالسيارة عن الحرم المكي الشريف.

تضم الأبراج السبعة المعاد تصميمها 314 شقة سكنية و6 وحدات "بنتهاوس" مع توفير أحدث وسائل الراحة. كذلك يشمل المشروع على توفير خدمة الأمن على مدار 24 ساعة، ومنطقة ألعاب للأطفال، وصالات



أصول الشركة - المشاريع الوطنية



برج كومينداتور

جدة، السعودية

يتم تنفيذ المشروع من قبل شركة "إبداع بروبريتيز" هي شركة مشروع مشترك ذات مسؤولية محدودة، بين دار الأركان العقارية وصالح السريع مالك تلك الأرض.

ويجري العمل حالياً على استكمال تطوير التصميم ووضع التصميم التفصيلي للمشروع الذي من المقرر الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2023.

من المقرر أن يتم بناء المشروع على مساحة إجمالية تبلغ 11,928 متر مربع، وأن يكون برجاً سكنياً مكون من 48 طابقاً. ويقع المشروع في موقع استراتيجي يطل على البحر ويمكن الوصول إليه مباشرة من طريق كورنيش جدة، مع قربه من ميدان النورس.

تم تقديم التصميم التصوري المبدئي للمشروع إلى أمانة محافظة جدة باعتباره مشروع مميز ورائد. وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة العليا للأمانة في الربع الثاني 2022. وبعد ذلك تم الحصول على الموافقات المتعلقة بدراسة حركة المرور، ومن هينات الطيران المدني، وبخصوص أعمال تجهيز الموقع.

جزيرة جمان

المنطقة الشرقية، السعودية



تم وضع تصميم المشروع بحيث يكون الانتقال من وإلى الجزيرة باستخدام القوارب والعبارات بالإضافة إلى إنشاء جسر للسيارات مما يجعله وجهة فريدة وجذابة توفر بيئة معيشية عالية الجودة.

في عام 2021، تم تقديم التصميم التصوري المبدئي للمشروع لهيئة تطوير المنطقة الشرقية. بعد ذلك، تلقينا ملاحظاتهم على التصميم وطلبت منا بلدية محافظة القطيف الحصول على خطابات عدم ممانعة من كل من أرامكو، وكاتب العدل، ووزارة الصناعة والثروة المعدنية. تم تقديم التصميم المبدئي المحدث في الربع الرابع من عام 2022، وتم استلام خطابات عدم ممانعة من كاتب العدل، ووزارة الصناعة والثروة المعدنية، في حين لا زلنا في انتظار استلام خطاب "أرامكو" للمضي قدماً في تنفيذ المشروع.

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

بالنسبة للمرحلة الأولى، التي تقع على مساحة تقارب 3 مليون متر مربع، قدمت دار الأركان رؤية جديدة لتطوير مجتمع سكني ملائم للعيش ويضم العديد من المقومات السكنية (تم بناء الوحدات على دعائم متينة فوق الأرض على غرار المساكن بجزر المالديف مع إقامة وصلات من الجسور الخشبية وتوفير السيارات الكهربائية وغيرها) بهدف إبراز أشجار المانغروف الموجودة في المكان مع إضافة جزر أخرى لتشكيل وجهة سياحية جذابة. ومن المقرر أن تتوافر العديد من الخدمات في هذا المجتمع السكني من ضمنها مناطق تجارية، وفنادق للضيافة ومرافق عامة وتسهيلات (مثل مارينا، ومساجد، ومتنزهات، ودار أوبرا، ومركز للغوص، وغيرها من المرافق والتسهيلات).

مشروع سدره

الرياض، السعودية



يشتمل المشروع على سبعة (7) نماذج للفيلات بمساحات تتراوح من 200 إلى 350 متر مربع، وإجمالي مساحة بناء تبلغ 54,653 متر مربع، وسيتم تسمية الفيلات باسم فيلات "إيلي صعب".

تهدف دار الأركان إلى إنشاء وتطوير ثلاث مجموعات من الفيلات في شمال الرياض كجزء من المخطط العام الأكبر لأراضي "المشروع" متكاملة الخدمات، ويتألف المشروع من 163 فيلا على 163 قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ 45,544 متر مربع.

سيتم تشييد المشروع على قطع أراض مزودة بالعديد من الخدمات مع توفير المطور العقاري الرئيسي لجميع مرافق البنية التحتية اللازمة. سيتم وضع تصميم الفيلات بالتشاور مع السلطات المحلية وبما يتماشى مع النمط المعماري "السلطاني".

المشاريع العالمية

دار غلوبال " هي شركة دولية للتطوير العقاري السكني تابعة " لدار الأركان، والتي هي أكبر مساهم فيها، وقد نمت الشركة منذ عام 2017 حتى أصبحت محفظة مكونة من عشرة مشاريع. وكان قد تم تأسيس دار غلوبال للاستفادة من فرص التوسع على المستوى الدولي، وبالتالي فإنها تتولى تطوير وإدارة جميع مشاريع الشركة خارج المملكة



عابدة



تلال بريدة

بريدة، السعودية

لصاحبه لوقوعه داخل مجتمع سكني أنيق وهادئ. كما يوفر المخطط العام للمشروع أنشطة وخدمات عامة متنوعة، مثل المساحات التجارية، والمدارس، والأسواق، والمساجد، والمساحات الخضراء، والحدائق.

بدأت أعمال البنية التحتية للمشروع في 1 مايو 2022، ومن المقرر الانتهاء منها بحلول الربع الثاني من عام 2023، وفي نهاية شهر ديسمبر في عام 2022 بلغ التقدم المحرز في أعمال البنية التحتية في الموقع نسبة 90%.

"العودة إلى الجذور"، هكذا يمكننا وصف مشروع تلال بريدة "بريدة هيلز"، وهو مشروع تم وضع مخططة العام ويقع في موقع استراتيجي في الجزء الغربي المتنامي من مدينة بريدة. وتبلغ مساحة المشروع حوالي 291,000 متر مربع ويشمل مساحة إجمالية تبلغ 186,000 متر مربع. سيتم بيع المشروع بنظام البيع على الخارطة "قبل البناء" للمشتريين النهائيين في إطار برنامج "وافي".

تتوافر في المشروع مساحات مختلفة من الأراضي المزودة بالخدمات، وجميعها مجهزة بمرافق للبنية التحتية عالية الجودة، وجميع الأسس المناسبة لضمان أن يصبح كل مسكن في تلال بريدة هو المكان المثالي



مشاريع قيد الإنشاء



Urban Oasis

دبي، الإمارات العربية المتحدة

تم تصميم برج Urban Oasis لتلبية احتياجات الشريحة ذات الدخل المتوسط إلى المرتفع في السوق، ويضم البرج 465 وحدة سكنية حديثة بمساحة قابلة للبيع تبلغ حوالي 44 ألف متر مربع.

ومن المتوقع الانتهاء من مشروع Urban Oasis بحلول ديسمبر 2023، حيث أنه بنهاية 31 ديسمبر 2022 تم بيع أو حجز 417 وحدة من إجمالي 465 وحدة. هذا، وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بحوالي 967 مليون ريال.

برج Urban Oasis هو مشروع سكني مكون من 34 طابقاً يقع على قناة دبي المائية في دبي. ومن المقرر أن يحتوي البرج على شقق مصممة خصيصاً حسب الطلب مع تصميمات داخلية بالتعاون مع شركة "ميسوني" للمساحات الداخلية المشتركة. ويعد هذا البرج أول مشروع لدار الأركان في دولة الإمارات العربية المتحدة ويحتوي على وحدات سكنية مصممة حسب الطلب ومستوحاة من "ميسوني" هي الأولى من نوعها في المنطقة مع تصميمات داخلية مصممة بالتعاون مع دار الأزياء والتصميمات الإيطالية العالمية الراقية "ميسوني" وخط إنتاجها الرئيسي "ميسوني" المخصص للتصميمات الداخلية والديكورات والتجهيزات. وقد حصلت دار الأركان على حق الملكية المطلقة لأرض المشروع في عام 2017 وهي المطور العقاري المسجل للمشروع.

أصول الشركة - مشاريع قيد الإنشاء



برج دافنشي

دبي، الإمارات العربية المتحدة

يقع برج دافنشي من باجاني (سابقًا: برج دار الأركان باجاني) على طول القناة المائية بدبي في وسط مدينة دبي. وتم إطلاق المشروع عام 2021 عندما استحوذت المجموعة على برج 1، وهي بناية مكتملة بقيمة 383 مليون ريال. تمت صفقة الشراء على أساس نظام البيع الآجل، وفي بداية التعاقد، قامت المجموعة بدفع مبلغ 77 مليون ريال مقابل ذلك العقار. خلال عام 2022، تم دفع كامل المبلغ المتبقي نظير الاستحواذ لاستلام خصم التسوية على السعر المتفق عليه مسبقًا.

في نوفمبر 2021، أبرمت دار الأركان اتفاقية استغلال علامة تجارية مع شركة "باجاني أوتوموبيلي" شركة إيطالية للسيارات الفارهة. تم تصميم

برج دافنشي لتلبية احتياجات شريحة الأفراد أصحاب الدخل المرتفع في السوق بمساحة قابلة للبيع تبلغ نحو 21 ألف متر مربع. هذا، ومن المتوقع أن تكتمل مرحلة تجديد مشروع برج دافنشي السكني بالكامل بحلول ديسمبر 2023. تم الانتهاء من الوحدة السكنية النموذجية بنهاية سبتمبر 2022. وبحلول 31 ديسمبر 2022، تم بيع أو حجز 26 وحدة من إجمالي 85 وحدة. وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بنحو 990 مليون ريال.





أصول الشركة - مشاريع قيد الإنشاء



دبليو ريزيدنس دبي

دبي، الإمارات العربية المتحدة

وقد تم إطلاق مشروع دبليو ريزيدنس دبي في بداية عام 2022. وبحلول 31 ديسمبر 2022، تم بيع أو حجز 376 وحدة من إجمالي 385 وحدة بالمشروع. وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بحوالي 1,072 مليون ريال.

يتألف مشروع دبليو ريزيدنس دبي (W Residences Dubai) من بناية سكنية بارتفاع 49 طابقاً تقع في أحد أرقى الأحياء وأكثر المناطق ثراءً في العالم، في وسط مدينة دبي. ويقع البرج كذلك في نفس الحي مع برج دبي ويطل على مجموعة من أبرز المعالم في دبي.

في فبراير 2022، أبرمت دار الأركان العديد من الاتفاقيات مع شركة "ماريوت انترناشيونال ديزاين أند كونستركشن" لوضع علامتها التجارية على المشروع وإدارته على أنه وحدات سكنية تتبع العلامة "دبليو". ومن المتوقع الانتهاء من المشروع بنهاية الربع الثاني من عام 2026.

أصول الشركة - مشاريع قيد الإنشاء



سدرة

سراييفو، البوسنة

ومن المتوقع أن يصبح مشروع سدره جاهزاً للتسليم مع بداية عام 2024، حيث أنه بحلول 31 ديسمبر 2022، تم بيع أو حجز 98 قطعة من إجمالي 476 قطعة أرض داخل المشروع. وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بنحو 262 مليون ريال.

تعد شركة دار الأركان هي المطور الرئيسي لمشروع أرض بمساحة 500 ألف متر مربع في دولة البوسنة واعتبر ذلك المشروع كأكبر مشروع تطوير عقاري منفرد في البلاد. ويقع المشروع في قرية رافني بلدية فارييس، وعلى بعد 38 كم خارج مدينة سراييفو، عاصمة البوسنة. يوفر المشروع قطع أراضي مطورة للعملاء السعوديين بصفة خاصة، حيث يمكنهم بناء فيلات سكنية منخفضة الارتفاع لقضاء العطلات.

تبلغ المساحة الإجمالية لأرض المشروع القابلة للبيع حوالي 457 ألف متر مربع. وتم الحصول على الموافقات اللازمة بشأن التطوير من الهيئات المحلية والفيدالية.





المشاريع تحت التطوير



Les Vagues

الدوحة، قطر

ويعد Les Vagues هو أول مشروع سكني لدار الأركان في قطر وتم تصميم المشروع بالتعاون مع إيلي صعب، الذي هو أول مصمم عربي في العالم يتم قبوله في مجلس إدارة أعلى هيئة في صناعة الأزياء وهي نقابة العاملين في قطاع الأزياء (Chambre Syndicale de la Haute Couture). يقع المشروع في جزيرة قطيفان الشمالية، والتي تعتبر جنة على الأرض بجمالها الخلّاب وأسلوب حياة "الهوت كوتور" المميز الخاص بها.

يضم المشروع 303 وحدة سكنية فاخرة تطل على الواجهة البحرية لشقق تتكون من غرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاث غرف نوم مع مجموعة متنوعة من الشرفات والتراسات الرحبة. وتشير التوقعات الحالية إلى أنه سيتم الانتهاء من هذا المشروع بحلول ديسمبر 2027 وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بنحو 1,354 مليون ريال

يقع هذا المشروع في جزيرة قطيفان الشمالية، وهو جزء من المجتمع المسور الخاص بجزر قطيفان والذي يقع داخل مدينة لوسيل الجديدة الواقعة شمال الدوحة. في أكتوبر 2021، تم توقيع مذكرة تفاهم بين شركة دار الأركان العقارية وشركة قطيفان للمشاريع فيما يتعلق بالمشروع الجديد والذي من المقرر أن يتم تطويره على خمس قطع أراضٍ مملوكة لشركة قطيفان للمشاريع على شاطئ البحر في جزيرة قطيفان الشمالية. وأعقب توقيع مذكرة التفاهم هذه توقيع اتفاقية أخرى للتطوير العقاري ("اتفاقية تطوير Les Vagues") والتي تتعلق بتطوير القطع الخمس التي تشكل أرض المشروع بجزر قطيفان الشمالية (والتي أعيدت تسميتها لاحقاً باسم "Les Vagues") بين شركة قطيفان بصفتها مالكة قطع الأرض، ودار قطر بصفتها مطور هذا المشروع. تم إبرام اتفاقية التطوير هذه في مارس 2022.

أصول الشركة - مشاريع تحت التطوير



عايدة

بيتي وينكيت، عُمان

يقع مشروع عايدة على مساحة تبلغ نحو 3.4 مليون متر مربع في موقع مرتفع مطل على البحر في منطقة "بيتي وينكيت" في سلطنة عمان. يقع هذا الموقع على ساحل البحر ويبعد حوالي 20 دقيقة عن وسط العاصمة مسقط و هو مملوك لجهاز الاستثمار العماني. وفي مارس 2022، تم توقيع اتفاقية تطوير عقاري بين كل من شركة بيتي للتطوير السياحي، مطور مشروع تطوير أراض "بيتي وينكيت"، وشركة دار الأركان للتطوير العقاري، والتي ستقوم بموجيها شركة "دار عُمان"، باعتبارها المطور الفرعي، بتطوير ما يقرب من 3.4 مليون متر مربع من الأراضي في "بيتي وينكيت".

يتكون المشروع من 3,500 وحدة سكنية تتكون من فيلات متوسطة الحجم و وحدات تاون هاوس وشقق سكنية منخفضة الارتفاع. كما سيضم فندقين فاخرين، بالإضافة إلى ساحة كبيرة مليئة بالمقاهي والمطاعم بالإضافة إلى ملعب للجولف فاخر يتكون من 18 حفرة ونادي للجولف.



في 14 نوفمبر 2022 وقعت دار عمان سلسلة من الاتفاقيات مع منظمة "ترامب" فيما يتعلق بإدارة الفندق وملعب الجولف الذي سيتم بناؤه ضمن مشروع عايدة في عمان، بالإضافة إلى الحصول على ترخيص حق استخدام العلامة التجارية فيما يتعلق بالفلل السكنية في المشروع.

ومن المتوقع أن يتم تنفيذ مشروع عايدة على عدة مراحل على مدى فترة قدرها 10 سنوات مع وجود خطة لإطلاق مرحلة واحدة سنوياً. ومن المتوقع أن تكتمل المرحلة الأخيرة من هذا المشروع في ديسمبر 2034. وحالياً، لا يزال المشروع في مرحلة الحصول على التراخيص، ومن المتوقع أن تبدأ أعمال البناء فيه خلال النصف الأول من عام 2023. وتبلغ القيمة الإجمالية لتطوير مشروع عايدة 9,015 مليون ريال.



أصول الشركة - مشاريع تحت التطوير



شقة سكنية بالطابق الرابع ب 149 أولد بارك لين

لندن، المملكة المتحدة

ويخطط المساهمون في المشروع المشترك لإعادة تشكيل التصميم والديكورات الحالية للشقة وتحسينها وإجراء تجديد كامل للشقة. حيث من المتوقع الانتهاء من أعمال التجديد تلك في ديسمبر 2023. وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بنحو 105 مليون ريال.

في نوفمبر 2022، أبرمت دار الأركان جلوبال وشركة UK Holdings Ltd القابضة المحدودة وشركة FCP (لندن) المحدودة في المملكة المتحدة اتفاقية مشتركة للاستحواذ على شقة بالطابق الرابع في 149 أولد بارك لين، لندن، المملكة المتحدة. وتطل الشقة التي تبلغ مساحتها 471 متر مربع على جرين بارك وتقع بالقرب من هايد بارك وفندق ريتز ومحلات هارودز وحي نايتسبريدج التجاري. العقار عبارة عن شقة واحدة في طابق واحد من المبنى.

Finca Cortesin

ملقة، إسبانيا



٣٥ فيلا على هذه الأرض، مع تمتع قاطني المنتجع بإمكانية الدخول إلى ملعب الجولف الخاص بمنتجع Finca Cortesin والخدمات المنزلية التي يوفرها طاقم الكونسيرج بالاستقبال على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع.

مشروع فينكا كورتيسين هو حاليا في مرحلة ما قبل البناء وتشير التوقعات إلى أنه سيتم الانتهاء منه في يونيو 2025. وتبلغ القيمة التقديرية الأولية لتطوير هذا المشروع 247 مليون ريال سعودي

في الربع الرابع لعام 2022، استحوذت شركة دار بيناهافيس على قطعة أرض في بلدية كاساريس في مقاطعة ملقة في جنوب إسبانيا. وتقع منطقة التطوير في أحد الجيوب ومناطق الجذب المشهورة على ساحل الأندلس، كما أنها لا تبعد كثيرًا عن منتجع Finca Cortesin الذي يضم ملعبًا من 18 حفرة لبطولات الجولف الدولية ومُصنّف ضمن أفضل ملاعب الجولف في إسبانيا. كذلك تقع مدينة ماربيل، عاصمة منطقة كوستا ديل سو، على بعد مسافة قصيرة بالسيارة.

تبلغ مساحة الأرض الإجمالية لمشروع Finca Cortesin 16,467 مترًا مربعًا، منها ٩,٣٨٦ مترًا مربعًا صالحة للبناء. وتعتزم دار بيناهافيس بناء

Benahavis

ملقة، إسبانيا



صفقة شراء الأرض تظل رهناً لحصول البائع على التراخيص المتعلقة ببيع الأرض والموافقة على دراسات التصميم التفصيلي من قبل بلدية بيناهافيس. وتخطط دار أسبانيا لبناء مجموعة من الفلل والشقق على هذه الأرض.

وتشير التوقعات إلى بدء أعمال البناء في هذا المشروع في الربع الأول 2023 والانتهاء منها قبل نهاية عام 2024. ويعد مشروع "Benahavis" أحد أصغر المشاريع حجمًا في محفظة المجموعة. وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير هذا المشروع بنحو 585 مليون ريال.

في مارس 2022، وقعت المجموعة عقد شراء لقطعتي أرض تبلغ مساحتهما الإجمالية أكثر من 97,500 متر مربع ومساحة قابلة للبيع تزيد على 20,503 متر مربع في بلدة بيناهافيس، إسبانيا.

بيناهافيس هي بلدة إسبانية في مقاطعة ملقة وتقع على بعد سبعة كيلومترات من الساحل وعلى مقربة من منتجع ماربيل. ومن المقرر أن يتم تطوير هذا المشروع الأول للمجموعة في إسبانيا بالتعاون مع شركة ("ماربيلا كلاب" Marbella Club)، وهي علامة تجارية معروفة في مجال الفنادق الفاخرة ومشروعات التطوير العقاري. وستتمتع جميع الفلل والشقق في هذا المشروع بإطلالات على البحر.

إدارة الممتلكات ونشاط التأجير



القصر مول

أصول الشركة - مشاريع تحت التطوير



Tabano

ملقة، إسبانيا

تعتزم دار أسبانيا تطوير وحدات سكنية على قطع الأراضي المتاحة.

إن مشروع تابانو في مرحلة الحصول على التراخيص الأولية حاليًا ومن المتوقع الانتهاء منه في ديسمبر 2029. وتقدر القيمة الإجمالية لتطوير المشروع بنحو 2,846 مليون ريال.

في سبتمبر 2022، استحوذت دار تابانو على ست قطع أراضي في بلدية مانيلفا في مقاطعة ملقة على حدودها مع مقاطعة قادس في جنوب إسبانيا. وتقع قطع الأراضي على بعد حوالي 45 دقيقة بالسيارة من منتجع ماريبلا وهي قريبة من العديد من نوادي البولو وواحدًا من أفضل الشواطئ في لاكوستا ديل سول. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع 4,650,092 متر مربع مع صافي إجمالي المساحة القابلة للتطوير 1,586,000 متر مربع وتتألف من 200 قطعة أرض.



أصول الشركة - إدارة الممتلكات والتأجير



باريزيانا

الرياض، السعودية

كبرى الهيئات الحكومية ومنطقة الأعمال المركزية. وبحلول 31 ديسمبر 2022، تم تأجير ما يقرب من 91% من الوحدات المخصصة للتأجير.

وتسعى الشركة للتركيز أكثر خلال الفترة القادمة على إبرام عقود للتأجير للشركات B2B.

يعد مجمع باريزيانا الإيجاري أحد أهم مشاريع دار الأركان في المملكة. ويقع المجمع السكني والتجاري في حي السويدي بالرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومساحته الرحبة مما يجعله يحظى بشعبية لدى العائلات ذات الدخل المتوسط وكذلك المؤسسات الحكومية والشركات. ويوفر موقعه المجاور لطريق الملك فهد إمكانية الوصول بسهولة إلى

أصول الشركة - إدارة الممتلكات والتأجير



القصر مول

الرياض، السعودية

كذلك تم إطلاق أكبر منطقة للألعاب "بيلي بيز" على مساحة 3,188 مترًا مربعًا في القصر مول خلال عام 2022. كما تم فتح ساحة للتزلج على الجليد ومكان للعبة النينجا، ليوفر المركز تجربة ومغامرة لا مثيل لها للأطفال من جميع الأعمار. وقد تم إتاحة تلك المنشآت لكل فئات الجمهور بنهاية عام 2022.

وتشهد عام 2022 ارتفاعًا في معدل الإقبال على زيارة المركز، حيث بلغ إجمالي عدد الزوار أكثر من 6 ملايين زائر خلال عام 2022، أي بزيادة قدرها 2% عن عام 2021.

يوفر القصر مول في شكله الحديث بعد التطوير وجهة تجارية وترفيهية مهمة لسكان وسط وجنوب وغرب مدينة الرياض. ويشغله لمساحة إنشاءات إجمالية كبيرة تبلغ 235,288 مترًا مربعًا، فإنه يشتمل على مناطق للترفيه العائلي ومحلات ومطاعم لبيع المأكولات والمشروبات، بالإضافة إلى 15 شاشة عرض سينمائي في دور العرض "فوكس سينما"، وصالة للعب البولينج. ويوفر المركز التجاري للزوار بيئة راحة وحديثة ومكانًا ملائمًا للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي. وبحلول 31 ديسمبر 2022، بلغ معدل الإشغال بالمركز 87%. وضمت قائمة المستأجرون الجدد في عام 2022 العديد من العلامات المشهورة: مثل مطاعم البيك، وماكدونالدز، وبيلي بيز، وأيس رينك، وسيفورا، وبنك SIB، وكوستا كافيه، والعربية (للدعاية والإعلان).

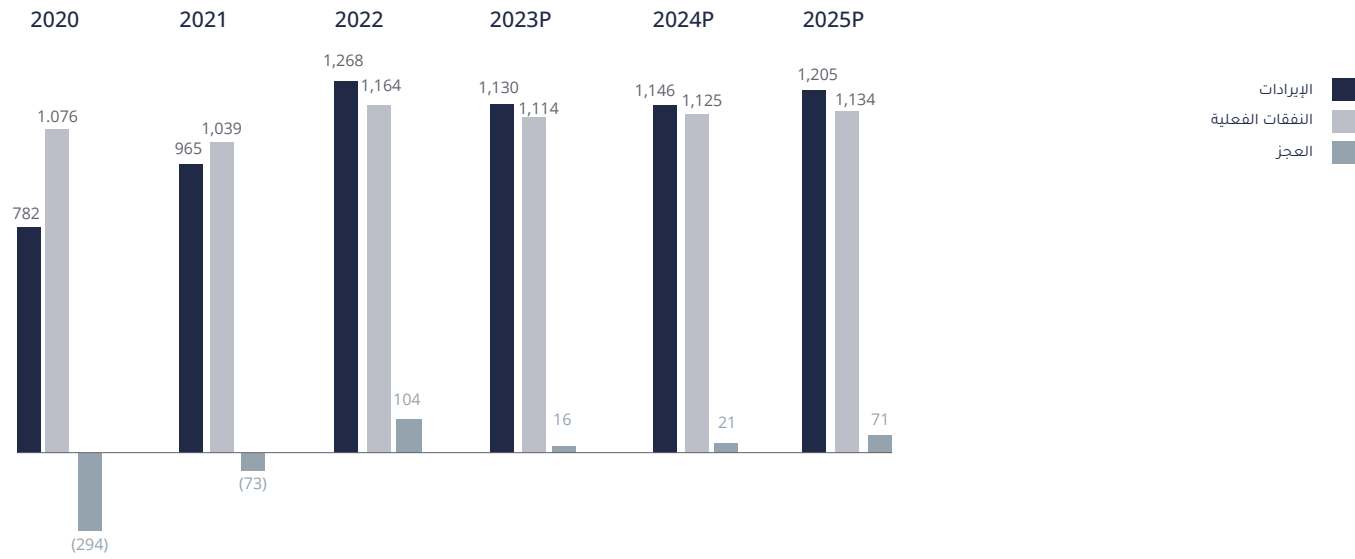


أبرز العلامات التجارية في القصر مول



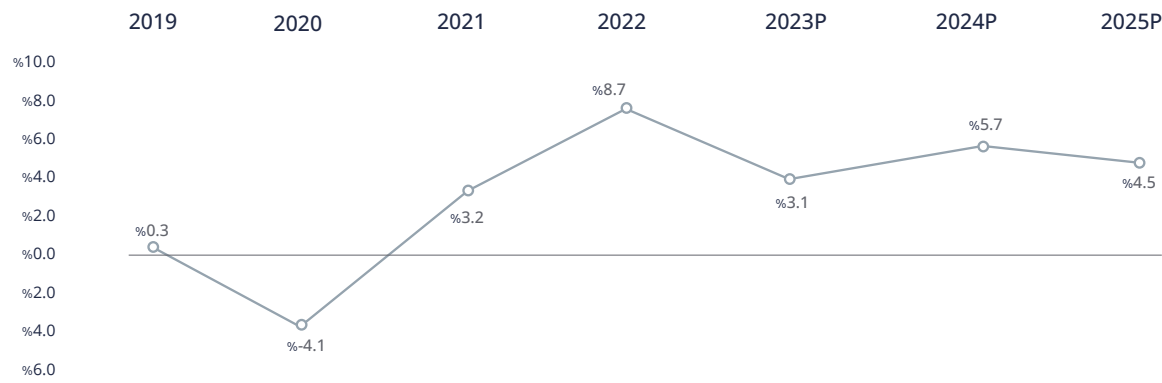
الأداء المالي

(مليار ريال)



المصدر: وزارة المالية

نمو الناتج المحلي الإجمالي



المصدر: وزارة المالية

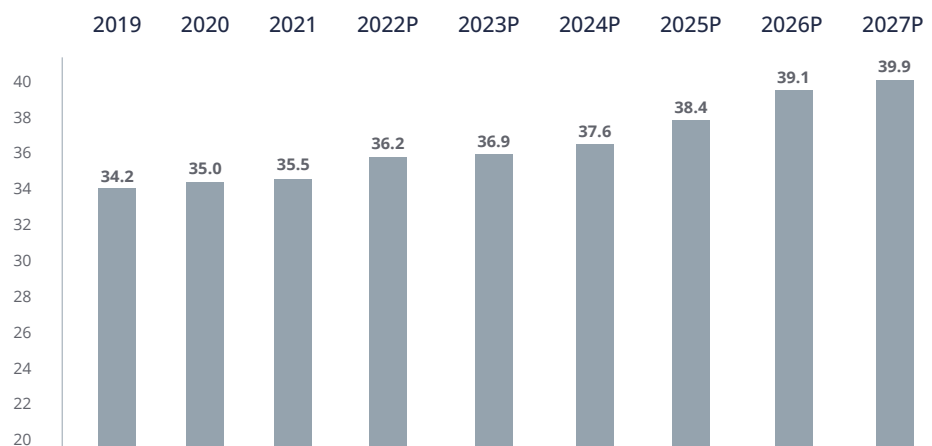
قطاع العقار السعودي

يواجه الاقتصاد العالمي العديد من التحديات التي تؤثر على مسار نموه وتطلعاته المستقبلية. ولا تزال تداعيات وأثار جائحة كورونا تمثل عاملاً مؤثراً على نمو الاقتصاد العالمي. كما لا تزال أزمة سلاسل التوريد مستمرة رغم ظهور بعض المؤشرات على التعافي. كذلك يشهد الاقتصاد العالمي ارتفاع معدلات التضخم إلى مستويات عالية حول العالم. وقد أدت هذه العوامل إلى قيام العديد من المنظمات والمؤسسات الدولية بخفض توقعاتها للنمو الاقتصادي للعامين الجاري والمقبل.

وتعد الإصلاحات الهيكلية والمالية الاستباقية التي تم تنفيذها تحت مظلة رؤية المملكة 2030 جوهرية لتمكين المملكة من تحقيق معدلات نمو اقتصادي عالية خلال عام 2022، واستمرار انخفاض معدلات البطالة بين السعوديين بالإضافة إلى السيطرة على التضخم مقارنة بالمعدلات العالمية.

وعلى الرغم من ارتفاع معدلات التضخم العالمية، أشارت التوقعات الأولية للمملكة إلى أن معدل التضخم لعام 2022 ظل عند حوالي 2.6%. وفي عام 2022، حققت المملكة فائض في الميزانية قدره 104 مليار ريال أو 2.6% من الناتج المحلي الإجمالي، وهو تعافي مثير للإعجاب بالنظر إلى تسجيل عجز قدره 2.3% في عام 2021. وفي الوقت ذاته، فإن التوقعات التي تشير إلى تحقيق فائض في الميزانية بنهاية عام 2023 تستهدف استمرار أنشطة الاقتراض لسداد أصل الدين الذي يحين موعد استحقاقه خلال عام 2023.

التعداد السكاني (بالمليون)



المصدر: إحصائيات صندوق النقد الدولي

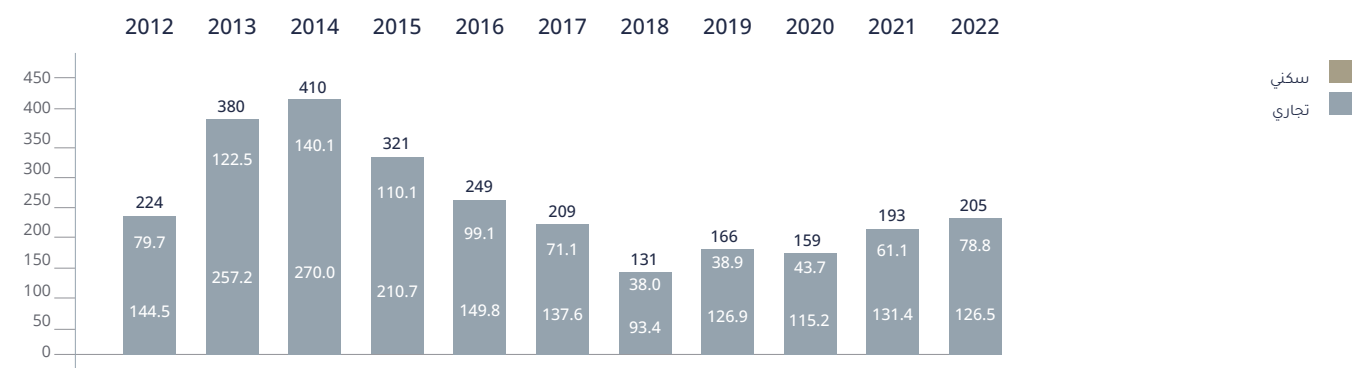
العجز الهيكلي في المعروض

شهد سوق الإسكان في السعودية مرحلة من تراجع العرض، مما أدى إلى اتساع الفجوة بين معدل الطلب الأساسي على المنازل والمعروض. وتشير تقديرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى أن المملكة ستحتاج إلى إنشاء ما يقرب من 1.2 مليون منزل جديد للوصول إلى امتلاك مخزون من الثروة العقارية يبلغ 4.96 مليون منزل بحلول عام 2030. وبلغ الطلب على المنازل في المملكة العربية السعودية 99,600 منزل في عام 2021 فيما تشير التوقعات إلى أنه سيزداد بأكثر من 50% ليصل إلى 153 ألف منزل بحلول عام 2030.

لقد استمر الزخم الإيجابي في القطاع خلال عام 2022 محققًا نموًا قدره 205 مليار ريال أو بنسبة 6% فيما يتعلق بقيمة الصفقات العقارية (السكنية والتجارية) مقارنة بعام 2021.

قيمة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية

(مليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

العقارات السعودية - مستقبل مشرق

تعامل سوق العقارات السعودي مع معظم الآثار السلبية لجائحة كورونا وتمكن من تفاديها، خاصة بعد إجراءات إصلاح القطاع المالي بشأن ضريبة القيمة المضافة حيث تم استبدال ضريبة القيمة المضافة المحددة بـ 15% بضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، ودخلت حيز التنفيذ في أكتوبر 2020..

وتوفر الدعائم القوية التي يركز عليها القطاع فرصة نمو طويلة الأجل في قطاع التطوير العقاري السكني تحديداً.

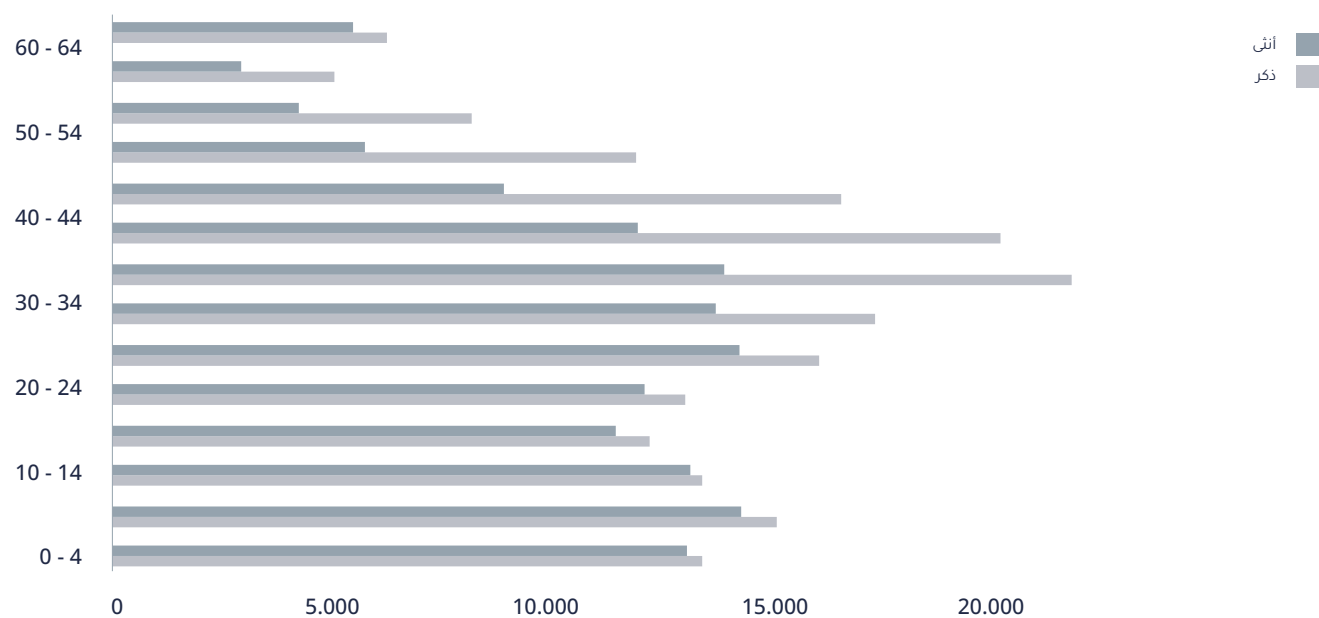
وترتكز محفزات النمو المستقبلي على أربع ركائز:

1. الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية
2. العجز الهيكلي في المعروض
3. الانخفاض النسبي لمعدل ازدياد تملك المنازل
4. الاهتمام والدعم الحكومي للقطاع

الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية

تتمثل في تزايد عدد السكان خاصة من الشباب حيث أن 60% من السكان تقل أعمارهم عن 30 عامًا، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 38.38 مليون بحلول عام 2025. ويؤدي تزايد تنقل العمالة والأعراف المجتمعية الحديثة إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية من جانب الموظفين والعاملين من الشباب والعائلات المكونة حديثاً

إجمالي عدد السكان (العمر/النوع)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

الانخفاض النسبي لمعدل ازدياد تملك المنازل

بحلول نهاية عام 2022، تم الإبلاغ عن ازدياد تملك المنازل بين السعوديين بنسبة 60% في عام 2020. كما أنه من المتوقع أن تصل هذه النسبة إلى 62% بحلول عام 2025. وقد حددت رؤية المملكة 2030 هدفًا لتحقيق نسبة تملك تبلغ 70% بحلول 2030. كما أعلن صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد، مؤخرًا، أن التوقعات تشير إلى أن الطلب على المنازل سيتجاوز 4 ملايين وحدة خلال السنوات العشر القادمة.

الاهتمام والدعم الحكومي للقطاع

تعمل الحكومة السعودية من خلال وزارة الإسكان وبرنامج رؤية المملكة 2030، الذي يعد الإسكان واحدًا من الركائز الأساسية السبعة فيه، على دعم هذا القطاع بقوة. وقد ساهم الإطار التنظيمي فيما يتعلق بتسهيل استصدار تراخيص أعمال التطوير وكذلك إدخال أنظمة جديدة مثل البيع على الخارطة في تحسين بيئة العمل للمطورين.

كما تعمل الحكومة بهمة على تشجيع توفير السيولة والتمويل للسوق من خلال مؤسسات مثل صندوق التنمية العقارية، والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، مع توفير البنوك لخدمات التمويل العقاري

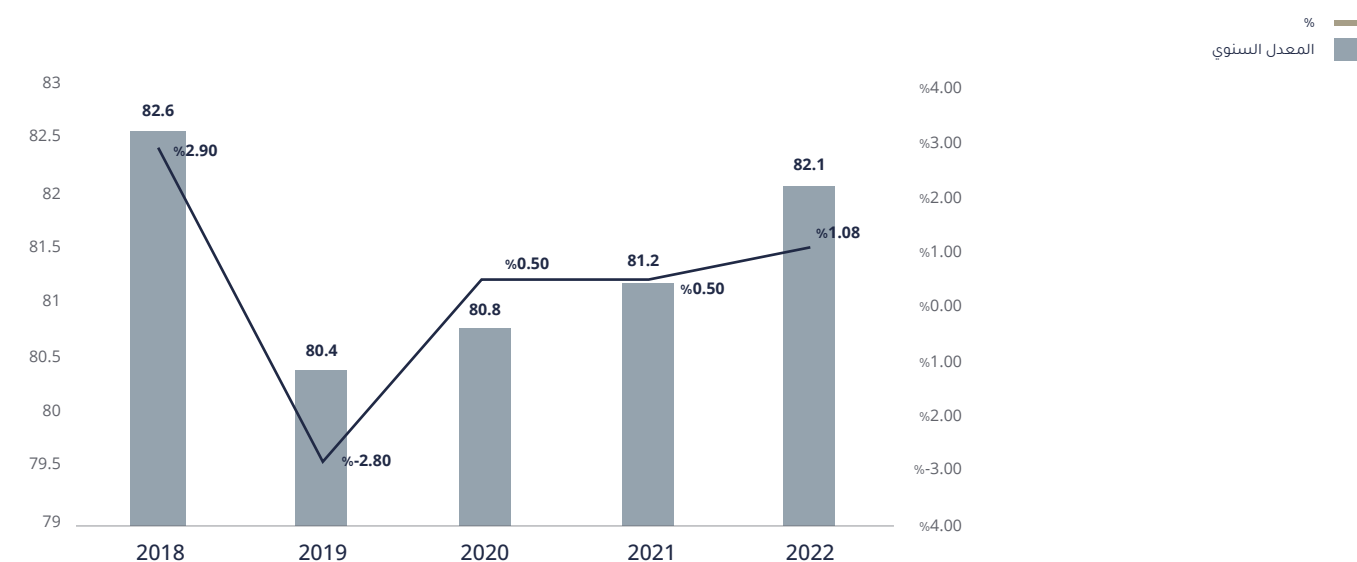
علاوة على ذلك، تساهم مبادرات الاستثمار المباشر في تعزيز النمو في القطاع، مثل الخطط الطموحة التي تم وضعها للعاصمة الرياض لتنمو وتصبح مركزًا صناعيًا واقتصاديًا للمملكة وفي المنطقة مع توقعات تشير بأن يصل عدد سكانها إلى 15 مليون نسمة.

العقارات السعودية - مستقبل مشرق

العجز الهيكلي في المعروض (يتبع)

أدت الأسس القوية التي تدفع الطلب المكبوت المتزايد بالاقتران مع عودة النشاط الاقتصادي الكلي وانتهاء حالة الغموض في القطاع المالي والضريبي، إلى ارتفاع الأسعار في القطاع مع الزيادة التصاعدية للاتجاهات الإيجابية سنة تلو الأخرى حيث شهدنا نمو مؤشر أسعار العقارات بأكثر من 1.1%.

مؤشر أسعار العقارات في السعودية



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء



طورت دار الأركان استراتيجية طموحة للاستدامة
مبنية على خمس ركائز ذات أولوية، تتماشى مع
إطار عمل الاستدامة لدينا

الاستدامة في دار الأركان

استراتيجيتنا للاستدامة

ركائز الاستدامة الخمس لدى دار الأركان



الإثراء بالقيمة



التزويد بالمواهب



الالتزام بمعايير البيئة



تعزز الاستراتيجية التزامنا بأهداف رؤية المملكة 2030 إلى جانب أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة (SDGs) من خلال وضع استراتيجية الاستدامة المستندة على هذه الرؤية الطموحة.

أهداف الاستدامة لدى دار الأركان

في دار الأركان، تعتبر الممارسات البيئية والمتسدامة والحوكمة (ESG) جزءًا لا يتجزأ من عملية بناء نموذج مرن للأعمال وخلق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا وغيرهم من أصحاب المصلحة. نحن نؤمن بأن التصرف بمسؤولية تجاه أصحاب المصلحة لدينا هو أمر جوهري لامتلاك مشروع تجاري مربح ومنتج ومستدام. وتعمل دار الأركان باستمرار على دمج الاستدامة في صميم عملياتها، وتسعى جاهدة للعمل بمسؤولية وشفافية من خلال تضمين رسالتنا لإنشاء مجتمعات مفعمة بالحيوية وبيئات تجارية تلبى التطلعات المتنامية للمجتمع السعودي مع تعظيم العوائد المالية للمساهمين.



تستهدف استراتيجيتنا للتوريد المستدام ضمان التخفيف من مخاطر التوريد



نركز بشدة على تقليل استهلاكنا للمياه وإنتاجنا للمخلفات



ملتزمون بتوفير مستوى معيشي مرتفع لساكنتي مجتمعاتنا



تعزيز كفاءة الطاقة وتقليل انبعاث غازات الاحتباس الحراري



نوفر فرص عمل للمواطنين السعوديين



نستثمر في موظفينا ونقدر أفضل المواهب داخل المنظمة



تخلق استراتيجيتنا العادلة والشاملة تأثيرًا اجتماعيًا إيجابيًا وتكافؤ في الفرص

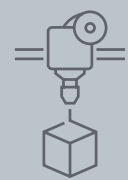
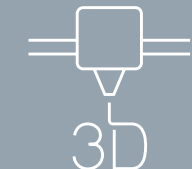


ندعم الكفاءة التشغيلية ونذكر فرص استخدام الطاقة المتجددة



ملتزمون بتوفير مكان وبيئة عمل آمنة وشمولية ومنتجة لمنسوبينا

أبرز النقاط المتعلقة بالاستدامة

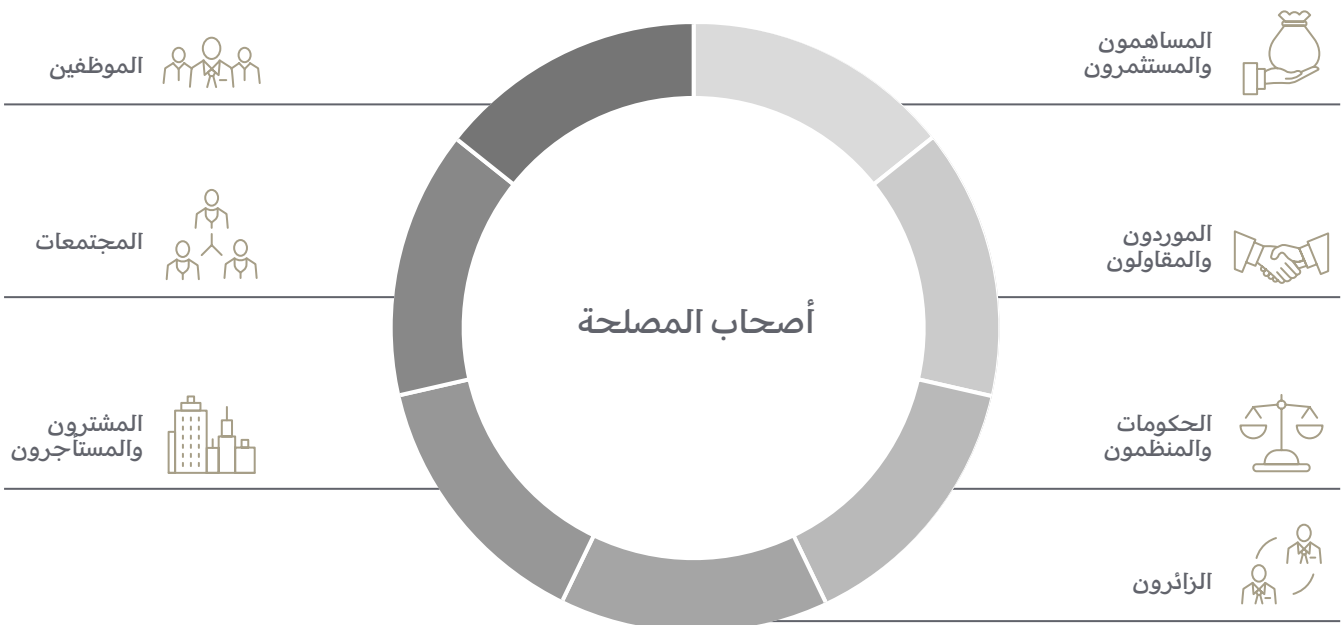
استمرار النظام اللاورقي لتقليل مخلفات الورق 	تنفيذ إنارة بتقنية "ليد" مزودة بحساسات لتوفير الطاقة 	تعزيز التنوع في القوى العاملة حيث يتمثل الموظفون بـ 16 جنسية مختلفة	أكثر من 50% من موظفي الشركة هم من المواطنين السعوديين 
استخدام أجهزة التكييف الذكية (HVAC) وعدادات المياه الذكية في مشاريعنا السكنية	تصميم فعال وذكي للمباني لتقليل استهلاك الطاقة 	مشاركة النساء العاملات في القوى العاملة لدينا تبلغ نحو 30% في عام 2022 	36% نسبة تمثيل النساء العاملات في الإدارات العليا
تشكيل لجنة إدارية للاستدامة برئاسة رئيس الشؤون المالية	عدم وقوع أي خروقات لأمن البيانات في الشركة	أنهينا بناء فيلا بمساحة 280 متر مربع في مشروع شمس الرياض باستخدام تقنية طباعة ثلاثية الأبعاد خلال 26 يومًا فقط 	بالشراكة مع شركة "COBOD"، أنجزنا وأكملنا، أكبر فيلا في العالم مطبوعة بتقنية طباعة ثلاثية الأبعاد باستخدام مزيج من الخرسانة
إعادة استخدام وتدوير 12,000 م³ و 8,000 م³ من المخلفات 	تقديم رعاية مستمرة لفريق كرة القدم النسائي الأول بمدينة جدة	زيادة ساعات عمل المقاولين بنسبة 180% منذ عام 2021 	86% من إنفاقنا على الموردين المحليين 
عملنا على حماية المساحات الخضراء والمزروعات الأخرى والحفاظ عليها 	نعمل بنشاط في مجتمعنا استفاد نحو 2,500 مستفيد من جهودنا المجتمعية في عام 2022	زيادة 200% في ساعات التدريب على معايير الصحة والسلامة والبيئة (HSE) المقدمة لموظفينا 	خضع 87% من موردينا لتقييم مخاطر الاستدامة 
عملنا على حماية المساحات الخضراء والمزروعات الأخرى والحفاظ عليها	تقليل المخلفات وتحسين الكفاءة من خلال تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد 	اعتماد حلول مستدامة بيئيًا في جميع تصميمات مشاريعنا الجديدة	

التوافق مع أهداف التنمية المستدامة والرؤية الوطنية

الركائز الأساسية لـ"دار الأركان"						التوافق مع رؤية المملكة 2030	التوافق مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة	مبادراتنا ومستهدفاتنا لأهداف التنمية المستدامة لدينا
العمل بمسؤولية	الإثراء بالقيمة	الدعم بالتكنولوجيا المتقدمة	التزويد بالمواهب	الالتزام بمعايير البيئة				
						مجتمع حيوي - توفير إمكانية الحصول على معلومات شفافة للموظفين وأصحاب المصلحة لدينا على جميع المستويات - دعم تدريب وتطوير الموظفين - إجراء تقييمات منتظمة للمخاطر - الحفاظ على نسبة تزيد عن 50% للمواطنين السعوديين في القوى العاملة - ركزت أهداف الرقابة لدينا على تقليل الانبعاثات واستهلاك الطاقة وكثافة استخدام المياه - تعزيز التنوع البيولوجي عن طريق دمج النباتات المحلية في تصميم المساحات الخضراء	     	- تضمن الصحة الجيدة والرفاهية لموظفينا من خلال توفير بيئة عمل صحية. (هدف التنمية المستدامة 3) - توفر التدريب والتطوير المنتظم لموظفينا. ندعم موظفينا للحصول على تعليم عالي. (هدف التنمية المستدامة 4) - ندعم المساواة بين الجنسين حيث أن 30% من موظفينا من النساء العاملات. وتشجع نظرتنا الشمولية على توظيف المواطنين السعوديين الذين يمثلون أكثر من 50% من القوى العاملة لدينا. (هدف التنمية المستدامة 5) - نركز على تحسين كفاءة الطاقة لتقليل الانبعاثات الغازات الدفينة واستخدام الطاقة المتجددة لمشاريع التطوير المستقبلية. (هدف التنمية المستدامة 6) - نخطط لتنفيذ برنامج لكفاءة استخدام المياه في جميع أعمال التطوير لدينا باستخدام تركيبات فعالة. وتقنيات كفاءة استخدام المياه. وتحسين عمليات الري. (هدف التنمية المستدامة 7)
						اقتصاد مزدهر - تبنى أفضل الممارسات في حوكمة الشركات لتعزيز ثقة ودعم مجتمع الاستثمار المحلي والعالمي فيها 86% من موردينا هم من الموردين المحليين - استقطاب الكفاءات المتميزة والاحتفاظ بها - توظيف السعوديين حديثي التخرج من جامعات مرموقة - الحفاظ على نسبة عمالة النساء لدينا عند نحو 30% - عقد دورات تدريبية للموظفين - تشجيع الموظفين على تولي مناصب إدارية عليا في الشركة. يعمل حاليًا لدينا خمس موظفات في مناصب إدارية عليا - تعزيز التنوع والشمول من خلال توظيف المواهب من مصادر متنوعة	   	- ضمان صحة وسلامة جميع الموظفين، وتفادي وقوع الإصابات المهنية، وضمان رفاهية الموظفين. - لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خلال السنوات الأربع الماضية (2019-2022). وأجرينا ست دورات تدريبية على الاستجابة للطوارئ سنويًا خلال الفترة من 2019 إلى 2021 (هدف التنمية المستدامة 8). - بالشراكة مع COBOD، أكملنا بناء أكبر فيلا في العالم مطبوعة بتقنية طباعة ثلاثية الأبعاد باستخدام مزيج من الخرسانة. (هدف التنمية المستدامة 9) - لدينا تكافؤ للفرص وسياسة لمكافحة التمييز لقوتنا العاملة. نقدم تسهيلات في مكان العمل لدينا للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة (هدف التنمية المستدامة 10) - ندعم استراتيجيتنا لتطوير المباني والمجتمعات المستدامة (هدف التنمية المستدامة 11)
						وطن طموح - اعتماد ممارسة إعادة التدوير وإعادة استخدام المخلفات - متابعة تحقيق الأهداف لزيادة الفعالية المادية - تنفيذ الحلول البيئية في تصميم المباني - تطبيق تقنية بيئية جديدة في مخططاتها الرئيسي - تنفيذ استراتيجيات الحفاظ على المياه واستهداف الاستخدام الأمثل للمياه	 	- لدينا هدف للوصول إلى تحويل المخلفات من مكب المخلفات في المستقبل القريب (هدف التنمية المستدامة 12) - وضعنا هدفًا لتقليل استهلاك الطاقة باستخدام البطاقات المتجددة (هدف التنمية المستدامة 13)

التفاعل مع أصحاب المصلحة

يتم وضع ممارساتنا التجارية وأولويات الشركة من خلال تحديد وفهم آراء واهتمامات أصحاب المصلحة المتنوعين في دار الأركان. نتواصل بانتظام مع مجموعات أصحاب المصلحة لدينا من خلال قنوات الاتصال المختلفة لتلقي الآراء والتعليقات وتبادل الآراء والحفاظ على مواصلة الحوار. ونركز على نحو متزايد على إنشاء رابط قوي بين أنشطتنا واستراتيجيات الاستدامة لدينا لتعزيز القيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة الرئيسيين لدينا. نعتقد أن التفاعل والانخراط المستمر مع أصحاب المصلحة لدينا هو المفتاح لتحقيق أهدافنا الاستراتيجية قامت الشركة علي ركائز من الثقة المتبادلة بينها وبين الساكنين والموردين والمقاولين والموظفين والمستثمرين وأصحاب المصلحة الآخرين لدينا. ونتفاعل بانتظام مع مجموعات أصحاب المصلحة المتنوعة لدينا باستخدام وسائل مختلفة



المساهمون والمستثمرون	بعد التفاعل مع المساهمون والمستثمرون أمرًا مهمًا بالنسبة لنا لأنه يتيح لنا التأكد من أن خطة عمل الاستدامة والسياسات والمبادرات الخاصة بنا تعد مكتملة على نحو ملائم لمصلحة مساهميننا ومستثمرينا الذين يتأثرون بأعمالنا. ننظم ونشارك بشكل مستمر في مؤتمرات واجتماعات المستثمرين.
الموردون والمقاولون	تتمثل استراتيجية أعمالنا في دار الأركان في إقامة شراكات متبادلة المنفعة مع شركائنا في سلسلة القيمة والتي تشمل الموردين والمقاولين. ولقد طورنا استراتيجية قوية لسلسلة التوريد ستساعدنا على تحقيق أهدافنا أهدفنا والبقاء في صدارة المنافسة. نعقد اجتماعات منتظمة مع الموردين لتقييم منتجاتهم وخدماتهم وأبحاثهم ومبادراتهم الابتكارية
الحكومات والمنظمون	لطالما كانت الأخلاق والامتثال التنظيمي على رأس جدول الأعمال التشغيلية لدار الأركان. ويمتد التزامنا إلى تنظيم حلقات نقاش منتظمة مع صانعي السياسات والمنظمين بواسطة فريق العلاقات الحكومية والامتثال لدينا.
الزائرون	نؤمن أن الانطباع الأول الإيجابي هو بداية جوهرية لتكوين علاقة قوية مع المشترين والمستأجرين المحتملين. يهتم فريق تطوير الأعمال والمدرّب جيدًا لدينا بضمان حصول الزوار على أفضل تجربة شخصية متفردة.
المشترون والمستأجرون	نتفاعل مع المشترين والمستأجرين لدينا من خلال تنظيم أحداث ولقاءات مجتمعية وعبر قنوات الاتصال المختلفة. نقدم حلول بناء مستدامة وصديقة للبيئة لضمان حصول المشترين والمستأجرين لدينا على أفضل الخدمات وبأعلى جودة.
المجتمعات	تتمثل استراتيجيتنا للممارسات البيئية والمستدامة والحوكمة (ESG) في خلق بيئة تعود بالنفع على مجتمعنا. نحن نعمل بشكل وثيق مع مجتمعنا من خلال تقديم أعمال خيرية وتوفير فرص للرعاية والكفالة لشرائح المجتمع المستحقة للدعم.
الموظفون	نؤمن أن موظفينا هم القوة المحركة لقصة نجاحنا. ونحن ملتزمون بخلق ثقافة شمولية لجميع موظفينا من الأجناس والأعراق المختلفة. نحن نركز على إنشاء وتوفير بيئة عمل آمنة وشمولية ومشجعة على الإنتاج للجميع.

مصفوفة الأهمية النسبية

لقد أجرينا تحليلًا للأهمية النسبية لفهم القضايا الأكثر أهمية وذات الصلة بعملياتنا. لقد حددنا وقيّمنا القضايا الجوهرية ذات الأهمية القصوى لأصحاب المصلحة لدينا. في عام 2021، أجرينا تقييمًا للأهمية النسبية لتحديد المجالات ذات الأولوية للشركة وأصحاب المصلحة، لإنشاء قائمة تضم 15 مسألة مهمة لها تأثيرات محتملة ذات مغزى لتتم مراقبتها وإدارتها. في عام 2022، تم تشكيل لجنة إدارية للاستدامة برئاسة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية على أساس ربع سنوي لمراقبة ودعم إحراز تقدم في هذه المسائل المهمة. تم تحويل هذه المسائل لاحقًا إلى مؤشرات أداء رئيسية قابلة للتحديد والقياس بغرض تتبعها على نحو أفضل.

يتم عرض نتائج تقييم الأهمية النسبية لدينا في مصفوفة الأهمية النسبية.

مصفوفة الأهمية النسبية

- مهم
- مهم جدا
- الأكثر أهمية



إطار الاستدامة

تم تطوير إطار الاستدامة لدى دار الأركان لوضع تصور للاستدامة داخل شركتنا ولتحديد وإدارة البيئة لدينا والتأثيرات الاجتماعية والاقتصادية وتلك المتعلقة بالحوكمة. يتكون إطار العمل لدينا من خمس ركائز: العمل بمسؤولية، والإثراء بالقيمة، والدعم بالتكنولوجيا المتقدمة، والتزويد بالمواهب، والالتزام بمعايير البيئة. تشمل هذه الركائز المسألة الجوهرية الخمسة عشر المحددة. نعتقد أن امتلاكنا لإطار عمل فعال، مصحوبًا ومدعومًا ببرامج للتحسين التدريجي، سيسمح لنا بتحقيق أهدافنا الاستراتيجية.

العمل بمسؤولية

الحوكمة والأخلاق، والشفافية، والأداء الاقتصادي وسلسلة التوريد المسؤولة

في دار الأركان، نحن ملتزمون بالعمل وفق أعلى مستوى من المسؤولية وضمان الامتثال. لدينا مجموعة كاملة من السياسات التي تتم مراجعتها وتحديثها بانتظام وتغطي جميع جوانب الأعمال مثل مكافحة غسل الأموال، والإبلاغ عن المخالفات، وتضارب المصالح وغيرها. تساعدنا هذه السياسات في إدارة ومراقبة الجوانب المختلفة لعملياتنا، والحفاظ على الجودة العالية لمنتجاتنا وخدماتنا مع توفير قيمة كبيرة لمساهميننا.

الإثراء بالقيمة

المشاركة المجتمعية ورفاهية المجتمع تجارب العميل

تسعى دار الأركان إلى توفير قيمة لأصحاب المصلحة لديها وعملاءها ومستثمريها وموظفيها وللمجتمع وسلسلة التوريد والبيئة الخاصة بها. ودار الأركان عازمة على تقديم وحدات عقارية مميزة وخدمة تفوق توقعات عملائنا. نتواصل مع مجتمعاتنا لفهم احتياجات أعضائها وحماية حقوقهم وحماية صحتهم وسلامتهم ونشر تقنيات مبتكرة للتحسينات المستمرة.

إنجازات الاستدامة

عائلتنا

في دار الأركان، يعد موظفونا هم المصدر الرئيسي لقوتنا. وتجذب بيئة العمل الديناميكية لدينا أفضل المواهب وتزرع أفضل الأفكار. نحن ننشئ ونعزز ثقافة يمكن للمواهب المتنوعة أن تزدهر فيها وأن يشعر الموظفون، بغض النظر عن خلفياتهم أو هوياتهم أو ظروفهم، بالتقدير والقبول والدعم للنجاح في العمل. لضمان توفير السلامة في مكان العمل، نطبق ونلتزم بالامتثال لإجراءات الصحة والسلامة المهنية الخاصة بنا. إن التنوع بين الجنسين من العاملين وشمولية مكان العمل لدينا هي أمور قائمة على فرضية أن الموظفين يشعرون بأن أصواتهم مسموعة وأنهم مشاركون في تحقيق أهدافنا المشتركة. نحن ملتزمون بالمساعدة على إخراج أفضل إمكانات القوى العاملة النسائية لدينا داخل المنظمة، وتشجيعهن على إظهار صفات القيادة من خلال مبادرات تتميز بالوضوح. حاليًا، تمثل الإناث نحو 30% من إجمالي القوى العاملة لدينا، من بينهن خمس يشغلن مناصب إدارية عليا.

وتؤيد دار الأركان بشدة مبادرة حكومة المملكة العربية السعودية ضمن رؤية المملكة 2030 لتوفير فرص عمل لمواطني البلاد، لذا فإن أكثر من 50% من القوى العاملة لدينا هم من المواطنين السعوديين.

بيئة العمل

في دار الأركان، نقدم مساهمة كبيرة لأجل العيش في عالم أفضل من خلال توفير بيئة أعمال مستدامة. نحن ملتزمون بتحقيق أعلى المعايير في الاستدامة البيئية في جميع عملياتنا التجارية. هدفنا هو الحد من الآثار البيئية السلبية من خلال دمج تصميم المباني المستدامة في محافظتنا الاستثمارية العقارية. نحن نعمل بدأب لتطوير مباني ذكية تستهلك طاقة وموارد أقل. لقد قللنا من مخلفات البناء لدينا لتقليل انبعاثات الكربون باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد واعتماد طرق بناء حديثة أخرى. لقد ركزنا على إعادة تدوير المياه في مشاريعنا الأخيرة. تشمل مبادرات إعادة التدوير لدينا نظام لفصل المخلفات. نحن نوفر كذلك تقنيات لإزالة الكربون في مجتمعاتنا. وفي مشاريعنا نقوم بتنفيذ نوافذ موفرة للطاقة، لنعمل على الحد من تراجع التنوع البيولوجي.

الدعم بالتكنولوجيا المتقدم

الرقمنة والمباني المستدامة

تعد التقنية جزءًا لا يتجزأ من أعمال شركة دار الأركان. مما يمكنها من تقديم أقصى درجات الجودة في مشاريعها المختلفة مع الابتكار لوصولها بشكل رقمي إلى السوق. نحن نسعى جاهدين لتصميم وبناء المباني التي تعزز أداء الاستدامة لمحفظة أعمالنا. ونستهدف تحديدًا الاستفادة باستمرار من التقنيات المبتكرة ودمجها لتحسين كفاءة الطاقة واستخدام المواد وإدارة المخلفات لتقليل تأثيرنا البيئي مع خلق قيمة كبيرة لجميع أصحاب المصلحة لدينا.

التزويد بالمواهب

استقطاب الموهوبين والاحتفاظ بهم - التدريب والتطوير، والتعددية، والشمول (التوطين)

تتعاون دار الأركان مع أفضل المؤسسات في فنّتها في العالم لخلق تجارب معيشية متميزة، مع تطوير موظفينا في الوقت ذاته لتحقيق كامل إمكاناتهم. نهدف إلى توفير بيئة عمل تركز على الأفراد من خلال تبني التنوع وإعطاء الأولوية للنمو الوظيفي وتحقيق العافية والسلامة لهم. نحن ملتزمون بجذب موظفينا والاستثمار فيهم وتوفير فرص عادلة لهم للنمو والإنجاز

الالتزام بمعايير البيئة

تلتزم دار الأركان بتحسين أدائها البيئي باستمرار فيما يتعلق بتطوير العقارات وفي قطاع العمليات. ومن خلال تحسين كفاءة الموارد، والعمل على مواجهة تغير المناخ والاستفادة من الحلول المبتكرة، بما يتجاوز مجرد الامتثال، نهدف إلى المساهمة في بناء مدن ومجتمعات مستدامة.



استراتيجية المشتريات المستدامة

توفر استراتيجيتنا للمشتريات والتوريدات المستدامة خارطة طريق لتعزيز ومواءمة سياساتنا وإجراءاتنا الداخلية مع مورديننا، مما يضمن أن استراتيجية الشراء التي نتيعها تهدف إلى تطبيق أفضل الممارسات في القطاع. نحن نعمل مع موردين يتصفون بالمسؤولية ويقدمون منتجات وخدمات صديقة للبيئة كلما أمكن ذلك. نحن نشجع الموردين الذين يمكنهم إثبات التزامهم وامتثالهم لمبادئ ESG الخاصة بنا. وتماسيًا مع ركيزة رؤية المملكة 2030 للتنمية الاقتصادية، نحافظ على تفضيلنا للحصول على المشتريات من الموردين المحليين. وفي عام 2022، بلغت نسبة إنفاقنا على الموردين المحليين 86%.

لدينا سياسة لقواعد السلوك خاصة بمورديننا وهي تشمل جميع مورديننا.

حوكمة الشركة

لدينا في دار الأركان نظام حوكمة قوي للشركات لضمان الأداء العالي في جميع عملياتنا. لقد قمنا بدمج الاستدامة في إطار حوكمة الشركات لدينا لدعم أهدافنا فتم دمجها في عملياتنا. إن أعضاء مجلس إدارتنا الستة هم مسؤولين عن الحوكمة والامتثال التنظيمي وهم مسؤولين عن الإشراف على التوجه الاستراتيجي للشركة. تتولى اللجنة الإدارية للإستدامة التي يرأسها رئيس الشؤون المالية الإشراف على جهودنا لتحقيق الاستدامة في عملياتنا الداخلية. نحن ملتزمون باتباع أعلى معايير أخلاقيات الشركات. وبالإضافة إلى سياساتنا لمكافحة الفساد والرشوة، تضمن سياساتنا للأمن السيبراني وإدارة التهديدات حماية الشركة بالقدر الكافي من أي حوادث اضطراب.

المشاركة المجتمعية والعمل الخيري

بصفتنا مطورًا عقاريًا، نستطيع كذلك ترك أثر على المجتمعات المحلية والسكان المجاورين. وتساهم مشاريعنا في تحسين جودة الحياة للمجتمع. ونؤمن بخلق بيئة تفيد الجميع من خلال تقديم الدعم المستمر لمجتمعنا المحلي. وقد واصلت دار الأركان المساهمة في الأعمال الخيرية المحلية لتنمية المجتمع. أنشطة المسؤولية المجتمعية التي نقوم بها تشمل الأعمال الخيرية لرعاية الأيتام، والمشاركة في مختلف برامج المشاركة المجتمعية، وأعمال التبرعات، ورعاية أول فريق نسائي لكرة القدم في مدينة جدة.

المضي قدماً

نحن نبذل جهودًا متواصلة لمراجعة أهدافنا واستراتيجيتنا وغاياتنا الكلية التي تركز على تحقيق الاستدامة.

بيئتنا

الطاقة والانبعاثات

- تحسين الانبعاثات والطاقة وجودة تحصيلها وجمعها.

العمل المناخي والطاقة المتجددة

- تحديد أهدافنا ونهجنا لتحقيق صافي صفر انبعاثات.
- اكتشاف فرص تنفيذ حلول الطاقة المتجددة في محفظتنا الاستثمارية العقارية.

إدارة المخلفات

- تقليل مخلفات التشغيل (طن لكل متر مربع).

إدارة المياه

- تحديد هدف لخفض استهلاك المياه في مختلف أصولنا العقارية.

الحماية من تراجع التنوع البيولوجي

- اكتشاف فرص لتطوير بنية تحتية خضراء لجميع مشاريعنا العقارية.

عائلتنا

موظفينا

- تعزيز التنوع والشمولية عن طريق توفير المزيد من الفرص للمواطنين السعوديين من الشباب.
- تقديم المنح الدراسية وبرامج تنمية المهارات لجميع الموظفين.

الصحة والسلامة

- وضع استراتيجية قوية للوقاية من الحوادث وإظهار قيادة واضحة في مجال الصحة والسلامة.

التفاعل مع الموردين

- زيادة التفاعل والمشاركة مع الموردين وتوفير برنامج رفاهية للموردين.
- المشترون والمستأجرون
- استحداث إجراءات استبيان لاستطلاع مدى رضا المشتريين والمستأجرين.

مجتمعنا

مجتمعنا

- تحديد فرص التطوع لتنمية المجتمع.
- دعم توفير نهج متسق لتحديد القيم الاجتماعية.

نظرة على الأداء المالي

كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



فيليب أئتوني

المدير المالي

لقد شهد العالم تغيرات كبيرة خلال السنة المالية 2020 وجزء من عام 2021 بسبب جائحة كوفيد-19. وإذا نظرنا إلى الوراء لاستعراض عام 2022 الذي يمكن وصفه بالنجاح، يسعدني أن أشارككم أبرز النقاط ذات الصلة من منظور الرئيس التنفيذي للشؤون المالية.

شهدت مبيعاتنا لعام 2022 ارتفاعًا كبيرًا ووصلت إلى 3.9 مليار ريال سعودي، أي بزيادة هائلة بنسبة 57% عن العام السابق، وتمكننا بنجاح من المحافظة على تحقيق هامش ربح إجمالي قوي من خلال الوصول إلى 37% للعام الحالي. علاوة على ذلك، سجلنا صافي دخل واعد قدره 442 مليون ريال سعودي في عام 2022. وفي عام 2022، بدأنا العام بوضع قوي فيما يتعلق بالسيولة النقدية إذ بلغت 4.2 مليار ريال سعودي حينها وبنهاية عام 2022، تم تعزيز وضع السيولة لدينا لإقفال العام على سيولة قدرها 5.9 مليار ريال سعودي.

ولقد تحققت استراتيجيتنا لزيادة المبيعات للأفراد بهدف تحقيق هامش ربح أعلى في نهاية عام 2022 مع إثبات إيرادات لأول مرة من مبيعات البيع على الخارطة لمشاريع شمس الرياض و Urban Oasis بدبي. لذا، فإنه من الآن فصاعدًا، سيتم تعزيز هذا الاتجاه المتمثل في زيادة مبيعات الأفراد والمبيعات على الخارطة نظرًا لإطلاق العديد من المشاريع الجديدة خلال العام إلى جانب العديد من المشاريع المشابهة التي لا تزال قيد التنفيذ.

كما تمكنا من تحقيق إنجازات كبيرة على مستوى التشغيل خلال العام، وتم الانتهاء من حجوزات ومبيعات جميع وحدات مشروع شمس الرياض الرائد خلال عام 2022. وبالمثل، تم حجز جميع الوحدات التي تم طرحها من مشروعنا شمس العروس. كما أننا أطلقنا ثلاثة مشاريع جديدة داخل المملكة وهي "بريدة هيلز" في الجزء الغربي من مدينة بريدة، و"سدرة" لشركة "روشن" في شمال الرياض، بالإضافة إلى برج كومينداتور في كورنيش جدة.

أما على مستوى شركة دار غلوبال، كان هناك تحول وتوسع كبير مع استمرار إحراز تقدم في المشاريع الجارية مثل Urban Oasis وبرج دافنشي

”سجلت دار الأركان أداءً قوياً في عام 2022، وحققت إنجازات جديدة فيما يتعلق بأدائها التشغيلي والمالي. كما واصلت الشركة المضي قدماً في مسار نموها محققة نتائج مالية قياسية، مما يؤكد على استمرار الزخم المرتبط بتنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بها“

في دبي وسدرة في البوسنة بالإضافة إلى إطلاق مشاريع جديدة شملت W Residences في وسط مدينة دبي، ومشروع عابدة في عمان، و Les Vagues في قطر بالإضافة إلى ثلاثة مشاريع أخرى في إسبانيا وواحد في لندن، مما جعل إجمالي عدد مشاريع الشركة خارج حدود المملكة يصل إلى عشرة مشاريع.

إن الاستراتيجية المالية لدار الأركان تركز بصفة أساسية على مطابقة دورة الاستثمار في مشاريعها التي تتراوح من خمس إلى سبع سنوات مع آجال الاستحقاق الخاصة بقروض تمويلها. وتواصل الشركة تنويع مصادر تمويلها لتجنب الاعتماد على أي مصادر محددة. وقد نجحنا بالفعل في تنفيذ استراتيجيتنا التمويلية. حيث أصدرت المجموعة إلى الآن 12 صكاً وجمعت نحو 21.75 مليار ريال سعودي، وقد تم بالفعل سداد 14.63 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2022، بينما سيتم توزيع استحقاق باقي المبالغ وقدرها 7.12 مليار ريال سعودي حتى عام 2027. ووفقاً لاستراتيجية تنويع المصادر الخاصة بنا، نجحنا في إنشاء علاقة جيدة مع البنوك المحلية والإقليمية والدولية حيث حصلنا في كثير من الأحيان على تمويل متوسط وطويل الأجل للمشاريع ولأغراض عامة للشركات. وبلغ إجمالي المبالغ القائمة من هذه التسهيلات الشائنة 3.72 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2022.

وخلال عام 2022، ولتقوية وضع السيولة بالشركة، جمعت دار الأركان تمويلاً إضافياً بإجمالي مبلغ قدره 3.71 مليار ريال سعودي وذلك من خلال إصدار صكوك بقيمة 1.50 مليار ريال سعودي وعديد من تسهيلات المرابحة والتسهيلات الأخرى من البنوك بمبلغ قدره 2.21 مليار ريال سعودي. وفي نفس الفترة، استخدمنا مبلغ قدره 2.34 مليار ريال سعودي من مواردنا الداخلية لاسترداد الصكوك المستحقة في إبريل 2022 بمبلغ قدره 1.87 مليار ريال سعودي، ونجحنا أيضًا في سداد الأقساط المستحقة من التسهيلات الشائنة البالغ قدرها 464 مليون ريال سعودي في تواريخ استحقاقها المحددة.

إننا نحرص على مواصلة التفاعل مع المستثمرين لدينا ونشر تحديثات الأعمال الدورية من خلال مؤتمرات واجتماعات مناقشة النتائج المالية.

كما شاركنا بنشاط وفاعلية في المؤتمرات المتعلقة بالمستثمرين ولقاءات استعراض النتائج المالية، كما التقينا بمؤسسات مختلفة، وكان لدينا أكثر من 500 نقطة اتصال مع المستثمرين سواء من الأفراد أو الشركات.

كما أننا نعمل على تعزيز ثقافة تحسين عمليات التشغيل لزيادة الربحية وتسريع توليد التدفقات النقدية وإعادة الاستثمار لتحقيق النمو. ومن خلال العديد من إنجازاتنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في عام 2022، سنحافظ على التزامنا بخلق قيمة مميزة لجميع أصحاب المصلحة لدينا مستقبلاً من خلال تعزيز تنفيذنا لاستراتيجيتنا الشاملة في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. كما نركز جهودنا حالياً على الحد من انبعاثات الكربون، وإعادة تهيئة مواقع الحفر، واستخدام مصادر الطاقة المتجددة، واستخدام الخرسانة الخضراء، الصديقة للبيئة والتي لها آثار كربونية أقل من الخرسانة التقليدية، بالإضافة إلى إنشاء سلاسل توريد أكثر تكافؤاً وإنصافاً.

وبالنظر إلى المستقبل، سيظل استمرار المرونة، والقدرة على التكيف والصمود، والانضباط المالي هي أسس نهجنا المالي. وتهدف جهودنا إلى حماية أعمالنا في المستقبل في إطار سعينا المستمر لأن نصبح شركة دولية تحركها دوافع تجارية، ومطور عالمي للعقارات السكنية والتجارية في المستقبل.

ختامًا، أود أن أشكر عملائنا ومساهميننا والبنوك وشركاء الأعمال وكبار الاستشاريين لدينا على ثقتهم المستمرة في دار الأركان ودعمهم المتواصل لاتخاذ الإجراءات الصحيحة التي تساعدنا على التقدم وتقوية وضعنا لاغتنام الفرص المتاحة أمامنا في المستقبل.

نظرة على الأداء المالي

1. أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية بدأت أعمالها عام 1994م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195. وفي عام 2005م تحولت الشركة إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/06/10هـ الموافق 2005/07/17م.

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

2. الشركات التابعة

م	اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان القانوني
1	شركة دار الأركان للعقارات	5,000,000,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	شركة مساهمة مقفلة
2	شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	شركة ذات مسؤولية محدودة
3	شركة صكوك دار الأركان	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	شركة ذات مسؤولية محدودة
4	شركة صكوك الأركان	500,000	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	شركة ذات مسؤولية محدودة
5	شركة صكوك دار الأركان الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	شركة ذات مسؤولية محدودة
6	شركة دار الأركان لتكنولوجيا الإنشاءات المحدودة	100,000	التطوير والاستثمار العقاري والتأجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	شركة ذات مسؤولية محدودة
7	شركة معاقل العقارية	500,000	العقارات والتأجير وإدارة العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600708	شركة ذات مسؤولية محدودة
8	شركة بوادي العقارية	500,000	الإنشاءات العامة. وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600710	شركة ذات مسؤولية محدودة
9	شركة الانتشار العقارية	500,000	بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600709	شركة ذات مسؤولية محدودة
10	شركة اكتفاء العقارية	500,000	بيع وشراء وحيازة وتأجير العقارات وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600711	شركة ذات مسؤولية محدودة
11	شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م	1,020,000	بيع وشراء وتملك وتطوير وإدارة وتأجير العقارات	دولة قطر	100%	165584	شركة ذات مسؤولية محدودة

3. استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

م	اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان القانوني
1	شركة خزام للتطوير العقاري	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	66.5%	4030193909	شركة ذات مسؤولية محدودة
2	الخبر كابيتال	1,000,000,000	إجراء خدمات الاكتتاب والإدارة والترتيب والاستشارات المالية (باستثناء تنفيذ الصفقات الهامشية)	المملكة العربية السعودية	42.2%	1010264915	شركة مساهمة مقفلة
3	كومباس بروجيكت إنفستمنتس إس بي في ليمتد	74,868	تقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر	الإمارات العربية المتحدة	51.0%	3719	شركة خاصة محدودة
4	149 أولد بارك لين ليمتد	4,516	الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء العقارات الخاصة	المملكة المتحدة	75.4%	14367615	شركة ذات مسؤولية محدودة

نظرة على الأداء المالي

4. وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تاريخيًا، تمت أغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية. ومنذ إطلاق مشروعها الدولي الأول للتطوير العقاري Urban Oasis من ميسوني في دبي في ديسمبر 2017م، واصلت دار الأركان توسيع وجودها بوتيرة سريعة في الخارج وتدير حاليًا محفظة من عشرة مشاريع على الأقل في جميع أنحاء الشرق الأوسط وأوروبا من خلال ذراع الأعمال الدولية التابع لها دار جلوبال. وتعمل دار الأركان في ثلاثة قطاعات رئيسية على النحو التالي

4.1 التطوير العقاري

التطوير العقاري يشمل:

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

خلال العام المالي 2022م، بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري 3.810 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل نسبة 97.05% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بمبلغ قيمته 2,379 مليون ريال سعودي، أو 95.44% في عام 2021م.

إن المبيعات على الخارطة للعقارات في المملكة العربية السعودية ودبي هي قيد التنفيذ. وخلال عام 2022، قامت الشركة بإثبات إيرادات قدرها 1,034 مليون ريال سعودي من مبيعات المشاريع على الخارطة للمشاريع.

4.2 إدارة الممتلكات

تتمثل إدارة الممتلكات ونشاط التأجير ثاني أكبر الإدارات في دار الأركان. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للتأجير بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في المجتمعات الرئيسية المخطط لها لتحقيق إيرادات متكررة. وخلال عام 2022م، بلغت الإيرادات الناتجة عن إدارة الأملاك والتأجير 116 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 2.95% من إيرادات المجموعة مقابل 114 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل نسبة 4.56% من إيرادات الشركة في عام 2021م.

4.3 الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة. وخلال العام 2022م، بلغت الأرباح من الأنشطة الاستثمارية 16 مليون ريال كحصة من صافي الأرباح من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة و 8 مليون ريال سعودي دخل توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية .

خلال عام 2022م، لم تؤثر أي عناصر جوهرية أخرى على الدخل الصافي للشركة. ومع ذلك، فقد حققت الشركة أرباحًا على الودائع الإسلامية قصيرة الأجل قدرها 146 مليون ريال سعودي.

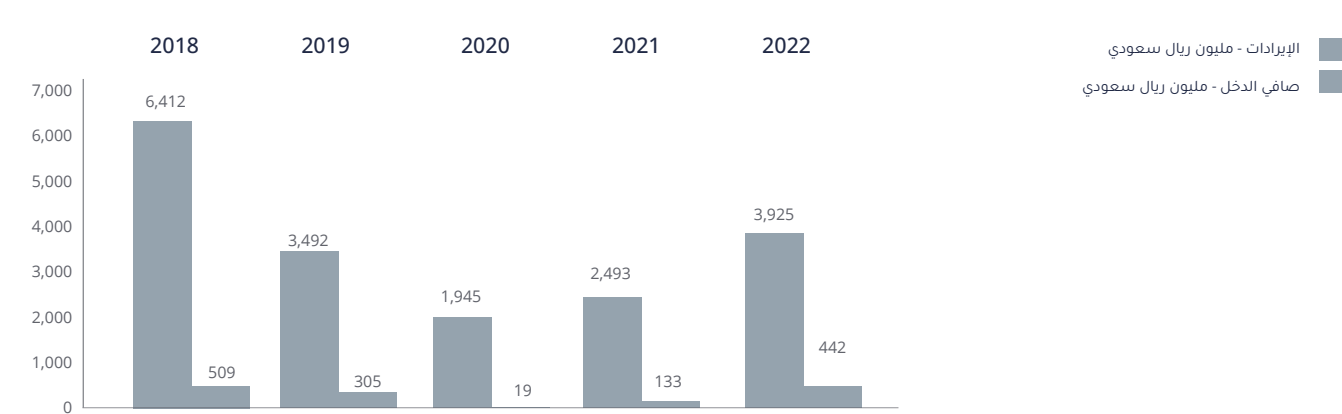
5. النتائج المالية

5.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2018م إلى 2022م

يوضح الجدول التالي البنود الرئيسية في قائمة الدخل للسنوات المالية الخمس الأخيرة، ويجب قراءة هذا الجدول جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة والإيضاحات المرفقة بها.

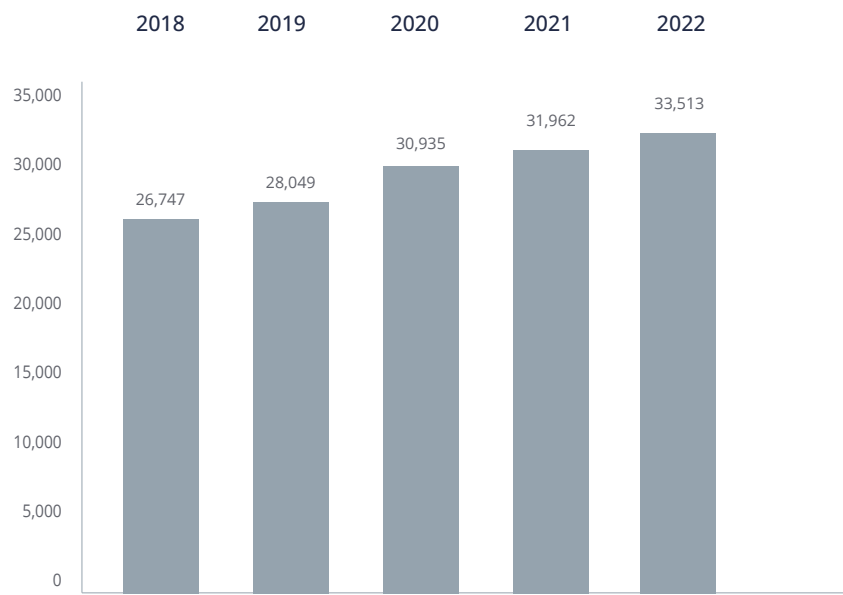
البند (بآلاف الريالات السعودية)	2018	2019	2020	2021	2022
الإيرادات	6,412,265	3,491,856	1,944,854	2,493,078	3,925,499
تكلفة المبيعات	(5,355,114)	(2,667,416)	(1,270,204)	(1,596,350)	(2,467,912)
إجمالي الربح	1,057,151	824,440	674,650	896,728	1,457,587
مصاريف الأنشطة الرئيسية	(168,942)	(174,787)	(171,332)	(211,945)	(357,934)
صافي دخل السنة من الأنشطة الرئيسية	888,209	649,653	503,318	684,783	1,099,653
مصاريف التمويل	(511,652)	(478,418)	(645,883)	(662,977)	(681,637)
الإيرادات الأخرى	145,298	141,154	161,944	113,636	170,370
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	521,855	312,389	19,379	135,442	588,386
مخصص الزكاة التقديري	(13,046)	(7,799)	(585)	(2,922)	(146,666)
صافي دخل السنة	508,809	304,590	18,794	132,520	441,720
ربحية السهم	0.47	0.28	0.02	0.12	0.41

إجمالي الإيرادات والتغيرات في صافي الدخل للأعوام من (2018م إلى 2022م)



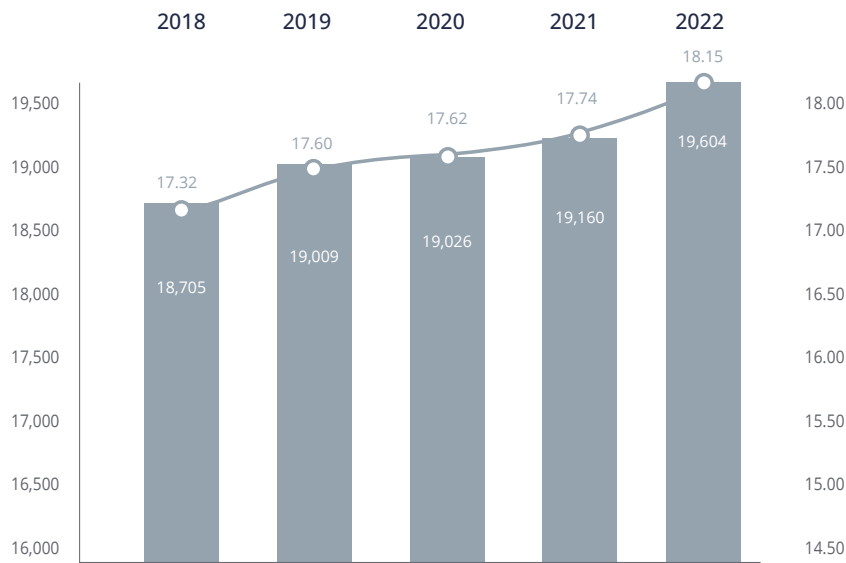
إجمالي الموجودات للأعوام من 2018م إلى 2022م

مجموع الموجودات (مليار ريال سعودي)



التغيرات في حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام من 2018م إلى 2022م

حقوق ملكية المساهمين (مليار ريال سعودي)
القيمة الدفترية للسهم



نظرة على الأداء المالي

النتائج المالية (يتبع)

5.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية 2018م إلى 2022م

يوضح الجدول التالي بنود قائمة المركز المالي الرئيسية للسنوات الخمس الأخيرة. ويجب قراءة هذا الجدول جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة والإيضاحات المرفقة بها.

البند (بآلاف الريالات السعودية)	2018	2019	2020	2021	2022
الموجودات المتداولة	9,993,697	8,266,496	9,922,698	10,293,182	10,540,261
الموجودات غير المتداولة	16,670,535	19,702,968	20,939,738	21,590,845	22,886,536
الموجودات الثابتة	83,085	79,765	72,180	77,653	86,056
إجمالي الموجودات	26,747,317	28,049,229	30,934,616	31,961,680	33,512,853
المطلوبات المتداولة	3,291,806	1,691,387	2,105,722	5,740,259	6,067,519
مطلوبات غير المتداولة	4,750,178	7,348,354	9,802,714	7,061,791	7,841,206
إجمالي المطلوبات	8,041,984	9,039,741	11,908,436	12,802,050	13,908,725
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي	1,109,601	1,140,016	1,141,895	1,155,147	1,199,319
الأرباح المبقاة	6,795,732	7,069,472	7,084,285	7,204,483	7,604,809
إجمالي حقوق المساهمين *	18,705,333	19,009,488	19,026,180	19,159,630	19,604,128
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	26,747,317	28,049,229	30,934,616	31,961,680	33,512,853
القيمة الدفترية للسهم *	17.32	17.60	17.62	17.74	18.15

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

ملاحظة: لأغراض تجارية وعملية، تقوم الشركة بالإفصاح عن تسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد الحصول على مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك والشركات السعودية المحلية. ولا تقوم الشركة بذلك إلا بعد الحصول على المشورة القانونية التي تؤكد سلامة وصحة هذا الإجراء لحفظ حقوق المساهمين في الشركة

5.4 مقارنة نتائج العمليات

يعرض الجدول التالي مقارنة بين نتائج العمليات لعامي 2022م و 2021م:

البند (بآلاف الريالات السعودية)	2022	2021	التغير	نسبة التغير
الإيرادات	3,925,499	2,493,078	1,432,421	%57.46
تكلفة الإيرادات	(2,467,912)	(1,596,350)	871,562	%54.60
إجمالي الربح	1,457,587	896,728	560,859	%62.55
مصاريف الأنشطة الرئيسية	(357,934)	(211,945)	145,989	%68.88
صافي الدخل من الأنشطة الرئيسية	1,099,653	684,783	414,870	%60.58
مصاريف التمويل	(681,637)	(662,977)	18,660	%2.81
إيرادات أخرى	170,370	113,636	56,734	%49.93
صافي الدخل قبل الزكاة	588,386	135,442	452,944	%334.42
مخصص الزكاة	(146,666)	(2,922)	143,744	%4918.76
صافي الدخل السنوي	441,720	132,520	309,200	%233.32
ربح السهم	0.41	0.12	0.29	%241.67

نظرة على الأداء المالي

النتائج المالية (يتبع)

5.3 التحليل الجغرافي لإجمالي إيرادات الشركة لعام 2022م

الموقع (بآلاف الريالات السعودية)	التطوير العقاري	التأجير	التطوير السكني	الإجمالي
المنطقة الغربية - السعودية	-	-	-	-
المنطقة الوسطى - السعودية	727,742	115,883	103,457	947,082
المنطقة الشرقية -السعودية	-	-	-	-
دبي - الإمارات	-	-	306,502	306,502
الاستثمارات	2,671,915	-	-	2,671,915
الإجمالي	3,399,657	115,883	409,959	3,925,499

تعتمد شركة دار الأركان على التنوع في إيراداتها من تأجير الممتلكات وبيع استثمارات في الأراضي والعقارات داخل وخارج المملكة العربية السعودية. وجدير بالذكر أن جزءًا كبيرًا من الإيرادات يتحقق من بيع الاستثمارات في الأراضي، والتي لا تمثل استثمارات على أساس جغرافي.

نظرة على الأداء المالي

النتائج المالية (يتبع)

الإيرادات

بلغ إجمالي الإيرادات 3,925 مليون ريال سعودي في عام 2022م، مقارنة بمبلغ 2,493 مليون ريال سعودي في عام 2021م، وهو ما يمثل زيادة جوهرية بنسبة 57.46%. وتُعزى هذه الزيادة بشكل رئيسي إلى زيادة إجمالي مبيعات الأراضي بنسبة 18.18% لتصل إلى 2,672 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 2,261 مليون ريال سعودي في عام 2021 وإثبات إيرادات من مشاريع البيع على الخارطة (شمس الرياض و Urban Oasis دبي) لأول مرة في 2022 بمبلغ قدره 1,034 مليون ريال سعودي. ومع ذلك، كان هناك انخفاض طفيف بنسبة 12.56% في مبيعات العقارات السكنية الأخرى حيث بلغت 103 مليون ريال سعودي في عام 2022 مقارنة بمبلغ 118 مليون ريال سعودي في عام 2021م.

كما زادت إيرادات التأجير زيادة طفيفة لتصل إلى 116 مليون ريال سعودي خلال عام 2022م مقارنة بمبلغ 114 مليون ريال سعودي في عام 2021م.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 2,468 مليون ريال سعودي في عام 2022م، وهو ما يمثل نسبة 62.87% من إجمالي الإيرادات مقارنة بمبلغ 1,596 مليون ريال سعودي في عام 2021م، وهو ما يمثل نسبة 64.03% من إجمالي الإيرادات. وتُعزى هذه الزيادة إلى زيادة الإيرادات في عام 2022م مقارنة بعام 2021م.

مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 358 مليون ريال سعودي في عام 2022م مقارنة بمبلغ 212 مليون ريال سعودي في عام 2021م، وهو ما يمثل زيادة كبيرة بنسبة 68.88%. وتُعزى هذه الزيادة ا في المقام الأول إلى التوسع الكبير في العمليات الدولية من قبل المجموعة مما نتج عنه زيادة في تكاليف الموظفين، وزيادة مصاريف التسويق والأتعاب المهنية والمنافع العامة وتكاليف الصيانة. وستعكس فائدة هذه التكاليف المتزايدة في نهاية المطاف في زيادة الإيرادات في السنوات القادمة.

مصروفات التمويل

بلغ صافي مصروفات التمويل 682 مليون ريال سعودي في عام 2022م مقارنة بمبلغ 663 مليون ريال سعودي في عام 2021م، وهو ما يمثل زيادة طفيفة بنسبة 2.81%. وتُعزى هذه الزيادة بشكل أساسي إلى صافي زيادة في التمويل قدرها 1,372 مليون ريال سعودي وزيادة أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية وعلى مستوى العالم خلال السنة.

صافي الإيرادات الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى 170 مليون ريال سعودي في عام 2022م مقارنة بمبلغ 114 مليون ريال سعودي في عام 2021م. وتُعزى هذه الزيادة إلى زيادة الأرباح من الودائع الإسلامية قصيرة الأجل خلال عام 2022م نتيجة توفر النقد الاحتياطي الإضافي وأيضًا نتيجة دخل توزيعات أرباح قدره 8 مليون ريال سعودي من استثمارات في موجودات مالية.

صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 442 مليون ريال سعودي في 2022م مقارنة بمبلغ 133 مليون ريال سعودي في عام 2021م. وبلغت ربحية السهم 0.41 ريال سعودي في عام 2022م مقارنة بـ 0.12 ريال سعودي في عام 2021م. وإجمالاً لما سبق، تُعزى الزيادة الرئيسية في صافي الدخل إلى زيادة حجم مبيعات العقارات التطويرية، والتي يقابلها جزئياً زيادة في المبيعات والمصاريف الإدارية العامة.

السيولة والموارد الرأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت قيمة النقدية وشبه النقدية 5,929 مليون ريال سعودي مقابل 4,153 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2021م.

التدفقات النقدية

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للفترات المالية من 2020م إلى 2022م:

البند (بملايين الريالات)	2020	2021	2022
الأموال (المستخدمة في) / من الأنشطة التشغيلية	(1,462)	67	454
الأموال (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية	(4)	(9)	(14)
الأموال (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية	2,448	(836)	1,336

بلغ صافي التدفقات النقدية من العمليات 454 مليون ريال سعودي في عام 2022م مقارنة بمبلغ 67 مليون ريال سعودي في عام 2021م. وتُعزى هذه الزيادة في التدفقات النقدية الصادرة إلى زيادة الدخل الناتج عن زيادة الإيرادات وزيادة التحصيلات من العملاء وذلك رغم زيادة النقدية المستخدمة في تجديد العقارات التطويرية، وأيضًا الزيادة في المبالغ المدفوعة إلى الموردين مقارنة بالعام الماضي.

وقد أدى الشراء المتزايد للعقارات والمعدات في المقام الأول إلى تحقيق صافي تدفقات نقدية للأنشطة الاستثمارية بقيمة 14 مليون ريال سعودي في عام 2022م مقارنة بمبلغ 9 مليون ريال سعودي في عام 2021م.

ويعود صافي النقدية من الأنشطة التمويلية وقدرها 1,336 مليون في المقام الأول إلى إصدار صكوك قدرها 1,500 مليون ريال سعودي وتسهيلات مرابحة جديدة وقروض قدرها 2,211 مليون ريال سعودي، على الرغم من استرداد صكوك قدرها 1,875 مليون ريال سعودي وسداد مرابحة قدرها 464 مليون ريال سعودي ودفع تكاليف معاملات قدرها 36 مليون ريال سعودي خلال العام.

مصاريف المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الشركة للإنفاق على المشاريع بناء مشاريع سكنية متكاملة وتطوير الأراضي القائمة. وخلال عام 2022م، أنفقت الشركة ما قيمته 3,473 مليون ريال سعودي بشكل أساسي على تجديد الاستثمار في الأراضي وتطوير مشاريع مبيعات التجزئة.

نظرة على الأداء المالي

6. نظرة على الديون

1.6 استراتيجية التمويل

ركزت الاستراتيجية المالية لدار الأركان بصفة أساسية على مطابقة دورة الاستثمار في مشروعاتها والتي تمتد من خمس إلى سبع سنوات مع مواعيد استحقاق مبالغ التمويل. وتواصل الشركة تنويع مصادر تمويلها لتجنب الاعتماد على أي مصادر محددة. وفي هذا الصدد، طبقت الشركة بنجاح استراتيجيتها التمويلية، وهو ما يتضح من إصدار سلسلة من الصكوك المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، حيث نفذت الشركة بداية من عام 2007م اثني عشر إصدارًا للصكوك.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك 21.75 مليار ريال سعودي، تم سداد 14.63 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2022م، في حين يستحق سداد مبلغ 7.12 مليار ريال سعودي على مدى الأعوام حتى عام 2027. ووفقاً لسياسة التنويع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية حيث استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها في صيغ مرابحة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2022م: 3.72 مليار ريال سعودي.

بلغت نسبة الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام 2022م ما يقرب من 66%. في حين بلغت نسبة المرابحات مع البنوك المحلية والإقليمية 34%. 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، استمرت الشركة في تطبيق البيع على الخارطة وهو مصدر آخر للتمويل مباشرة من العملاء. كما قامت الشركة أيضًا بتكوين محفظة من العقارات المؤجرة، حيث يمكن تقديم هذه الأصول المدرة للدخل كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. واستنادًا إلى سجل الأداء الممتاز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والاقليمية.

2.6 المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات المرابحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2022م.

1.2.6 تفاصيل المديونية والزيادة في التمويل بنهاية عام 2022م

خلال عام 2022م، حصلت شركة دار الأركان على تمويل جديد للصكوك بقيمة 1,500 مليون ريال سعودي واستردت صكاً واحداً عند الاستحقاق بقيمة 1,875 مليون ريال سعودي. كما حصلت على تسهيلات مرابحة وقروض أخرى جديدة من البنوك المحلية بقيمة 2,211 مليون ريال سعودي وسددت بعض تسهيلات المرابحة الثنائية المحلية بقيمة 464 مليون ريال سعودي.

مليون ريال سعودي								
التسهيلات الإسلامية الثنائية	طريقة السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	الرصيد الافتتاحي	المبالغ الإضافية خلال عام 2022م	المدفوع خلال عام 2022م	الرصيد الختامي	تاريخ الاستحقاق
مراجعة : مصرف الإنماء	سداد سنوي	300	الربع الثاني 2015م	206	0	18	188	الربع الثاني 2027م
مراجعة: بنك ساميا	ربع سنوي	600	الربع الثاني 2020م	429	0	172	257	الربع الثاني 2024م
مراجعة: بنك ساميا	ربع سنوي	600	الربع الثالث 2020م	467	0	133	333	الربع الثاني 2025م
مراجعة: البنك السعودي للاستثمار	دفعة واحدة	150	الربع الثاني 2022م	0	150	0	150	الربع الرابع 2027م
*مراجعة البنك السعودي للاستثمار	نصف سنوي	150	الربع الثاني 2019م	150	-150	0	0	الربع الثالث 2024م
*مراجعة البنك السعودي للاستثمار	نصف سنوي	800	الربع الثاني 2019م	656	150	81	726	الربع الثاني 2032م
مراجعة: البنك الأهلي السعودي	ربع سنوي	1,500	الربع الثالث 2022م	0	1,500	0	1,500	الربع الثالث 2025م
مراجعة: سيكو (إسكان مسقط)	نصف سنوي	300	الربع الثاني 2022م	0	300	0	300	الربع الرابع 2027م
مراجعة: بنك مسقط	ربع سنوي	175	الربع الثاني 2015م	60	0	60	0	الربع الرابع 2022م
قرض تجاري: بنك أبو ظبي التجاري الدولي	ربع سنوي	244	الربع الرابع 2022م	0	244	0	244	الربع الرابع 2027م
قرض تجاري: بنك سانتاندير الدولي أسبانيا	دفعة واحدة	17	الربع الرابع 2022م	0	17	0	17	الربع الرابع 2023م
الاجمالي		4,836		1,968	2,211	464	3,715	

*تم تحويل قرض البنك السعودي للاستثمار غير المسدد وقدره 150 مليون ريال سعودي إلى قرض آخر قائم من البنك السعودي للاستثمار بقيمة 800 مليون ريال

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال (35.6%) في نهاية عام 2022م، كما زاد الرصيد النقدي الختامي إلى 5.93 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2022م مقابل 4.15 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2021م. وتُعزى هذه الزيادة بشكل رئيسي إلى صافي الزيادة في القروض وزيادة التحصيل من العملاء.

7. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال عام 2022م، قامت الشركة بإجراء معاملات مع أطراف ذات علاقة. واتبعت الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الأطراف الأخرى. ولا ترتبط هذه المعاملات بمدة معينة ويتم عرضها على الجمعية العامة للحصول على الموافقات اللازمة بشأن معاملات السنة الحالية والقادمة. وفيما يلي ملخص لتلك المعاملات:

الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" هي جهة ذات علاقة وقد قامت الشركة باستثمار 120 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية بنسبة 15%. ويضم مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" عضو من مجلس إدارة دار الأركان وهو: أ/ يوسف بن عبد الله الشلاش. خلال الربع الثاني لعام 2022، قامت سهل بطرح 30% من رأسمالها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكجزء من صفقة الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع 4.5% من حصتها وفقدت التأثير الهام على سهل. وعليه، تم تصنيف الحصة المحتفظ بها وقدرها 10.5% على أنها استثمارات في موجودات مالية.

تقوم الشركة خلال دورة الأعمال العادية بإجراء معاملات مع سهل. وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناءً على رغبة العميل، يتم اختيار "سهل" كعمول لشراء المساكن. وخلال عام 2022م، بلغت المبيعات 3.8 مليون ريال سعودي والتي سددتها سهل خلال العام ولم يكن هناك أي رصيد قائم أو مستحق. ولقد تمت الموافقة على هذه الصفقة من خلال الجمعية العامة بتاريخ 23 يونيو 2022م.

شركة خزام للتطوير العقاري

تعد شركة خزام للتطوير العقاري طرف ذي علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها حصة بنسبة 66.5% أي مايعادل 35,929,104 سهم من إجمالي عدد الأسهم البالغ 54,028,728 سهم، ويضم مجلس إدارة شركة خزام عضو من مجلس إدارة دار الاركان وهو أ/ يوسف بن عبدالله الشلاش. طلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزي في بداية عام 2022م، بلغ الرصيد الافتتاحي 186.43 مليون ريال سعودي على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل متطلبات رأس المال العامل. وخلال عام 2022م، قامت الشركة بسداد مبلغ وقدره 0.46مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدّمًا؛ بالإضافة إلى عمولة قدرها 0.96 مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي كما في 31 ديسمبر 2022م مبلغ وقدره 186.94 مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه المعاملات خلال اجتماع الجمعية العامة العادية بتاريخ 23 يونيو 2022م وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

نظرة على الأداء المالي

نظرة على الديون (يتبع)

ملخص المراجحات والصكوك المستحقة

بملايين الريالات السعودية			
تاريخ الاستحقاق	الرصيد المستحق	المرابحة	الصكوك
2023	2,964	1,089	1,875
2024	880	880	0
2025	2,898	648	2,250
2026	1,708	208	1,500
2026م وما بعد	2,390	890	1,500
الإجمالي	10,840	3,715	7,125

بيان قيمة المدفوعات المستحقة

	2020	2021	2022
البيان	(بالآف الريآلات)	(بالآف الريآلات)	(بالآف الريآلات)
ذمم دائنة	260,221	532,654	305,679
مصاريف مستحقة الدفع	209,444	292,224	509,971
مكافأة نهاية الخدمة	21,323	22,550	26,911
توزيعات أرباح مستحقة	35,381	35,376	35,309
أخرى	537,679	1,982,755	1,683,688
الإجمالي	1,064,048	2,865,559	2,561,558

علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المستثمرين

أداء السهم

إن أسهم دار الأركان مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

كما في 31 ديسمبر 2022، كانت دار الأركان تمتلك رأس مال مصرح به يبلغ 10,800 مليون ريال سعودي وكانت قد أصدرت 1,080 مليون سهم

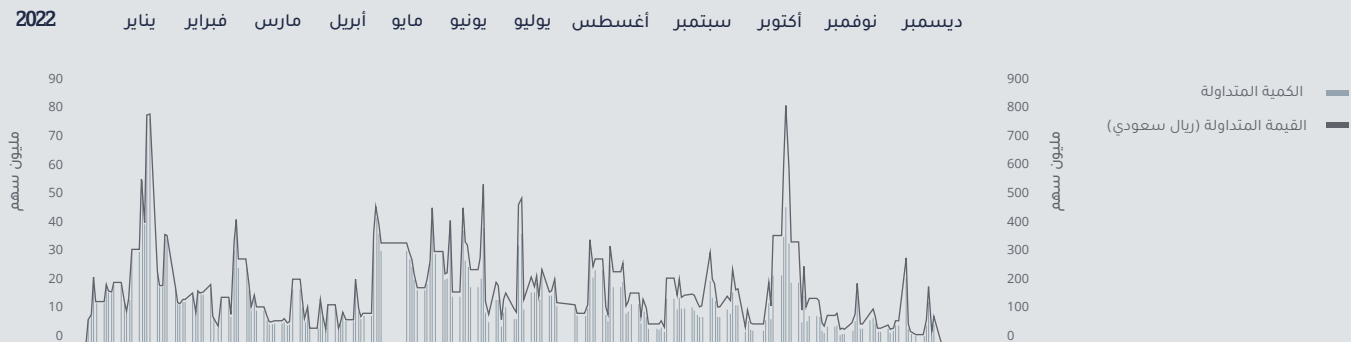
بيانات الأداء المتعلقة بالسهم (الريال السعودي)

نهاية العام (31 ديسمبر 2022)	11.62	الأداء السنوي المطلق	15.51%
منذ عام	10.06	الأداء النسبي السنوي مقابل مؤشر تاسي	22.63%
منذ 3 أعوام	11.00		
أعلى مستوى في 52 أسبوعًا (5 أكتوبر 2022)	17.92		
أدنى مستوى في 52 أسبوعًا (2 يناير 2022)	10.06		

سعر سهم دار الأركان (الريال السعودي)



القيمة والكمية المتداولة (دار الأركان)



نظرة على الأداء المالي

التواصل مع المستثمرين

في دار الأركان، تأخذ إدارة علاقات المستثمرين زمام المبادرة في التواصل مع المجتمع المالي، وتحديثًا المستثمرين من الشركات والأفراد وكذلك محلي توصيات البيع لكل من الأسهم والديون. ويعمله وفق الاشتراطات التنظيمية لهيئة السوق المالية وأفضل الممارسات الدولية. يسعى قسم العلاقات الخارجية إلى توفير إفصاحات مثلى والتحلي بالشفافية مع المساهمين من خلال التواصل معهم بصفة منتظمة ودورية.

أنشطة علاقات المستثمرين

شاركت دار الأركان في 8 مؤتمرات للمستثمرين والمكالمات الربعية، والتقت مع 132 مؤسسة مختلفة ولديها ما مجموعه 568 نقطة اتصال مع المستثمرين من الأفراد والمؤسسات على حد سواء. علاوة على ذلك، قمنا بزيارتين ميدانيتين لأصولنا في الرياض.

الأنشطة والمعاملات مع المستثمرين

الفئة	العدد
المؤتمرات والمكالمة الربعية	8
زيارات المواقع	2
المؤسسات التي تم الاجتماع معها	132

التواصل مع المستثمرين

الفئة	العدد
المستثمرين الأفراد	290
المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي	278
المجموع	568

بالإضافة إلى ذلك، نظمت إدارة علاقات المستثمرين اجتماع الجمعية العامة الثالثة عن طريق وسائل التقنية الحديثة، امتثالاً للتعليمات التنظيمية بسبب الجائحة العالمية، والذي انعقد في 23 يونيو 2022. كما أنشئت إدارة علاقات المستثمرين صفحة تفاعلية على الموقع الإلكتروني للشركة بالإضافة لتطبيق علاقات المستثمرين في دار الأركان لتزويد المستثمرين بقنوات متعددة للوصول إلى أحدث المعلومات المالية وبيانات أسعار الأسهم.

بيانات المستثمرين

يتم تلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بشكل مستمر وعرضها على الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة يمثل جزء لا يتجزأ من دور إدارة علاقات المستثمرين، بالإضافة إلى تجميع وتوزيع تقارير التداول وحيازات الأسهم المنتظمة.

تجدون أدناه معلومات حول المستثمرين من حيث نوع المستثمرين وجنسياتهم كما في 31 ديسمبر 2022:

نوع المستثمرين

الفئة	عدد المستثمرين	الأسهم	%
المؤسسات	479	535,383,659	49.57%
الأفراد	89,621	544,616,341	50.43%
المجموع	90,100	1,080,000,000	100%

جنسية المستثمرين

الجنسية	عدد المستثمرين	عدد الأسهم	النسبة من الإجمالي
السعوديون	87,546	863,945,902	79.99%
الخليجيون	143	4,554,543	0.42%
الأجانب	2,411	211,499,555	19.58%
المجموع	90,100	1,080,000,000	100%

طلبات سجل المستثمرين

عدد طلبات تسجيل المساهمين من تداول

الرقم	تاريخ الحصول على السجل	سبب الطلب
1	10 يناير 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
2	31 يناير 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
3	16 فبراير 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
4	28 فبراير 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
5	13 أبريل 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
6	26 مايو 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
7	15 يونيو 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
8	23 يونيو 2022	اجتماع الجمعية العامة
9	25 يوليو 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
10	03 أغسطس 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
11	04 أكتوبر 2022	إجراءات متعلقة بالشركة
12	31 ديسمبر 2022	إجراءات متعلقة بالشركة

سياسة توزيع الأرباح

- ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (45) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما في ذلك الزكاة المفروضة شرعاً، على الوجه التالي:
- يجنب عشرة بالمائة (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثين في المائة (30%) من رأس المال المدفوع.
 - يجوز للجمعية العامة العادية. بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. تجنيب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
 - يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيّات 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. بناءً 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. بناءً 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 بناءً على تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية يحدد سنوياً.

حوكمة الشركة

أعضاء مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة الشركة الحالي والذي انتخب بتاريخ 2022/6/23م حتى 2025/6/22م من 6 أعضاء، منهم 4 أعضاء غير تنفيذيين وعضوين 2 مستقلين.

يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش هو مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. يتمتع بخبرة هائلة في مجال التطوير العقاري و التخطيط الاستراتيجي. بالإضافة إلى ذلك، فهو أيضًا رئيس مجلس إدارة كل من الشركة السعودية لتمويل المساكن سهل وشركة الخير كابيتال السعودية. والسيد الشلاش حاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ودبلوم دراسات في النظم الإجرائية من معهد الإدارة العامة.

ماجد بن عبدالرحمن القاسم

نائب رئيس مجلس الإدارة



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

هذلول بن صالح الهذلول

عضو مجلس الإدارة



هذلول بن صالح الهذلول هو عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. شغل عضوية مجلس إدارة بنك الخير بالبحرين خلال الفترة من 2004 م إلى 2016 م، كما شغل عضوية مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية (حتى 10 أكتوبر 2018 م)، وشغل فيما مضى عضوية مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن -سهل في الفترة بين (نوفمبر 2007 م - أبريل 2018 م). ويتمتع بخبرة عريضة في مجال الاستثمار والتمويل والتقييم العقاري والتخطيط الاستراتيجي. بالإضافة إلى حصوله على دورات متخصصة في إدارة اللجان والمخاطر والإدارة الإستراتيجية وحوكمة الشركات ومجالس الإدارة والأدوات العملية للتوجيه الاستراتيجي والمراقبة الإدارية والسيد الهذلول حاصل على دبلوم في علوم الأعمال التجارية.

أعضاء مجلس الإدارة (يتبع)

طارق بن محمد الجارالله

عضو مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجارالله هو عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. وهو عضو سابق في مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن سهل(من 2007 إلى 2018). وتتمثل خبراته في تنظيم وتخطيط الأراضي وفي تقييم وتأمين العقارات، ومجالات إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية، وأساليب الإدارة الحديثة، ووضع الخطط اللازمة، وإعداد الدراسات الزمنية في مجال التسويق، والمبيعات العقارية ودراسة السوق وحاجة المستهلك، وكذلك الإشراف على المشروعات المعمارية. حصل السيد الجارالله على دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية، وكذلك على دورات تدريبية في مجالات التخطيط الاستراتيجي، بالإضافة إلى حصوله دورات تدريبية عن حوكمة الشركات، ومجالس الإدارة.

أحمد بن محمد الدهش

عضو مجلس إدارة الشركة
(حتى 2022-06-22م)

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

الدكتور/عبدالعزیز بن إبراهيم المانع

عضو مجلس الإدارة



الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع هو عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. وكان أيضًا أستاذًا جامعيًا، ووزير دولة سابقًا بمجلس الوزراء، وعضوًا سابقًا في مجلس الشورى. ويتمتع بخبرة واسعة في مجالات التخطيط الاستراتيجي والتعليم الهندسي ونظم الإدارة. حصل الدكتور المانع على عدة درجات من بينها: درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية، جامعة سانتا كلارا في الولايات المتحدة الأمريكية، والماجستير والدكتوراه، في الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة الأمريكية. له العديد من المؤلفات والأبحاث كما نال عدة أوسمة وميداليات، وشارك في مؤتمرات وندوات محلية وإقليمية ودولية.

عبدالرحمن بن صالح السعوي

عضو مجلس الإدارة
(اعتبارًا من 2022-06-23م)

عبد الرحمن بن صالح السعوي هو عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. وهو حاصل على تعليم عام ويمتلك خبرة عملية تمتد لأكثر من 24 عامًا في تطوير البنية التحتية والتطوير والاستثمار في المشاريع العقارية. ولديه كذلك خبرة في إدارة العقارات السكنية والتجارية والفندقية. كما أثبت خبرته في إدارة تطوير الأراضي وإيجاد القيمة، بالإضافة إلى امتلاكه خلفية خاصة في التثمين والتقييم العقاري.

الإدارة التنفيذية

أناند راهيجا

الرئيس التنفيذي



يشغل السيد راهيجا منصب الرئيس التنفيذي منذ يونيو 2019م. وقد شغل سابقًا منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية من مايو 2018م إلى يونيو 2019م. يتمتع السيد راهيجا بخبرة تزيد عن 30 عامًا في العمل مع أكبر شركات التطوير العقاري وشركات المحاسبة والتدقيق في منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة والمملكة المتحدة والهند. يحمل السيد راهيجا درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة نيويورك.

فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



يعمل السيد أنتوني مع دار الأركان منذ عام 2008م وترقى عدة مرات ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية منذ يونيو 2019م. وقد قام بقيادة العديد من المبادرات الرئيسية للشركة والتي من ضمنها طرح برنامج الصكوك بالتنسيق مع برامج التمويل المشترك. وقبل انضمام السيد أنتوني لدار الأركان، أمضى 16 عامًا في مناصب إدارية وتمويلية عليا لدى شركة "سوناتا سوفت وير"، "نوفيل". يحمل السيد أنتوني درجة الماجستير في التجارة من جامعة كاليفورنيا وهو أيضاً محاسب قانوني معتمد من الهند.

محمد المتوكل

الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال



يشغل السيد المتوكل منصب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال في شركة دار الأركان. وهو مسؤول تنفيذي شغوف لديه أكثر من 20 عامًا من الخبرة الدولية والمحلية المتنوعة في مجال التمويل والعمليات وتطوير الأعمال. والسيد المتوكل حاصل على درجة الماجستير في الإدارة والتطوير العقاري من الجامعة الأمريكية في واشنطن العاصمة، الولايات المتحدة الأمريكية.

لورا الرزيق

مدير إدارة الموارد البشرية



انضمت السيدة لورا إلى دار الأركان كمديرة للموارد البشرية في 2020م. لديها 11 عامًا من الخبرة في مجال الموارد البشرية. قادت العمل في المؤسسة بمسار مدروس وخطط منظمة لتقديم خطط التوظيف الإستراتيجية، والتعويضات والمزايا، والتدريب والتطوير وإدارة وتمكين الأداء. شغلت السيدة لورا قبل انضمامها إلى دار الأركان مناصب عليا في إدارة الموارد البشرية وخدمات الدعم مع شركة المملكة القابضة. حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال والإدارة من الجامعة العربية المفتوحة بالرياض.

رشا العثيم

مدير إدارة المبيعات



انضمت السيدة رشا إلى دار الأركان في سبتمبر 2017م، حيث اختارت قيادة عمليات المبيعات دون غيرها من المناصب. والسيدة رشا حاصلة على درجة البكالوريوس من كلية الدعوة والإعلام بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ولديها أكثر من 8 سنوات من الخبرة الواسعة والمهارات العالية في إدارة المبيعات. وقبل انضمامها إلى دار الأركان، كانت السيدة رشا قائدة فريق في البنك "الأول".

عبدالله السعيد

مدير علاقات المستثمرين



نضم السيد السعيد إلى دار الأركان في عام 2018 وهو مدير إدارة علاقات المستثمرين. ويتمتع بخبرة تبلغ 12 عامًا في إدارة علاقات المستثمرين والشؤون المالية. وهو مسؤول عن علاقات المستثمرين، بما في ذلك: التواصل وإحاطات للمستثمرين من المؤسسات، وإعداد التقرير السنوي للشركة، وتقارير حوكمة الاستدامة البيئية، والإجراءات والصفقات التي تنفذها الشركة فيما بما في ذلك إصدار سندات الديون. والسيد السعيد حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة فالبارايسو بالولايات المتحدة الأمريكية. وهو كذلك لايف كوتش معتمد من الاتحاد الدولي للتدريب. ومن المعروف كذلك عن السيد السعيد أنه أول مواطن سعودي تزلج في القطب الشمالي.

المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب

يوضح الجدول التالي المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب التي تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقاربهم في أسهم أو أدوات الدين للشركة أو أي من شركاتها التابعة لها وأي تغيير في تلك المصالح أو الحقوق خلال عام 2022م.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	عدد الأسهم بتاريخ 2022/06/22 - انتهاء مدة العضوية في مجلس الإدارة	التغيير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالية نسبة الملكية في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	-	-	-	-	-	-	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	639,154	0.06%	639,154	-	639,154	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو	3,000	0.00%	3,000	-	3,000	0.00%	مباشرة
* أحمد بن محمد الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,106	0.19%	2,005,106	-	-	0.00%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	1,368	0.00%	1,368	-	1,368	0.00%	مباشرة
الدكتور/ عبد العزيز بن ابراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.00%	2,000	-	2,000	0.00%	مباشرة
**عبدالرحمن بن صالح السعوي	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	-	مباشرة
إجمالي		2,650,628	0.25%	2,650,628		645,522	0.06%	

* عضو مجلس الإدارة حتى 2022/6/22

** عضو مجلس الإدارة من 2022/6/23

تشكيل مجلس الإدارة

#	اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	غير تنفيذي
3	طارق بن محمد الجارالله	عضو	غير تنفيذي
4	أحمد بن محمد الدهش (حتى 2022-06-22م)	عضو	مستقل
5	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي
6	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	عضو	مستقل
7	عبد الرحمن بن صالح السعوي (من 2022-06-23م)	عضو	مستقل

مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة (يتبع)

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس

#	الاسم	سجل الحضور					الإجمالي
		28 مارس	17 مايو	26 مايو	26 يونيو	7 نوفمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓	5
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	✓	5
3	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓	5
4	أحمد بن محمد الدهش (حتى 2022-06-22م)	✓	✓	✓	-	-	3
5	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	✓	5
6	الدكتور/ عبد العزيز بن ابراهيم المانع	✓	✓	-	✓	✓	4
7	عبدالرحمن بن صالح السعوي (من 2022-06-23م)	-	-	-	✓	✓	2

سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات الجمعيات العامة المنعقدة خلال عام 2022

#	الاسم	23 يونيو
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
3	طارق بن محمد الجارالله	✓
4	احمد بن محمد الدهش	x
5	هذلول بن صالح الهذلول	✓
6	الدكتور/ عبد العزيز بن ابراهيم المانع	✓

لجان مجلس الإدارة

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

اللجنة التنفيذية

تشكيل وسجل اجتماعات اللجنة التنفيذية:

#	الاسم	الصفة	سجل الحضور				الإجمالي
			10 أبريل	26 يونيو	29 سبتمبر	6 نوفمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	✓	✓	✓	✓	4
2	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	✓	✓	✓	✓	4
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	4

مهام واجتماعات اللجنة

تشمل مهام اللجنة متابعة تطبيق استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها. ومراجعة قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها والتوصية بتبنيها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسية والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في صفقات اندماج و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع، والتأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، وضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعة ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الإستراتيجية بشكل دوري 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 قد تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة المدى والتوصية لمجلس الإدارة باعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية، ومراجعة وتقييم خطط السوق والأنماط التنافسية الموضوعة من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة، وقد عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال عام 2022م.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تشكيل وسجل اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت:

#	الاسم	الصفة	سجل الاجتماعات		الإجمالي
			10 أبريل	26 مايو	
1	الدكتور/ عبد العزيز بن ابراهيم المانع	رئيساً	✓	-	1
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	✓	✓	2
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	2

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية إلى مجلس الإدارة بشأن عملية الترشيح والتعيين في عضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية: ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات بشأن التغييرات اللازمة وتحديد نقاط الضعف والقوة، والتأكد بشكل دوري من استقلالية الأعضاء وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسات ومعايير واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال عام 2022م.

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.

مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة (يتبع)

لجنة المراجعة

تشكيل وسجل اجتماعات لجنة المراجعة:

#	الاسم	الصفة	سجل الاجتماعات				الإجمالي
			27 مارس	17 مايو	26 مايو	21 أغسطس	6 نوفمبر
1	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	✓	✓	✓	✓	5
2	هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	✓	✓	✓	✓	5
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	5
4	أحمد بن محمد الدهش (حتى 2023-06-22م)	عضواً	✓	✓	✓	-	3
5	عبدالرحمن بن صالح السعوي (من 2023-6-23)	عضواً	-	-	-	✓	2

مهام واجتماعات اللجنة:

تتمتع لجنة المراجعة بصلاحيّة مراقبة 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 الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة ودراسة تقريرها. بالإضافة إلى دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية عن التزام الشركة بالأنظمة والتعليمات، ووضع الآليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من إبداء ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها إلى مجلس الإدارة. وقد عقدت لجنة المراجعة خمسة اجتماعات خلال عام 2022م. وناقشت اللجنة وراجعت القوائم المالية الربع سنوية والسنوية لعام 2022م وأرسلت توصياتها إلى مجلس الإدارة.

عوامل المخاطر

سياسات إدارة المخاطر

انتهجت الشركة سياسات واتخذت إجراءات ملائمة لإدارة المخاطر المرتبطة بالتشغيل وبالعمليات المالية وتلك المتعلقة بالسوق وغيرها من المخاطر. وتعد إدارة المخاطر جزءًا لا يتجزأ من أنشطة الشركة وعمليات صنع القرار فيها. وتهدف الشركة إلى ضمان توفير توازن مقبول بين المخاطر والمكاسب في إطار خطة الشركة وسعيها لتحقيق أهداف أعمالها. يتم في إطار إدارة المخاطر المرتبطة بالشركة، تطبيق معايير لإدارة المخاطر، يتم فيها اتباع نهجًا منطقيًا ومنهجيًا لتحديد المخاطر الكبيرة التي تواجهها الشركة والإبلاغ عنها وتحليلها وتقييمها ومعالجتها ومتابعتها على نحو يمكن الشركة من اتخاذ القرارات المناسبة حيالها مع الاستجابة السريعة للمخاطر أو الاحتمالات الممكنة والتي قد يكون لها تأثير على القدرة التنافسية للشركة. يمكن أن تؤدي المخاطر بطبيعتها إلى نتائج غير متوقعة، ولا يعد تطبيق عمليات لإدارة المخاطر ضمانًا بحد ذاته للتخفيف من جميع المخاطر لضمان عدم وجود أي تأثير لها على أعمال الشركة.

المخاطر المحتملة ومدى ملائمتها لسياسات الإدارة والرقابة لدى الشركة

يصف القسم التالي أبرز المخاطر التي تواجه الشركة وجهودنا للتخفيف منها. وتجدر الإشارة إلى أن نجاح إدارة المخاطر غير مضمون في تخفيفها كليًا أو جزئيًا. وتجدر الإشارة كذلك إلى أنه يقصد من القسم التالي أن يكون مجرد ملخص للمخاطر إذ يوجد العديد من المخاطر الأخرى التي يمكن أن تؤثر تأثيرًا جوهري على الوضع المالي للشركة ونتائجها التشغيلية.

تقلب الأسعار

لا تستطيع الشركة التحكم في تسعير السوق لمنتجاتها العقارية، ويمكن أن يكون لتقلبات أسعار المنتجات في السوق تأثيرًا مباشرًا على الإيرادات. ويمكن أن يكون هذا التأثير إيجابيًا في أوقات ارتفاع أسعار المنتجات، في حين أنه يمكن أن يكون سلبيًا عند انخفاض أسعار المنتجات، والذي بدوره يكون له تأثيرًا كبيرًا على الربحية والتدفقات النقدية.

وبصفة عامة، تسعى الشركة للتخفيف من هذه المخاطر من خلال توفير منتجات منخفضة التكلفة أو ذات جدوى اقتصادية مع تلبية متطلبات المستأجرين و/أو المشترين. وقد يؤدي وجود فائض في المعروض من المنتجات العقارية في السوق، مع انخفاض الأسعار، إلى خروج مطوري العقارات مرتفعة التكلفة من السوق، في حين أن الشركات التي تستثمر في عقارات متوازنة من حيث التكلفة يمكن أن تحافظ على مركزها في السوق مع استمرارها في تحقيق هامش ربحي نقدي إيجابي.

المخاطر على مستوى الدول

تشير المخاطر على مستوى الدول إلى مخاطر الاستثمار في بلد أجنبي، والتي تنشأ عن تغيرات محتملة في بيئة الأعمال والتي قد تؤثر سلبيًا على أرباح التشغيل أو قيمة أصول الشركة في ذلك البلد. تنتج هذه المخاطر عن تغيير جذري في السياسات والقوانين واللوائح المحلية في الدول الأجنبية، مما قد يؤثر سلبيًا على العوائد المتوقعة من الاستثمار في العقارات أو المشاريع.

تعكف الشركة باستمرار على إجراء دراسات استثمارية كافية لفرص الاستثمار الأجنبي ثم تقرر الاستثمار في أكثر البلدان المقترحة استقرارًا بما يتماشى مع أهداف واستراتيجية نمو الشركة، شريطة أن يتم تنفيذ هذه الاستثمارات أو المشاريع وفقًا لإجراءات رقابية مناسبة.

الأمن السيبراني

يمكن أن تشكل الهجمات الإلكترونية أو السيبرانية والانتهاكات الأمنية تهديدًا لسلامة حقوق الملكية الفكرية وغيرها من المعلومات الحساسة الخاصة بنا. وأن تتسبب في تعطيل الأنشطة والعمليات، أو تؤدي إلى ضرر مادي أو الإضرار بالسمعة وغيرها من العواقب السلبية المتعددة والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها.

وتمتلك الشركة فريق من الخبراء في مجال تقنية المعلومات واستشاريين متخصصين في إبرام العقود، وجميعهم متخصصين في حماية وتأمين المعلومات والمراجعة المستمرة للتهديدات الأمنية المحتملة والسعي لتعزيز أمن المعلومات.

المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

تطوير وتنفيذ المشاريع

قد تتعرض مراحل تحديد المشروع وتطويره وتنفيذه لمخاطر جوهرية. يمكن لعملية التطوير أو التنفيذ غير الفعالة لمشروع كبير أن تضر بميزانية وجدول النفقات الرأسمالية، وبالتالي تؤثر سلبًا على ربحية الشركة، وآفاق نموها، وسمعتها، وقوة وضعها المالي العام.

لتقليل هذه المخاطر، يتم تنفيذ قرارات التطوير والاستثمار المتعلقة بالمشاريع الحالية والجديدة ومراقبتها باستخدام نظام وتقنية "بوابة المرحلة" لضمان أنه في المشاريع الحالية أو الجديدة يتم إجراء حساب صحيح للتكاليف والمخاطر والعوائد المتوقعة للاستثمار. أثناء التنفيذ، يتم اللجوء لمديري المشاريع بما في ذلك الشركات ذات الخبرة الخارجية لإدارة التقدم المحرز لضمان اكتمال المشروع وفقًا للميزانية الموضوعة والجودة والجدول الزمني المحدد. ويشمل ذلك تقديم تقارير الإنجاز الشهرية وتقارير النفقات الرأسمالية إلى الإدارة التنفيذية لمراقبة مدى التقدم المحرز وتحديد العقبات واقتراح الإجراءات التصحيحية لها.

التسويق

في حالة تراجع السوق، تواجه الشركة مخاطر عدم كفاية العملاء (انخفاض الطلب) على مستوى جميع منتجاتها العقارية (السكنية أو التجارية). كما أنه يمكن أن يكون للتأخير في تأجير و/أو بيع منتجاتها العقارية تأثيرًا سلبيًا على ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية.

لتقليل تلك المخاطر، تسعى الشركة إلى تنويع محفظة منتجاتها العقارية للتكيف مع ظروف السوق قدر الإمكان والوصول إلى المستأجرين و/أو المشترين المحتملين باستخدام أدوات تسويقية فعالة مثل آليات التسويق المباشر وغير المباشر أو التسويق الإلكتروني.

الصحة والسلامة والأمن

قد تنطوي المنتجات أو المشاريع العقارية للشركة على مخاطر مرتبطة ارتباطًا وثيقًا بالصحة والسلامة والأمن والتي قد تؤدي إلى إصابات شخصية خطيرة أو خسائر تشغيلية ومالية للشركة.

وتسعى الشركة للتخفيف من هذه المخاطر من خلال تنفيذ إجراءات الصحة والسلامة في جميع المواقع وفقًا لمعايير الصحة والسلامة المحلية المعترف بها. ولدى الشركة نظامًا للإبلاغ عن تلك المخاطر ويتم مراجعة جميع الحوادث، إن حدثت، بهدف استخلاص الدروس المستفادة منها ومنع تكرارها.

تكاليف التمويل

وصلت تكاليف التمويل إلى مستويات مقبولة في السنوات الأخيرة، لكن لا يوجد ضمان مطلق بأن هذا الوضع سيستمر. وأي زيادة كبيرة في معدلات الفائدة على قروض التمويل يمكن أن يكون لها تأثيرًا سلبيًا على الربحية والتدفقات النقدية.

وتسعى الشركة إلى التأكد من أن تظل التسهيلات والفوائد على ديونها ذات حجم وهيكल مناسبان لأعمالها وأن تراقب بانتظام التغيرات في معدلات الفائدة على قروض التمويل.

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة الأصل لعميل نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف الآخر في عقد ساري تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا للوفاء بالتزاماته. وتتمثل السياسة العامة لمبيعات الشركة في إبرام عقود "بدون شروط ائتمانية". رغم ذلك، فإنه في بعض الحالات، يتم الأخذ بعين الاعتبار وجود جداول زمنية ميسرة للدفع أو تقسيط الدفعات لعملاء مختارين. وفي مثل هذه الحالات، تصبح الشركة عرضة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبلغ المستحق دفعه على هؤلاء العملاء. ومع ذلك، فإنه في تلك الحالات، تلجأ الشركة لتعليق إجراء التسليم النهائي أو نقل ملكية العقار للعميل بهدف التخفيف من المخاطر ذات الصلة حتى يتم دفع كامل المبلغ المستحق وفقًا لشروط العقد. وتتم مراقبة ومتابعة تحصيل المبالغ المتبقية بصفة منتظمة ونتيجة لذلك يكون تعرض الشركة لخسائر الائتمان محدودًا. أما فيما يتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان للأصول أو الموجودات المالية الأخرى، أي المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، يقتصر الحد الأقصى لمخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة على قيمها الدفترية، في حالة إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته. كما في تاريخ كتابة التقرير، لا تواجه الشركة مخاطر ائتمانية كبيرة مع أي طرف أو مجموعة من الأطراف.

مخاطر أسعار العملات

ترتبط مخاطر نسب العملات بالتغير في نسبة العملة المطبقة عند إعادة التفاوض على الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية.

• تتعرض الشركة لمخاطر نسب العملات فيما يتعلق باتفاقات العملات المرنة المتفق عليها والخاصة بتسهيلات عقود المرابحة طويلة الأجل (الائتمان المتجدد) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية. يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتحددة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها تجديد العقود للحصول على أفضل سعر عمولة ممكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر ذات الصلة لدى الشركة.

• لدى الشركة عقد مقايضة لنسب العملة متوافق مع الشريعة الإسلامية لإدارة مخاطر أسعار العملات. تستند معدلات عمولة الاقتراض الدولية للشركة بصفة أساسية إلى سعر الفائدة المرجعي "الليبور" فيما تستند قروضها المحلية على سعر الاقتراض بين البنوك السعودية "السايبور". وبالتالي، فإن التعرض الشركة للعمولة يكون متغيرًا وفقًا للتغيرات في سعر ليبور وسايبور. يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملات بناءً على تعرض الشركة لمخاطر سعر العملة للالتزامات/المطلوبات ذات الأسعار المرنة والمتغيرة المستحقة في تاريخ التقرير. يتم إجراء الحسابات على أساس أسعار العملات المرنة على افتراض أن للالتزامات/المطلوبات مستحقة لسنة كاملة كما في تاريخ التقرير.

• قد يتأثر صافي ربح الشركة للسنة المذكورة نتيجة للتغيرات في أسعار العملات المتغيرة في السوق. إذا كان هناك أي رسملة لتكاليف الاقتراض يرجع سببها بصفة مباشرة إلى المشاريع قيد التنفيذ، فستكون هناك فروق تتعلق بالوقت وهذا التأثير يتم تحميلها على حساب الأرباح والخسائر الحالي للشركة وسيكون التأثير الحالي صفرًا لعدم وجود رسملة لتكاليف الإقراض للسنة الحالية كما هو موضح في الإيضاح 2.9 بالقوائم المالية المراجعة.

مخاطر السيولة

يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن صعوبة الوفاء بالتعهدات والالتزامات المالية للشركة وفقًا للشروط والتعهدات المتفق عليها.

للتخفيف من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بفرض الأعمال وقيمة العلامة التجارية: تحتفظ الشركة، حيثما أمكن، بأصول سائلة كافية في جميع ظروف العمل. وتمتنع الشركة عن تمويل متطلبات رأس المال طويلة الأجل لديها من خلال قروض قصيرة الأجل وإبرام معاملات الحساب الجاري مع الأطراف ذات العلاقة. وحاليًا لا يتم تمويل المشاريع طويلة الأجل إلا من خلال قروض طويلة الأجل أو قروض دوايرة متجددة. تمتلك الشركة كذلك سياسة ونظام لتقييم التدفق النقدي الديناميكي والذي يمكنها من خلاله تقدير وتخطيط تواريخ الاستحقاق بالإضافة إلى توفير الموارد المطلوبة للوفاء بتلك الالتزامات.

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للعملات المستخدمة نتيجة لتغير الالتزام أو الحق المرتبط بالعملة الأجنبية الأساسية لأسباب تتعلق بالمعاملة أو تغير سعر الصرف. العملة المستخدمة للشركة هي الريال السعودي المربوط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. وبما أن الشركة لم تقم بأي معاملات بارزة بعملات، بخلاف الدولار الأمريكي والريال السعودي؛ لا تتعرض الشركة لأي مخاطر كبيرة بشأن العملات الأجنبية.

الحوكمة والتنظيم

ومن الجدير بالذكر أن الشركة طبقت كافة البنود الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. لذا تم إعداد لائحة حوكمة شركة دار الأركان في ضوء المبادئ والمعايير المعترف بها عالميًا للحوكمة السليمة للشركات، والتي يجب اعتبارها أساسًا لنظام الحوكمة داخل الشركة. كما يجب النظر إليها في سياق الإطار التشريعي الأوسع المعمول به في المملكة العربية السعودية، وتحديثًا، فيما يلي:

• **متطلبات نظام السوق المالية في السعودية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/30) بتاريخ 1424/6/2 هـ ولوائحه التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (8-16-2017) بتاريخ 1438/5/16 هـ الموافق 2017/2/13 م والمعدل بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2021-7-1 بتاريخ 1442/6/1 هـ الموافق 2021/1/14 م.**

• **نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/3) بتاريخ 1437/1/28 هـ والتوجيهات والتعاميم الوزارية المرتبطة به والصادرة عن وزارة التجارة والاستثمار.**

• **لنظام الأساسي المعدل لشركة دار الأركان.**

ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات

ما لم يطبق وأسباب ذلك:

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

المكافآت والتعويضات

المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وفقاً لسياسة الشركة المعتمدة، مع مراعاة الشروط النظامية والحاجة لضمان استقطاب أفضل الخبرات لعضوية مجلس الإدارة لضمان كفاءة وفعالية أداء الشركة. وتتماشى سياسة المكافآت لدى الشركة مع نظام الشركات والأنظمة الأخرى ذات الصلة المعمول بها في المملكة. كذلك يتم دفع المكافآت المالية لكبار التنفيذيين، بما في ذلك الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية، وفقاً لسياسة الشركة. وتشمل سياسة الشركة العناصر التالية:

حوكمة الشركات

استنادًا إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، فقد وافق مجلس الإدارة على لوائح حوكمة شركة دار الأركان مع مراعاة الوفاء بحقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المصلحة، بالإضافة إلى تعزيز العلاقات معهم وحماية مصالحهم. وبموجب لائحة حوكمة الشركات، تلتزم الشركة بمبادئ الشفافية والإفصاح وتفعيل أدوار مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع تحديد مسؤولياتهم وتوفير تدريبات بصفة مستمرة. كما تسعى الشركة إلى ضمان توافر الآليات التي تعزز فاعلية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى الالتزام بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، واعتماد أفضل الممارسات في مجال الحوكمة لتعزيز الثقافة المؤسسية، وتطبيق قواعد الإدارة السليمة بالشركة. وتعكس هذه الإجراءات في النهاية رغبة الشركة في العمل الجاد لتحقيق أعلى مستويات الحوكمة، وتقديم مثال يحتذى به للشركات الوطنية. ويسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق تلك الأهداف من خلال عدد من اللجان النشطة التابعة للمجلس: مثل اللجنة التنفيذية ولجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت.

الحوكمة والتنظيم

أهداف السياسة

تهدف لائحة المكافآت والتعويضات لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المختلفة والإدارة التنفيذية إلى تحديد معايير واضحة للمكافآت والتعويضات يتم اعتمادها وصرفها وفقاً للأداء، مع ضمان الإفصاح عنها والتحقق من تنفيذ السياسة. كما تهدف اللائحة إلى استقطاب الكفاءات المهنية والحفاظ عليها وتنمية دوافعها.

ويحق للجمعية العامة للشركة تعديل هذه السياسة في أي وقت. كما يحق لها تعديل هذه السياسة بعد إصدارها بشرط موافقة الجمعية العامة على أي تعديل في أول اجتماع لها بعد التعديل.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

- أ) على مجلس الإدارة أن يراعي عند تحديد وصرف المكافآت التي يحصل عليها كل عضو من أعضائه، الأحكام ذات الصلة الواردة في نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات، بالإضافة مراعاة إلى المعايير التالية:
1. أن تكون المكافأة عادلة ومتناسبة مع صلاحيات الأعضاء والأعمال والمسؤوليات الموكل بها أعضاء مجلس الإدارة، بالإضافة إلى الأهداف التي حددها مجلس الإدارة لتحقيقها خلال السنة المالية.
 2. أن تكون المكافأة بناء على توصية من لجنة المكافآت والترشيحات.
 3. أن تكون المكافأة متناسبة مع نشاط الشركة والمهارات اللازمة لإدارة هذا النشاط.
 4. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها وخبرة أعضاء مجلس الإدارة.
 5. أن تكون المكافأة كافية بدرجة معقولة لاستقطاب أعضاء مجلس الإدارة الذين يتمتعون بالكفاءة والخبرة المناسبة وتحفيزهم والاحتفاظ بهم.
- ب) لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة.

ت) يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل عضويته في لجنة المراجعة المشكّلة من قبل الجمعية العامة، أو عن أي أعمال أو وظائف تجارية أو تنفيذية أو فنية أو إدارية أو استشارية إضافية - بموجب ترخيص مهني - تكلفه بها من الشركة. هذا بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن الحصول عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة، وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.

ث) يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة بحسب خبرة العضو، واختصاصاته، والمهام الموكلة إليه واعتماديته وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.

ج) يجب ألا تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عبارة عن نسبة مئوية من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون قائمة بصفة مباشر أو غير مباشرة على ربحية الشركة.

ح) إذا قررت الجمعية العمومية إنهاء عضوية أحد أعضاء مجلس الإدارة بسبب غيابه عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية لمجلس الإدارة دون عذر مشروع، فلا يستحق هذا العضو أي مكافأة عن الفترة التي تلي آخر اجتماع حضره، كما يلزمه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.

خ) إذا تبين للجنة المراجعة أو هيئة السوق المالية أن المكافأة المدفوعة لأي من أعضاء مجلس الإدارة تستند إلى معلومات غير صحيحة أو مضللة تم عرضها على الجمعية العمومية أو تم تضمينها في التقرير السنوي لمجلس الإدارة، يجب عليه إعادته إلى الشركة كما يحق للشركة مطالبته باستردادها.

مكافآت اللجان

1. يحق لمجلس الإدارة أن يحدد مكافآت عضوية لجانه، باستثناء لجنة المراجعة، وبدلات الحضور وغيرها من المستحقات وأن يعتمدها بناءً على توصية من لجنة المكافآت والترشيحات.
2. تكون مكافأة عضوية اللجان السنوية عبارة عن مبلغ مقطوع بالإضافة إلى بدلات حضور الاجتماعات.
3. يتم اعتماد مكافأة عضوية لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.
4. يراعى عند تشكيل اللجان، عدد العضويات التي يحق لعضو مجلس الإدارة شغلها، بحيث لا يتجاوز إجمالي ما يتقاضاه العضو من مكافآت عن هذه العضوية في المجلس واللجان الحد الأعلى المنصوص عليه في نظام الشركات.

مكافآت الإدارة التنفيذية

- أ) يجب أن تكون المكافأة عادلة ومتناسبة مع سلطات وأعمال ومسؤوليات عضو الإدارة التنفيذية، بالإضافة إلى مراعاة الهدف الذي حدده مجلس الإدارة لتحقيقه خلال السنة المالية.
- ب) يجب على لجنة المكافآت والترشيحات تقييم جدول وسلم رواتب أصحاب المناصب في الإدارة التنفيذية وفقاً لوصف الوظيفة ووضع السوق العام ومعايير المقارنة بالشركات الأخرى المماثلة.
- ت) يحدد مجلس الإدارة، بناء على توصية لجنة المكافآت والترشيحات، أنواع المكافآت التي تمنح لكبار المسؤولين التنفيذيين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة والمكافآت والحوافز المرتبطة بالأداء على سبيل المثال، وبما لا يتعارض مع الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة للشركات المساهمة.
- ث) يجب أن تكون مكافآت كبار التنفيذيين متسقة مع الأهداف الاستراتيجية للشركة ومتناسبة مع نشاط الشركة والمهارات اللازمة لإدارتها، مع الأخذ في الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها.
- ج) تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة برامج الحوافز لكبار التنفيذيين بصفة مستمرة ورفع التوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها.
- ح) تستهدف المكافآت توفير البيئة التنافسية المطلوبة لاستقطاب الموظفين المؤهلين والاحتفاظ بهم مع الحفاظ على المستوى العالي من المهارات التي تحتاجها الشركة.

يوضح الجدول التالي المكافآت والرواتب الإجمالية المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين حصلوا على أعلى المكافآت والرواتب الإجمالية من الشركة خلال العام المالي 2022:

البيان (بالآلاف الريالات السعودية)	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين / المستقلين كبار التنفيذيين بما فيهم، الرئيس التنفيذي والمدير المالي
المكافآت والتعويضات	-	-	7,271
البدلات	-	-	3,064
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	587
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو حوافز أخرى تدفع شهرياً أو سنوياً	-	-	-
مكافأة نهاية الخدمة	-	-	861

العقوبات والغرامات

الغرامة	أسباب الغرامة	المبلغ	الجهة الموقعة على الغرامة	سبل التعامل معها وتفاذي وقوعها في المستقبل
قرار اللجنة الخاص ببلوك رقم 3 الخاص باستخدام الملحق السكني + مدخل السكني + مدخل الاستقبال	قرار اللجنة الخاص بالبلوك رقم 3 باستخدام الملحق السكني + مدخل الاستقبال بعد تقديم طلب إصدار استكمال بناء + تعديل الوحدات	10,000 ريال	أمانة منطقة الرياض	الالتزام باستخدام حسب رخصة البناء
مخالفة الإجراءات الاحترازية المعمول بها في المركز التجاري	السماح للأشخاص غير الملتزمين بارتداء الكمامات بدخول المركز التجاري	10,000 ريال	شركة إجادة	تم تحميل قيمة المخالفة على شركة الأمن داخل المركز التجاري لعدم التزامها بالإجراءات المطبقة

المراجعة الداخلية

تعد إدارة المراجعة الداخلية من الإدارات المهمة في دار الأركان. وتقديراً لدورها المحوري، ولضمان استقلاليتها وموضوعيتها، فإنها تتبع مباشرةً إلى لجنة المراجعة. وتطبق الإدارة المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي الصادرة عن معهد المدققين الداخليين في ولاية فلوريدا بالولايات المتحدة الأمريكية. كما يتم اعتماد موظفي إدارة المراجعة الداخلية من قبل معهد المدققين الداخليين.

تقدم إدارة المراجعة الداخلية خدمات استشارية مستقلة وموضوعية لغرض زيادة قيمة الشركة وتحسين عملياتها. وتساعد الإدارة الشركة على تحقيق أهدافها من خلال اعتماد طريقة منهجية ومنضبطة تهدف إلى مراجعة وتحسين فعالية عملية إدارة المخاطر، والرقابة الداخلية، وحوكمة الشركات. تزود إدارة المراجعة الداخلية لجنة المراجعة والإدارة العليا بمعلومات ذات صلة وموضوعية وفي الوقت المناسب، كما أنها لا تقوم بتقييم الوضع الحالي للشركة فحسب، بل إنها تزود المسؤولين ومجلس الإدارة بالبيانات اللازمة التي يحتاجونها للاضطلاع بمسؤولياتهم واتخاذ الإجراءات والقرارات المالية والتنفيذية المناسبة. وتشمل الأهداف التي تسعى إدارة المراجعة الداخلية إلى تحقيقها مساعدة موظفي الشركة على أداء مهامهم بكفاءة، وتزويدهم بالتقييمات والتوصيات وجميع المعلومات ذات الصلة بنشاط المراجعة مع تعزيز أعمال الرقابة الفعالة والاستفادة من التنفيذ الموفر والمجد اقتصاديًا لجميع عمليات الشركة.

خلال عام 2022، نفذت إدارة المراجعة الداخلية خطة المراجعة الداخلية المعتمدة وعملت عن كثب مع الإدارات الأخرى من خلال تزويدهم بالتوصيات المناسبة المتعلقة بتعزيز إجراءات عمليات الشركة وسياساتها. وبناء عليه، تمكنت إدارة المراجعة الداخلية من تحسين فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية وتعزيز أداء ومراقبة الضوابط الداخلية بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساعدة للإدارات الأخرى لمساعدتها على تحقيق أهدافها.

نظام الرقابة الداخلية

يعد نظام الرقابة الداخلية في دار الأركان عملية متكاملة يضطلع بتنفيذها إدارة الشركة وموظفيها. وقد تم تصميم النظام لتقليل المخاطر وتحسين كفاءة وفعالية جميع عمليات الشركة، مما يضمن دقة وموثوقية القوائم المالية للشركة والامتثال للقوانين واللوائح بهدف حماية أصول الشركة من الصياغ أو التلف أو سوء الاستخدام.

مميزات نظام الرقابة الداخلية

البيئة الرقابية للشركة

يمثل الهيكل التنظيمي للشركة إطار عمل للسيطرة على الشركة حيث يتم تحديد المسؤوليات وتعيين الصلاحيات لتحديد إطار واضح للعلاقات داخل المؤسسة وبالتالي تحقيق استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري.

إجراءات الرقابة الداخلية

تشمل إجراءات الرقابة الداخلية الضوابط الإدارية والمحاسبية إلى جانب القواعد الداخلية للشركة. وتنعكس هذه الإجراءات في سلسلة من السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل الشركة وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

تطبق الشركة جميع الأحكام الإلزامية للائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. دون استثناء لأي حكم إلزامي؛

1. تشتمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر ونظام الحوكمة في الشركة، بالإضافة إلى التركيز على المخاطر التي يمكن أن تؤثر على أعمال الشركة باستخدام منهجية المراجعة القائمة على مراعاة المخاطر. وكانت الإدارة ملتزمة بتطبيق المعايير الدولية للتدقيق الداخلي.

2. تتصف إدارة المراجعة الداخلية بالموضوعية والاستقلالية. وتتبع إدارة المراجعة الداخلية من الناحيتين الوظيفية والإدارية لجنة المراجعة. وتتمتع إدارة المراجعة الداخلية بالصلاحيات المناسبة للحصول على المعلومات والوثائق اللازمة وكذلك إجراء المقابلات مع الموظفين.

3. خلال عام 2022، قامت إدارة المراجعة الداخلية بإجراء مراجعات دورية لعمليات الشركة وفقاً للخطة السنوية المعتمدة. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2022، بالإضافة إلى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهام المتخصصة.

4. نطاق العمل اشتمل نطاق عمل إدارة المراجعة الداخلية في عام 2022 على فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة للتحقق مما إذا كانت أنظمة الإدارة الداخلية للشركة توفر ضماناً معقولاً وكافياً لتحقيق أهداف الشركة. وقد تضمن نطاق العمل إدارة المراجعة الداخلية ما يلي:

- إجراء مراجعة وتفتيش دوري على أقسام الشركة خلال الفترات الملائمة لذلك.
- إبلاغ نتائج المراجعة وتقديمها إلى الإدارات الخاضعة للتدقيق من أجل التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة.
- تقييم الخطط والإجراءات المقدمة من مسؤولي الإدارات لمعالجة ملاحظات تقرير المراجعة والتوصيات الواردة في تقرير المراجعة. في حالة عدم كفاية الإجراءات التصحيحية المتخذة، يحق لإدارة المراجعة الداخلية إعادة مناقشة الخطط والتوصيات مع الإدارات المعنية لضمان كفاءة وكفاية الإجراءات المتخذة.

رأي لجنة المراجعة

بناءً على نتائج المراجعة الداخلية وتقارير المراجع الخارجي خلال عام 2022، نجحت الإدارة التنفيذية للشركة في الحفاظ على تطبيق نظام فعال من الضوابط المالية والتشغيلية والإدارية، والتي لم يلاحظ وجود أي نقاط ضعف جوهرية فيها بسبب تكامل النظم المالية والمحاسبية وآليات إعداد التقارير المالية بالشركة. كما قامت الإدارة التنفيذية بتنفيذ الإجراءات التصحيحية اللازمة، التي من شأنها أن تقلل من سوء استخدام أصول الشركة وأنشطتها، والمتعلقة بكافة الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية إلى لجنة المراجعة. وبناء عليه، فقد توافر للجنة المراجعة أساساً معقولاً يعكس كفاءة وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة، ومع ذلك، لا يمكن تقديم تأكيد مطلق فيما يتعلق بعمليات المراجعة والتقييم التي تمت لإجراءات الرقابة الداخلية المعمول بها بالشركة.

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جرائد تاور الدور ١٢



القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم جميعًا بـ "المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

فهرس

119	تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة
124	قائمة المركز المالي الموحدة
125	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
126	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
127	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
128	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية الموحدة بتاريخ 25 شعبان 1443هـ (الموافق 28 مارس 2022).

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2022، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام 2022 متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام 2022، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد. إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على 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. كما نقوم بـ:

• تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.

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

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

• استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

• تقويم العرض العام، وهيكـل 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 مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولون الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك. ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحد والبحي محاسبون قانونيون



صالح عبد الله البحى
محاسب قانوني
أريحيس رقم (١٧٣)
الرياض - ٢٩ شعبان ١٤٤٤ هـ
(٢١ مارس ٢٠٢٢)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إيضاح	2022	2021
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	3,925,499	2,493,078
تكلفة الإيرادات	(2,467,912)	(1,596,350)
إجمالي الربح	1,457,587	896,728
مصاريف العمليات		
مصاريف عمومية وإدارية	(357,934)	(211,945)
ربح العمليات	1,099,653	684,783
تكاليف تمويل	(681,637)	(662,977)
إيرادات أخرى، صافي	153,957	93,888
حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	16,413	19,748
الربح قبل الزكاة	588,386	135,442
مخصص الزكاة	(146,666)	(2,922)
صافي ربح السنة	441,720	132,520
الدخل الشامل الآخر		
(خسائر) مكاسب إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	(2,262)	930
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الموجودات المالية	5,040	-
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
إجمالي الدخل الشامل للسنة	444,498	133,450
إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:	444,498	133,450
المساهمين في دار الأركان		
ربح السهم (بالريال السعودي):		
الأساسي والمخفض	0.41	0.12



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022

إيضاح	2022	2021
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
عقارات استثمارية، صافي	1,077,808	1,110,414
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	20,563,563	19,285,287
ممتلكات ومعدات، صافي	86,056	77,653
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	1,030,125	1,195,144
موجودات أخرى، صافي	215,040	-
مجموع الموجودات غير المتداولة	22,972,592	21,668,498
الموجودات المتداولة		
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	144,332	369,682
مدينون تجاريون وآخرون	4,455,050	5,770,074
مخزون	12,022	-
نقدية وشبه نقدية	5,928,857	4,153,426
إجمالي الموجودات المتداولة	10,540,261	10,293,182
إجمالي الموجودات	33,512,853	31,961,680
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات غير المتداولة		
قروض - جزء غير متداول	7,814,295	7,039,241
مكافأة نهاية الخدمة	26,911	22,550
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	7,841,206	7,061,791
المطلوبات المتداولة		
قروض - جزء متداول	2,959,484	2,374,182
دائنون تجاريون وآخرون	2,721,583	3,029,444
مخصص الزكاة	386,452	336,633
إجمالي المطلوبات المتداولة	6,067,519	5,740,259
إجمالي المطلوبات	13,908,725	12,802,050
حقوق المساهمين		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,199,319	1,155,147
احتياطيات أخرى	5,040	-
أرباح مبقاة	7,599,769	7,204,483
إجمالي حقوق المساهمين	19,604,128	19,159,630
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	33,512,853	31,961,680



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاح
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة		
التعديلات لـ:		
استهلاك	50,182	5,7 &23a
إطفاء	-	
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	-	10b
تبرعات	1,637	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	6,485	13
تكاليف تمويل	681,637	20
مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات	(8)	-
مكاسب استبعاد استثمارات في شركات زميلة	(40,378)	8
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(16,413)	8
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	1,271,528	836,586
عقارات تطويرية، صافي	(1,039,884)	(694,309)
مدينون تجاريون وآخرون	1,315,058	(1,125,349)
مخزون	(12,022)	-
دائنون تجاريون وآخرون	(322,478)	1,786,706
النقدية من العمليات	1,212,202	803,634
تكاليف تمويل مدفوعة	(656,840)	(630,945)
زكاة مدفوعة	(96,847)	(103,483)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	(4,386)	(2,400)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	454,129	66,806
الأنشطة الاستثمارية		
استثمار في شركات زميلة	(75,341)	(1,849)
متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة	87,117	-
شراء ممتلكات ومعدات	(21,237)	(6,669)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	798	82
عقارات استثمارية	(5,594)	(542)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(14,257)	(8,978)
الأنشطة التمويلية		
قروض - طويلة الأجل	1,335,559	(836,062)
صافي التدفقات النقدية من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	1,335,559	(836,062)
الزيادة/(النقص) في النقدية وشبه النقدية	1,775,431	(778,234)
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة	4,153,426	4,931,660
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	5,928,857	4,153,426
المعاملات غير النقدية		
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار	14,617	23a
محول إلى استثمارات في موجودات مالية	215,040	9a
تبرعات من العقارات التطويرية	(1,637)	-
تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية	3,876	5,6
تحويل ممتلكات ومعدات إلى عقارات تطويرية	10,803	-
استبعاد الحصة في الاستثمارات في شركات زميلة	34	-


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطيات الأخرى	الأرباح المبقة	إجمالي حقوق الملكية
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
2022				
الرصيد كما في 1 يناير 2022	10,800,000	1,155,147	-	19,159,630
صافي ربح السنة				
-	-	-	441,720	441,720
الدخل الشامل الآخر				
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة				
-	-	-	(2,262)	(2,262)
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الموجودات المالية				
-	-	5,040	-	5,040
إجمالي الدخل الشامل للسنة				
-	-	5,040	439,458	444,498
محول إلى الاحتياطي النظامي				
-	44,172	-	(44,172)	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022	10,800,000	1,199,319	5,040	19,604,128
2021				
الرصيد كما في 1 يناير 2021	10,800,000	1,141,895	-	19,026,180
صافي ربح السنة				
-	-	-	132,520	132,520
الدخل الشامل الآخر				
مكاسب إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة				
-	-	-	930	930
إجمالي الدخل الشامل للسنة				
-	13,252	-	(13,252)	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021	10,800,000	1,155,147	-	19,159,630


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار صكوك الدولية

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

شركة دار الأركان لتكنولوجيا الإنشاءات المحدودة

شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للاستثمار العقاري)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010521509 بتاريخ 17/6/1438 هـ الموافق (16/3/2017م)، 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، 24/2/1441 هـ (الموافق 23/10/2019م)، تعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي العقارية

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

شركة اكتفاء العقارية

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم 165584 بتاريخ 14/7/1443 هـ (الموافق 15/2/2022م)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري

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

تشتمل القوائم المالية المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكور أعلاه.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

1. معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 16/4/1421 هـ (الموافق 18/7/2000م). 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

شركة مساهمة سعودية مقفلة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 25/7/1429 هـ الموافق (28/7/2008م)، 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، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 28/3/1429 هـ الموافق (5/4/2008م)، وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

شركة صكوك دار الأركان

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

شركة صكوك الأركان

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

2. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أسس الإعداد

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

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة.

قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس استمرارها في العمل كمنشأة مستمرة.

2.2 تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

المعيار الدولي للتقرير المالي (9)	تعديلات	• تعديلات بشأن الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة 10% لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات المالية.
المعيار الدولي للتقرير المالي (16)	تعديلات	• يلغي التعديل الرسم التوضيحي للمدفوعات من المؤجر فيما يتعلق بتحسينات العقارات المستأجرة في المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقرير المالي 16. ويزيل ذلك الالتباس المحتمل فيما يتعلق بمعالجة جوائز الإيجار.
معيار المحاسبة الدولي (16)	تعديلات	• تحظر التعديلات على الشركة الخصم، من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات، المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تجهيز الشركة للأصل للاستخدام المقصود. وبدلاً من ذلك، ستقوم الشركة بإثبات عائدات تلك المبيعات والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
معيار المحاسبة الدولي (37)	تعديلات	• تنص التغييرات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تتضمن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد.
	تعديلات	• يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بذلك العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد.
المعيار الدولي للتقرير المالي (3)	تعديلات	• أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإشارة إلى الإطار المفاهيمي" لتحديث الإشارة القديمة دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

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

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الموحدة.

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

معيار المحاسبة الدولي (1)	تعديلات	• يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.
		• الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي 2)، والتي تتطلب من المنشآت الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة.
		• يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.
		• إن التعديلات في تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1) تؤثر فقط على عرض المطلوبات في قائمة المركز المالي - وليس على قيمة أو توقيت إثبات الموجودات أو إيرادات أو مصاريف المطلوبات أو المعلومات التي تفصح عنها المنشآت فيما يتعلق بهذه البنود. توضح التعديلات:
		• أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير وموانمة الصياغة في جميع الفقرات المتأثرة للإشارة إلى "الحق" في تأجيل السداد لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً وتوضح أن الحقوق الموجودة فقط "في نهاية فترة التقرير" يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام.
		• أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات بشأن ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل سداد التزام، و
		• أن السداد يشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.
		• تعديلات لتوضيح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف الالتزام.
المعيار الدولي للتقرير المالي (17)	معيار جديد	• عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.
معيار المحاسبة الدولي (8)	تعديلات	• تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.
معيار المحاسبة الدولي (12)	تعديلات	• تعديلات بشأن الضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.
المعيار الدولي للتقرير المالي (10) ومعيار المحاسبة الدولي (28)	تعديلات	• تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.
المعيار الدولي للتقرير المالي (4)	تعديلات	• تُغير التعديلات تاريخ انتهاء الإعفاء المؤقت الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي 4 من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي 9 (الأدوات المالية) حتى 1 يناير 2023.
المعيار الدولي للتقرير المالي (16)	تعديلات	• تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

2.3 العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية، وفيما يلي بيان السياسات المحاسبية الرئيسية.

2.4 أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسيما هو ملائم. وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحميل أية خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد يتم إثباتها كشهرة. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

يتم حذف جميع المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على حدوث انخفاض في قيمة الأصل المحول.

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تكون المجموعة فيها في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام، وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها. إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقا لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئياً في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة وتعديلها بالتغيرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقا لطريقة حقوق الملكية اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. كما أن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ يتم إثباتها كشهرة. ويتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار وتقييم انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو التوقف عن كونها شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإن المجموعة تتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من ذلك التاريخ. وعند حدوث بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة فبتاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

عند إجراء شركة من شركات المجموعة معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر بقدر حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وقد تقدم الخسائر دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحول وفي تلك الحالة يتم تجنب مخصص ملائم لقاء الانخفاض في القيمة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة او المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمته الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة" في قائمة الربح أو الخسارة.

الاستثمار في العمليات المشتركة

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

عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:
• الموجودات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
• المطلوبات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تكبدها بصورة مشتركة؛
• حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
• مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية بيع أو المساهمة في موجودات العملية المشتركة، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تلك المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن المجموعة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

2.8 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضا تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادية ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية، ايهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

2.9 تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. وخلال السنة، لم تقم المجموعة برسملة أي جزء من تكلفة القروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

2.10 الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة مبدئيًا بقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة، كما أن جميع تكاليف المعاملات المتعلقة بشكل مباشر بإنشاء أو شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادية من خلال الربح أو الخسارة)، يتم إضافتها أو خصمها، حسبما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتكيدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادية من خلال الربح أو الخسارة فورًا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة لإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكلفة المطفأة
- القيمة العادية من خلال الدخل الشامل الآخر
- القيمة العادية من خلال الربح أو الخسارة

إن الموجودات المالية المثبتة مبدئيًا بالقيمة العادلة يتم لاحقًا قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:
• خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهرًا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال 12 شهرًا بعد تاريخ التقرير.

• خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (9) استخدام طريقة خسائر الائتمان المتوقعة. تتطلب طريقة خسائر الائتمان المتوقعة من المجموعة المحاسبة عن خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة هذه بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاثبات الأولي للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضروريًا وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:

• الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادية من خلال الدخل الشامل الآخر.

• مدني عقود الإيجار.

• الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و

• عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

يتعين تكوين مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في حالة زيادة مخاطر الائتمان المتعلقة بتلك الأداة المالية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي 15.

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئيًا بمبلغ العوض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادية. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصًا أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام، وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقًا للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقًا للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تستخدم الإدارة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت الإدارة بإنشاء مصفوفة مخصصات استنادًا إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة وتواريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة

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

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات. كما يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات تكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

2.11 إثبات الإيرادات

تمثل الإيرادات مبيعات العقارات المكتملة، وإيرادات إنشاء/ تطوير العقارات وتأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة – يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم إثبات العقارات المباعة كعقارات مكتملة مباشرة كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الفئات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري وأنه كان للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل.

كما يتم تقييم نقل الملكية والسيطرة في وقت الإتمام النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات. و يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستحق في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل – يتم إثباتها على مدى زمني

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق. ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/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.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.

- ستقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسمة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع. وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15 إذا كانت التكاليف:
- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
- من المتوقع استردادها؛
- من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل. إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف عند تكبدها. ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة حتى تاريخه كمطلوبات عقود. ونظراً للفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

تقوم المجموعة بتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

عقود الإيجار

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

2.12 الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة وذلك عند استلام الربوط النهائية.

2.13 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة. وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات. وبتاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

2.14 الاحتياطي النظامي

وفقا للمادة (129) من نظام الشركات وتعديلاته لعام 2016، يتعين على المجموعة تحويل 10% من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

2.15 نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد استحقاق هذه المكافأة على أساس آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. ويتم تجنب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقدر.

يتم إثبات عمليات إعادة القياس، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحميل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. لا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

2.16 تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحميل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقه

2.17.1 المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

2.18 عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تحول المجموعة بموجيها كافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكيدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر. ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار.

المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الايجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الموجودات على أنها "موجودات حق الاستخدام" ويتم قياسها بالتكلفة مع تطبيق خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات السداد بما في ذلك التكلفة المباشرة وزيادات قيمة الإيجار وحوافز الإيجار المذكورة في اتفاقية عقد الايجار المعني. وبعد القياس والإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقاسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بصافي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصومةً باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار، وإذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الافتراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولية، يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحميل تكلفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتكلفة العمولة بشأن "التزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

3. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والافصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (انظر إيضاح 2-11) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم المجموعة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

فيما يتعلق بالأراضي/المشاريع، تقوم المجموعة باستلام دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقي على أساس مؤجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات مبلغ العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظامًا بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادةً باستلام دفعة أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقي على مدى فترة معينة وفقاً لشروط العقد. ويتم إثبات الإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظامًا بين المشتري والمجموعة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15 بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

• أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.

• أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.

• ألا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

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

إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة عقارات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال السنة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام، وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/ أو جميع الذمم المدينة التجارية سواءً تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينة . وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معًا. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي منتظر تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو المباني محتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم 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 سابقا كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزا للبيع.

تتم عمليات التحويل إلى العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. وتتم عمليات التحويل من العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، والذي يدل عليه بدء إشغالها من قبل المالك أو البدء في عملية التطوير بنية البيع.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

القيمة الدفترية للعقارات 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. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022 الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير. من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات. ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للمتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم المجموعة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

ولتحييد مخاطر البيانات، تقوم المجموعة أيضًا بتقدير الزيادة المحتملة في قيمة العقارات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبي. وبموجب طريقة العائد المحاسبي، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات مع أخذ تدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكلفة التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة عقاراتها التطويرية:

2022 النسبة المئوية	2021 النسبة المئوية
هامش ربح محمل - الممتلكات التطويرية	20% - 25%
معدل العائد الداخلي المستهدف - الممتلكات التطويرية	3-5%

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو تم تقديره باستخدام طرق تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق لاستخدامه على النحو الأفضل.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لغرض إعداد التقرير المالي، تستخدم المجموعة المستويات التالية لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عنها:

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

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تستخدم وكالات التقييم في الغالب طريقة الرسملة. وبموجب هذه الطريقة يتم استقراء الدخل المستحق بموجب اتفاقيات عقود الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة، والتي يتم رسملتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقييم.

تستند تقديرات تدفق إيرادات الإيجار المستقبلية للمجموعة إلى افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وحالات عدم التأكد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. كما أن عدم وجود السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة من عدم التأكد والتقلب بشأن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية أكبر مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

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

2022 النسبة المئوية	2021 النسبة المئوية
الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية	6-8%

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات التي تقوم بإدارتها. فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح ومصاريف العمليات و إجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

إيضاح			للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الاجمالي	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	

الأرباح أو الخسائر القطاعية			
الإيرادات	١٧	3,809,616	115,8833,925,499
تكلفة الإيرادات	١٨	(2,433,588)	(34,324)(2,467,912)
مجمّل الربح		1,376,028	81,5591,457,587

مصاريف التشغيل		
مصاريف عمومية وإدارية	19	(357,933)

الربح التشغيلي			1,099,654
أعباء تمويلية	20	(681,637)	
إيرادات أخرى، صافي		153,957	
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8a	16,413	
ربح القطاع للسنة قبل الذكاة		588,387	

موجودات ومطلوبات القطاع		
إجمالي الموجودات	32,298,112	1,214,74133,512,853
إجمالي المطلوبات	12,704,982	1,203,74313,908,725

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

إن الشركات التابعة هي جميع الشركات المستثمر فيها التي تمارس المجموعة سيطرة عليها. تعتبر الإدارة أن المجموعة تسيطر على الشركة المستثمر فيها ما عندما تتعرض المجموعة بشأنها أو يكون لديها حقوق في معظم العوائد المتغيرة ناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها وكذلك عندما تكون لديها القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركات المستثمر فيها.

يعتمد تحديد ما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على الأنشطة ذات العلاقة، وطريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة بشأن الشركات المستثمر فيها. ومن المفترض بشكل عام أنه من الممكن للمجموعة ممارسة تأثير هام عندما تمتلك المجموعة حصة قدرها 20% في الشركة المستثمر فيها. ومع ذلك، يتعين إجراء تقييم مفصل وإبداء أحكام بشأن كل شركة مستثمر فيها، لا سيما عندما تمتلك المجموعة حصة ملكية وحقوق تصويت تزيد أو تقل عن 20% وذلك لتحديد ما إذا كانت للمجموعة لها "تأثير هام" على تلك الشركات المستثمر فيها.

4. التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تتكون المجموعة من قطاعين. وتقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 8 هي كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل: العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
- الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- تأجير وإدارة العقارات - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتحقيق إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمصاريف العمومية والإدارية وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها.

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في 31 سبتمبر 2022 و31 ديسمبر 2021 من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

التقارير القطاعية (تتمة)

الإيضاح	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	
	مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات
الاجمالي		
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية

الأرباح أو الخسائر القطاعية

2,493,078	113,622	2,379,456	١٧	الإيرادات
(1,596,350)	(37,027)	(1,559,323)	١٨	تكلفة الإيرادات
896,728	76,595	820,133		مجمّل الربح

مصاريف التشغيل

مصاريف عمومية وإدارية	19	(211,945)
-----------------------	----	-----------

الربح التشغيلي

أعباء تمويلية	20	(662,977)
إيرادات أخرى، صافي		93,888
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8a	19,748
ربح القطاع للسنة قبل الذكاة		135,442

موجودات ومطلوبات القطاع

31,961,680	1,201,726	30,759,954	إجمالي الموجودات
12,802,050	890,386	11,911,664	إجمالي المطلوبات

5. عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

2021	2022	إيضاح
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة
1,881,251	1,413,506	في بداية السنة
(468,287)	(4,593)	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 6)
542	5,594	إضافات
1,413,506	1,414,507	في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

362,135	303,092	في بداية السنة
(96,070)	(717)	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 6)
37,027	34,324	16 المحمل خلال السنة (إيضاح 18)
303,092	336,699	في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية 270 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 270 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترز) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمية الدخل في ديسمبر 2022. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعية وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. لم تطرأ أي تغيرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجابية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمتل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة 6-8% (2021: 6-8%) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
1,110,414	1,077,808	القيمة الدفترية
		القيمة العادلة المقدرة
1,525,590	1,489,000	القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021				
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة				
18,588,443	17,226,574	1,020,0 09	334,980	6,880
2,253,632	1,732,235	492,022	29,375	-
372,217	-	372,217	-	-
تحويلات، صافي				
(1,559,323)	(1,462,187)	(95,583)	-	(1,553)
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح 4)				
القيمة الدفترية في نهاية السنة	5,327	364,355	1,788,665	17,496,622
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	369,682			
عقارات تطويرية طويلة الأجل	19,285,287			

تظهر العقارات المحتفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتم تصنيف العقارات التطويرية على أنها متداولة إذا تم إكمالها أو من المتوقع إكمالها/بيعها خلال 12 شهراً، و إلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة .

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة 15,28 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 14.01مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة برسمة تكاليف اقتراض قدرها 955 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: لا شيء) على الموجودات المؤهلة.
إيضاح (أ) - خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تم تحويل عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها 3.876 ألف ريال سعودي و10.803 ألف ريال سعودي، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (2021: 372.22 مليون ريال سعودي ولا شيء، على التوالي) (إيضاحي 5 و7).

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

الزيادة	(النقص)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التغير في القيمة العادلة للعقارات	
50 نقطة أساس تغير في معدل الرسملة	(81,000)
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة	(81,000)

إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالمدخلات غير القابلة للملاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسملة على الزيادة في الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسملة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصح عنها ضمن المستوى (3) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

6 العقارات التطويرية

فيما يلي ملخصًا لحركة العقارات التطويرية، والتي تمثل العمليات التشغيلية الرئيسية للمجموعة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022				
مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة				
5,327	364,355	1,788,665	17,496,622	19,654,969
-	8,389	471,697	2,993,386	3,473,472
-	-	14,679	-	14,679
-	-	(1,637)	-	(1,637)
تبرعات				
(2,920)	(230,819)	(270,901)	(1,928,948)	(2,433,588)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	2,407	141,925	2,002,503	20,707,895
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	144,332			
عقارات تطويرية طويلة الأجل	20,563,563			

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021				
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
19,654,969	17,496,622	1,788,665	364,355	5,327
التكلفة				
القيمة المقدرة				
23,586,000	21,000,000	2,150,000	430,000	6,000
22,146,000	19,800,000	1,930,000	410,000	6,000
22,866,000	20,400,000	2,040,000	420,000	6,000
متوسط قيمة الأراضي				
22,806,000	20,400,000	2,000,000	400,000	6,000
القيمة المقدرة				

أشارت نتيجة هذا التقييم إلى قيمة أعلى من التكلفة الدفترية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة. وقد يكون للتغيرات في أساس هذه التقديرات في المستقبل تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

إن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات التطويرية للمجموعة من الممكن أن تتأثر بالظروف السائدة في السوق وقت إجراء المعاملة الفعلية. يوضح الجدول التالي أثر التغيرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبي على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص)	الزيادة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية

التغير في قيمة العقارات التطويرية	
تغير بواقع 10% في الهوامش	2,071,000
تغير بواقع 1% في معدل العائد المحاسبي	720,000
تغير بواقع 1% في معدل العائد المحاسبي	1,395,500
(2,071,000)	
(690,000)	
(1,380,500)	

تمثل القيم أعلاه الحد الأدنى للأثر على صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصريًا لأغراض دراسة الانخفاض في القيمة. وليست إفصاحًا عن القيمة السوقية العادلة للعقارات التطويرية.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2021: 20%) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفز على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقرارًا ملحوظًا في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقًا لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين 3-5% (2021: 3-5%) بشأن العقارات التطويرية.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022				
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
20,707,895	18,561,060	2,002,503	141,925	2,407
التكلفة				
القيمة المقدرة				
24,848,000	22,275,000	2,400,000	170,000	3,000
23,256,000	20,892,000	2,195,000	166,000	3,000
24,052,000	21,583,500	2,297,500	168,000	3,000
متوسط قيمة الأراضي				
24,008,000	21,550,000	2,290,000	165,000	3,000
القيمة المقدرة				

31 ديسمبر 2021					
الإجمالي	المعدات المكتبية	الألات والأدوات	السيارات	تحسينات المباني المستأجرة	الأراضي والمباني
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة					
214,092	62,961	17,945	8,018	10,095	115,073
الرصيد في 1 يناير 2022					
6,669	1,660	-	-	5,009	-
إضافات للسنة					
(82)	(9)	-	-	-	(73)
تحويلات / استيعادات					
220,679	64,612	17,945	8,018	15,104	115,000
الرصيد في 31 ديسمبر 2021					
الاستهلاك المتراكم:					
142,018	52,721	15,944	7,983	7,693	57,677
الرصيد في 1 يناير 2021					
9,514	4,282	887	23	1,127	3,195
الاستهلاك للسنة					
-	-	-	-	-	-
تحويلات / استيعادات					
151,532	57,003	16,831	8,006	8,820	60,872
الرصيد في 31 ديسمبر 2021					
69,147	7,609	1,114	12	6,284	54,128
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021					

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

7. الممتلكات والمعدات، صافي

31 ديسمبر 2022					
الأراضي والمباني	تحسينات المباني المستأجرة	السيارات	الألات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة					
115,000	15,104	8,018	17,945	64,612	220,679
الرصيد في 1 يناير 2022					
-	6,339	-	9,143	5,755	21,237
إضافات للسنة					
(22,840)	-	-	-	-	(22,840)
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح 6)					
(35)	(753)	-	-	(446)	(1,234)
استيعادات					
92,125	20,690	8,018	27,088	69,921	217,842
الرصيد في 31 ديسمبر 2022					
الاستهلاك المتراكم:					
60,872	8,820	8,006	16,831	57,003	151,532
الرصيد في 1 يناير 2022					
3,022	2,211	9	1,742	3,426	10,410
الاستهلاك للسنة					
(12,037)	-	-	-	-	(12,037)
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح 6)					
(5)	(19)	-	-	(420)	(444)
استيعادات					
51,852	11,012	8,015	18,573	60,009	149,461
الرصيد في 31 ديسمبر 2022					
40,273	9,678	3	8,515	9,912	68,381
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022					

ج) فيما يلي المعلومات المالية الملخصة بشأن الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة:

31 ديسمبر 2022			
الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	1,964,540	1,085,244	542,165
إجمالي المطلوبات	(178,628)	(24,755)	(36,635)
صافي الموجودات	1,785,912	1,060,489	505,530
أخرى - إيضاح أ، ب	190,182	-	171,603
حصة المجموعة في صافي الموجودات	74,819	447,526	507,780
إجمالي إيرادات السنة	195,723	113,036	-
إجمالي الربح للسنة	32,845	35,889	193
تسويات أخرى- إيضاح ج	5,005	(207)	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	37,850	35,682	193
حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة، صافي	1,227	15,058	128

31 ديسمبر 2021				
الإجمالي	أخرى	السعودية لتمويل المساكن	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	6,015,464	4,408,032	1,052,115	541,967
إجمالي المطلوبات	(2,787,137)	(2,718,098)	(27,309)	(36,630)
صافي الموجودات	3,228,327	1,689,934	1,024,806	505,337
أخرى - إيضاح أ	171,603	-	-	171,603
حصة المجموعة في صافي الموجودات	1,195,144	253,490	432,468	507,652
إجمالي إيرادات السنة	399,906	294,220	95,165	-
إجمالي الربح للسنة	115,235	103,196	15,251	(451)
تسويات أخرى- إيضاح ج	814	(2,954)	1,007	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	116,049	100,242	16,258	(451)
حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة، صافي	21,597	15,036	6,861	(300)

إيضاح الأخرى

- (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري 172 مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (2) أدناه: و
- (ب) أقساط مدفوعة عند الاستحواذ على استثمارات مشروع كومباس المحدودة - انظر إيضاح (5).
- (ج) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقاة للشركات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

8. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيرًا هامًا وليس سيطرة مشتركة.

علمًا بأن أسهم هذه الشركات المستثمر فيها غير مدرجة في السوق المالية. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من 18% إلى 67%. وفيما يتعلق بالمنشآت التي يقل فيها الاستثمار عن 20%، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب مشاركتها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

أ) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الاستثمارات في بداية السنة	1,173,547
إضافات (إيضاح 5 و7)	-
تحويلات/ استيعادات، صافي (إيضاح 4 و8)	(256,773)
الحصة في الربح خلال السنة	16,413
الاستثمارات في نهاية السنة	1,195,144

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

الاستثمارات			
المبلغ	نسبة الملكية %	المبلغ	نسبة الملكية %
بآلاف الريالات السعودية	%	بآلاف الريالات السعودية	%
الخير كابيتال . المملكة العربية السعودية (1)	422,000	422,000	42.2%
شركة خزام للتطوير العقاري (2)	525,547	525,547	66.5%
الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) (8)	-	150,000	15%
شركات زميلة أخرى	71,477	1,534	
الحصة المتراكمة في الربح	11,101	96,063	
الرصيد في نهاية السنة	1,030,125	1,195,144	

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تمة)

8 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تمة)

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح 23 "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الموحدة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

(1) الخير كابيتال ـ المملكة العربية السعودية:

قامت المجموعة في الأصل باستثمار 102 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 34% من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال. وخلال 2019، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره 700 مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على رأسمال إضافي من خلال استثمار 320 مليون ريال سعودي، وعليه، تم زيادة قيمة الاستثمار الأصلي البالغ 102 مليون ريال سعودي إلى 422 مليون ريال سعودي ليعكس التغير في استثمار المجموعة في رأسمال الخير كابيتال والذي يمثل حاليًا حصة ملكية قدرها 42.2%. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

(2) شركة خزام للتطوير العقاري:

يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري %66.5 مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري 359 مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و172 مليون ريال القيمة المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وبناءً على التقييم، تعتقد الادارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تنخفض قيمته.

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(3) شركة جمان الشرقية:

خلال 2016، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة. تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010462791 بتاريخ 15/10/1437هـ (الموافق 20/07/2016) برأسمال قدره 8.2 مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة 1.5 مليون ريال سعودي أي ما يعادل 18.29% من رأسمالها وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

(4) شركة وصلت للخدمات العقارية:

خلال 2020، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة 67% في شركة وصلت للخدمات العقارية (المعروفة سابقاً باسم شركة الوساطة الأولى العقارية) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بشكل أساسي لإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية) وأنشطة الوساطة وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في وصلت على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ومن ثَمَّ تم إثبات حصة المجموعة في الخسارة التشغيلية والبالغ قدرها 5.363 ألف ريال سعودي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حتى 30 سبتمبر 2022. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأخير لعام 2022، ببيع أسهمها بالكامل في وصلت وبلغت قيمتها الدفترية 33.5 ألف ريال سعودي.

(5) استثمارات مشروع كومباس المحدودة:

خلال 2022، قامت المجموعة باستثمار 19.2 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 51% في مشروع كومباس المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسي لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(6) شركة إبداع العقارية:

خلال 2022، قامت المجموعة باستثمار 50.8 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 25% في شركة إبداع العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جدة. وتعمل الشركة في الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي وإدارة العقارات وأنشطة الوساطة والإنشاءات بما في ذلك الإنشاءات العامة للمباني المدنية.

(7) 149 أولد بارك لين ليمتد:

خلال 2022، قامت المجموعة باستثمار 3.4 ألف ريال سعودي (753 جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 75.37% في شركة 149 أولد بارك لين ليمتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزاول الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة 149 أولد بارك لين يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(8) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

قامت المجموعة في الأصل باستثمار 120 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 15% من رأس المال المدفوع في سهل. وخلال 2017 قامت سهل بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار 20 مليون سهم منحة بقيمة 10 ريال لكل سهم إلى المساهمين الحاليين بنفس نسبة ملكيتهم وذلك من خلال رسملة الأرباح المبقة.

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2022، قامت سهل بطرح 30% من رأسمالها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكجزء من صفقة الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع 4.5% من حصتها وفقدت التأثير الهام على سهل. وعليه، تم تصنيف الحصة المحتفظ بها وقدرها 10.5% على أنها استثمارات في موجودات مالية وتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبلغت قيمتها العادلة بتاريخ البيع 210 مليون ريال سعودي (انظر إيضاح 9 أ).

نتج عن هذه المعاملة ربح تم احتسابه على النحو التالي، وإثباته في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمجموعة.

2022	
بآلاف الريالات السعودية	
متحصلات البيع	87,117
(زائداً: القيمة العادلة للحصة المتبقية (%)10.5	210,000
ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمار	(256,739)
الربح المثبت خلال السنة	40,378

يتضمن الربح المثبت خلال السنة ربح محقق قدره 10.08 مليون ريال سعودي (يمثل متحصلات قدرها 87.11 مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها 77.03 مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره 30.3 مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحتفظ بها وقدرها 10.5%).

كما هو مبين في إيضاح 8، لم يتم بيع أي أسهم أخرى خلال السنة عدا الحصص المباعة من أسهم وصلت وقدرها 67% وأسهم سهل وقدرها 4.5%.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

9 الاستثمارات في الموجودات المالية

أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل). وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات الأرباح/ (الخسائر) الناتج عن هذه الموجودات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح 8)	-
مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال السنة	5,040
الرصيد في نهاية السنة	215,040

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة على أساس السعر المعلن في السوق ويتم تصنيفها ضمن المستوى 1 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة	نسبة الملكية	2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
(الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل	10.5%	215,040	-
الرصيد في نهاية السنة		215,040	-

10 المدينون التجاريون والآخرون

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها 27.99 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 27.99 مليون ريال سعودي).	3,550,561
مصاريف مدفوعة مقدّمًا وأخرى	505,378
دفعات مقدمة لشراء أراضي	381,555
إيرادات مستحقة	17,556
الإجمالي	4,455,050
	5,770,074

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية. ولا يتم تحميل عمولات أو فرض غرامات على الدفعات المتأخرة.

أ) أعمار الذمم المدينة التجارية التي لم تنخفض قيمتها

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
60-0 يومًا	804,971
61-120 يومًا	249,360
121-180 يومًا	225,976
أكثر من 180 يومًا	2,270,254
الإجمالي	3,550,561
	4,586,883

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 99% (31 ديسمبر 2021: 99%) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع. وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

12 القروض

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
7,500,000	7,125,000	صكوك إسلامية
1,967,988	3,715,302	مراбحة إسلامية
9,467,988	10,840,302	
(54,565)	(66,523)	ناقضاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح 12 ب)
9,413,423	10,773,779	القروض في نهاية السنة
(2,374,182)	(2,959,484)	ناقضاً: قروض - جزء متداول
7,039,241	7,814,295	قروض – جزء غير متداول

أ) تستحق القروض السداد على النحو التالي:

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
2,375,812	2,964,205	خلال سنة
2,319,562	879,998	في السنة الثانية
2,965,114	6,673,499	في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
1,807,500	322,600	أكثر من خمس سنوات
9,467,988	10,840,302	الإجمالي

ب) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
86,597	54,565	الرصيد في بداية السنة
-	36,755	إضافات خلال السنة
(32,032)	(24,797)	الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح 20)
54,565	66,523	الرصيد في نهاية السنة

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

10 المدينون التجاريون والآخرين (تتمة)

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة، عليه، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استنادًا إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

قامت المجموعة بإثبات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بالكامل بشأن كافة الذمم المدينة التي تبين من خلال التحليل عدم إمكانية تحصيلها. ولم تقم المجموعة بتجنيب أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يطرأ أي تغيير في منهجية خسائر الائتمان المتوقعة أو الافتراضات الهامة التي تمت خلال سنة التقرير الحالية.

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
23,535	27,988	الرصيد في بداية السنة
4,453	-	المخصص للسنة
27,988	27,988	الرصيد في نهاية السنة

11 النقدية وشبه النقدية

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
232	203	نقد في الصندوق
4,153,194	5,928,654	نقد لدى البنوك
4,153,426	5,928,857	الإجمالي

13 مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد المدفوعات بموجب الخطة على أساس آخر رواتب وبدلات يتقاضاها الموظفون وسنوات خدمتهم المتراكمة بتاريخ انتهاء خدمتهم، على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. كما أن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقوم المنشآت المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

فيما يلي بيان حركة مخصص التزامات منافع الموظفين:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
22,550	21,323
المحمل على المصاريف خلال السنة	4,557
خسائر/ (مكاسب) إعادة قياس	2,262 (930)
مدفوع خلال السنة	(4,386) (2,400)
الرصيد في نهاية السنة	22,550

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم اكتواري وفيما يلي الإفصاحات ذات الصلة:

أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

2022	2021
%	%
معدل الخصم	3.0%
معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل	3.0%
معدل تناقص الموظفين	متوسط

ب) الحركة في القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	19,976
صافي تكلفة المنافع	3,932
خسائر/ (مكاسب) إعادة قياس	2,262 (930)
مدفوع خلال السنة	(2,711) (3,332)
الرصيد في نهاية السنة	23,459

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

12 القروض (تتمة)

ج) تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ 7.125 مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

1) صكوك إسلامية بمبلغ 1,88 مليار ريال سعودي (500 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 6.88% وتستحق في 2023.

2) صكوك إسلامية بمبلغ 2,25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 6.75% وتستحق في 2025.

3) صكوك إسلامية بمبلغ 1,50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 6.88% وتستحق في 2027.

4) صكوك إسلامية بمبلغ 1,50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 7.75% وتستحق في 2026.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربح الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والمحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محتفظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022.

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض العقارات، على شكل مرابحة إسلامية. وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من 6 أشهر إلى 9 سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المrabحات:

تاريخ الإستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
2023	16,793	16,793	-
2024	257,143	171,429	85,714
2025	1,833,333	758,333	1,075,000
2027	882,183	62,000	820,183
2032	725,850	80,650	645,200
الإجمالي	3,715,302	1,089,205	2,626,097

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 6.47% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 6.38%).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022.

14 الدائنون التجاريون والآخرون

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
1,888,257	1,393,797	مطلوبات عقود (إيضاح 14أ)
292,224	509,971	مبالغ مستحقة الدفع
532,654	305,679	دائنون تجاريون
86,258	272,017	إيرادات غير مكتسبة
186,435	186,936	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح 12أ)
35,376	35,309	توزيعات أرباح مستحقة
8,240	17,874	التزامات إيجار (إيضاح 23ب)
3,029,444	2,721,583	الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

أ) مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المستلمة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
518,539	1,888,257	الرصيد في بداية السنة
1,369,718	539,784	دفعات مقدمة محصلة خلال السنة
-	(1,034,244)	تحويلات إلى الإيرادات خلال السنة
1,888,257	1,393,797	الرصيد في نهاية السنة

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

13 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

ج) تحليل القيمة الحالية للالتزام

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
18,763	22,371	التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
1,213	1,088	المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب
19,976	23,459	الإجمالي

د) تحليل حساسية الالتزام

يتم احتساب حساسية التزام منافع الموظفين على أساس وجود تغير في أحد الافتراضات. بينما تظل جميع الافتراضات الاكتوارية الهامة الأخرى المستخدمة في تقييم التزام منافع الموظفين دون تغيير. وفيما يلي الأثر على الالتزام عند وجود تغير في أحد الافتراضات:

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
19,340	22,817	معدل الخصم + 0.5%
20,651	24,131	معدل الخصم - 0.5%
20,692	23,967	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + 0.5%
19,295	22,967	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - 0.5%

هـ) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين 5.6 سنوات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 6.55 سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة لالتزامات المنافع المحددة المخصصة:

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
2,341	2,520	خلال سنة
3,340	5,260	في السنة الثانية
6,503	4,615	بين السنة الثالثة والسنة الخامسة
7,792	11,064	أكثر من خمس سنوات
19,976	23,459	الإجمالي

ج) الحركة في مخصص الزكاة:

تم إثبات الزكاة وتجنيب مخصص لها في القوائم المالية الموحدة، وفيما يلي بيان الحركة:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	437,194
المحملة للسنة	2,922
الزكاة المحملة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من 2009 حتى 2014	133,839
مدفوع خلال السنة	(96,847)
مخصص الزكاة المقدّر في نهاية السنة	336,633
386,452	

د) يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من 2003 حتى 2014. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى 2021. كما أن الإقرار الموحد لعام 2022 قيد الإعداد حاليًا.

16 رأس المال

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
رأس المال المصرح به:	
الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل 1,080,000,000	10,800,000
الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة كل سهم 10 ريال سعودي:	
في بداية السنة	10,800,000
في نهاية السنة	10,800,000

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

15 مخصص الزكاة

أ) فيما يلي بيان البنود الرئيسية للوعاء الزكوي:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الوعاء الزكوي:	
حقوق الملكية	19,159,630
مخصصات وتسويات أخرى	6,001,826
إجمالي الوعاء الزكوي	26,885,601
25,161,456	

الخصومات:	
إجمالي الخصم بعد التسوية	(25,161,456)
الوعاء الزكوي	(26,885,601)
-	-

ب) صافي الدخل المعدل للسنة:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
صافي الدخل المعدل:	
صافي الدخل المعدل	578,563
صافي الدخل المعدل	116,865
578,563	
مخصص الزكاة المقدّر للسنة	14,464
تبرعات وحدات سكنية	(1,637)
مخصص الزكاة المقدّر للسنة، صافي	2,922
12,827	

19 المصاريف العمومية والإدارية

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
200,559	340,439	مصاريف عمومية وإدارية
11,386	15,858	استهلاك (انظر إيضاح 7 و 12)
-	1,637	تبرعات
211,945	357,934	الإجمالي

20 تكاليف التمويل

2021	2022	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
512,857	475,222	أعباء صكوك إسلامية
117,969	180,668	أعباء مرابحات إسلامية
119	950	أعباء التزامات إيجار (إيضاح 23ب)
32,032	24,797	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح 12ب)
662,977	681,637	الإجمالي

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

17 الإيرادات

تُحقق المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مبرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 8 (انظر إيضاح 4)
قامت المجموعة على نحو متحفظ بإثبات إيراداتها من المشاريع التي تم الانتهاء منها بشكل كبير. ومع ذلك لا تزال المجموعة في انتظار الحصول على إخلاء طرف من الجهات التنظيمية المعنية بشأن الالتزامات المكتملة. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة عند استلام التأكيد بناءً على الالتزامات المكتملة.

تفصيل الإيرادات	أسس الإثبات	2022	2021
		بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن	2,671,915	2,261,135
بيع عقارات تطويرية	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي 15	727,742	-
بيع عقارات سكنية	- عند نقطة من الزمن	103,457	118,321
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي 15	306,502	-
تأجير عقارات	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي 16	115,883	113,622
الإجمالي		3,925,499	2,493,078

18 تكلفة الإيرادات

2022	2021	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
2,159,766	1,462,187	تكلفة عقارات تطويرية
273,822	97,136	تكلفة عقارات سكنية
34,324	37,027	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر إيضاح 5)
2,467,912	1,596,350	الإجمالي

23 ترتيبات عقود الايجار

أ. المجموعة كمستأجر

أ) موجودات حق الاستخدام

فيما يلي بيان "موجودات حق الاستخدام" لترتيبات عقود الإيجار المُبرمة والسارية كما بتاريخ التقرير. والمؤهلة للمحاسبة عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 16. ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذه الموجودات في مصروف الاستهلاك، وفيما يلي ملخصًا بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

2021	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة	
3,962	14,234
10,272	14,617
14,234	28,851
في نهاية السنة	
الاستهلاك المتراكم	
3,856	5,728
1,872	5,448
5,728	11,176
8,506	17,675
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	

يتم إدراج رصيد موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات والآلات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

21 الإيرادات الأخرى، صافي

2021	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
-	8,127
93,888	145,830
93,888	153,957
الإجمالي	

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

22 ربح السهم

2021	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
ربح السهم	
132,520	441,720
لغرض الربح الأساسي للسهم (صافي ربح السنة)	
عدد الأسهم	
العدد	العدد
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض الربح الأساسي للسهم	
1,080,000,000	1,080,000,000
الإجمالي	

لم يكن هناك تخفيض للأسهم العادية ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.

ب: المجموعة كمؤجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح 5) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير والطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلي لمختلف العملاء. بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. وبالنسبة لفترة التقرير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة المباشرة للتأجير مبينة في إيضاح التقارير القطاعية (انظر إيضاح 4).

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لإجمالي دفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
84,523	78,281
بين سنة إلى خمس سنوات	144,722
بعد خمس سنوات	70,140
الإجمالي	293,143
308,254	

24 المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

أ) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 8). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح 14) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
186,435	189,741
(459)	(4,266)
960	960
الرصيد في نهاية السنة	186,936
186,435	

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

23 ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ. المجموعة كمستأجر (تتمة)

ب) التزامات الإيجار

تمثل التزامات الإيجار عقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي 16. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
14,307	4,791
14,617	9,397
950	119
29,874	14,307
في بداية السنة	
إضافات للسنة	
تكلفة التمويل للسنة (إيضاح 20)	
في نهاية السنة	

المبالغ المدفوعة		
4,548	6,067	في بداية السنة
1,519	5,933	مدفوع خلال السنة
6,067	12,000	في نهاية السنة
8,240	17,874	الرصيد في نهاية السنة

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والآخرين في قائمة المركز المالي الموحدة.

ج) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار غير المخصومة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
6,749	2,876
11,646	6,727
873	-
19,268	9,603
المبالغ المستحقة	
خلال سنة	
بين سنة إلى خمس سنوات	
أكثر من خمس سنوات	
الإجمالي	

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

24 المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

ب) تعويضات كبار موظفي الإدارة

فيما يلي بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخريين خلال السنة:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
منافع قصيرة الأجل	10,922
مكافأة نهاية الخدمة	861
مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية	-
الإجمالي	11,783
13,473	-

ج) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

(1) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم سهل بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس هناك حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية (إيضاح 10):

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال السنة	3,803
تحصيلات من سهل	(3,803)
الرصيد في نهاية السنة	-
-	20,394

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، لم يتم إجراء أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة.

25 خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مئوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 سبتمبر 2022: 6,49 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 4,56 مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في 31 ديسمبر 2022: 380 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 501 ألف ريال سعودي).

26 إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام 2007، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين 3-5 سنوات. وفي ضوء 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 بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين (القروض المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأسمال مفروضة خارجياً.

نسبة الرفع المالي

تقوم المجموعة بمراقبة نسبة الرفع المالي بشكل مستمر. وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات التعهدات الخارجية.

وقد كانت نسبة الرفع المالي في نهاية السنة على النحو التالي:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	10,773,779
نقدية وشبه نقدية	(5,928,857)
4,844,922	5,259,997
19,604,128	19,159,630
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	25%
27%	-

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)

27 إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتجددة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتتمثل الأهداف الرئيسية لهذه الأدوات المالية في توسيع قاعدة التمويل للمشاريع المختلفة بالإضافة إلى متطلبات رأس المال العامل الخاص بالمجموعة.

لدى المجموعة أيضاً موجودات مالية على شكل ودائع بنكية ونقد في الصندوق ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وذمم مدينة تجارية وأخرى، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية وناتجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقايضات أسعار العملات أو الأدوات المماثلة.

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر السيولة
- مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد سارٍ تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا في الوفاء بالتزاماته.

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. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. ومع ذلك، تقوم المجموعة في تلك الحالات بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدودًا.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديدًا المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال إخفاق الأطراف الأخرى في الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

فيما يلي ملخصًا للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

2022	2021
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
نقدية وشبه نقدية	4,153,426
مدينون تجاريون، صافي	4,586,883
موجودات أخرى	1,183,191
الإجمالي	9,923,500
10,383,907	

كما بتاريخ التقرير، ليس لدى المجموعة تركيزات مخاطر ائتمان هامة مع أي طرف بمفرده أو مجموعة.

مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات بالتغير في معدل العمولة متاح عند إعادة التفاوض بشأن الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية. وتتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات فيما يتعلق بتعهداتها المرتبطة بعمولة عائمة والمتفق عليها بشأن تسهيلات المرابحة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها التجديد للوصول إلى أفضل سعر عمولة ممكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر المتعلقة بالمجموعة.

لا يوجد لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار عمولات محدد متوافق مع الشريعة لإدارة مخاطر أسعار العملات. ويتم تحديد أسعار عمولات القروض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على أساس معدل ليبور، بينما تُحدد أسعار عمولات قروضها المحلية على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات ليبور وسايبور.

يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملات بناءً على تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن الالتزامات القائمة المرتبطة بعمولة عائمة كما بتاريخ التقرير. وتتم عمليات احتساب أسعار العملات العائمة بافتراض أن الالتزامات قائمة لسنة كاملة كما بتاريخ التقرير.

خلال السنة تراوح متوسط المعدل لمدة 3 أشهر على أساس ليبور بين 3,74% و 4.78 (0,12% و 0.22% لعام 2021)، وتراوح معدل سايبور بين 4.27% و 5.89 (0.81% و 0.91% لعام 2021).

فيما يلي بيان حساسية تباين سعر العمولة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

2022	2021	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
9,288	4,920	+ 25 نقطة أساس
(9,288)	(4,920)	- 25 نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات 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 الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة 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.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 6.47% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 6.38%).

لمزيد من التفاصيل انظر الايضاحات 12 و14.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. (تتمة)
27 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

31 ديسمبر 2022	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية							
قروض إسلامية	2,468,249	1,067,341	1,354,179	7,326,714	352,543	-	12,569,026
مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	-	-	26,911	26,911
دائنون تجاريون وآخرون	124,181	1,709,660	526,640	127,940	46,225	186,936	2,721,582
الإجمالي	2,592,430	2,777,001	1,880,819	7,454,654	398,768	213,847	15,317,519

31 ديسمبر 2021	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية							
قروض إسلامية	301,255	2,580,938	2,704,703	3,581,907	1,872,774	-	11,041,577
مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	-	-	22,550	22,550
دائنون تجاريون وآخرون	107,270	1,658,426	828,688	162,563	86,062	186,435	3,029,444
الإجمالي	408,525	4,239,364	3,533,391	3,744,470	1,958,836	208,985	14,093,571

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعمله الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعمله الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. ونظرًا لأن معاملات الشركة بعملات أجنبية، عدا الدولار الأمريكي، تعتبر غير هامة، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر عملات أجنبية هامة.

مخاطر السعر

تمثل مخاطر السعر المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. وتنشأ بشكل أساسي من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يعتبر محدودًا. ومع ذلك، يتم مراجعة الوضع في الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام في ضوء الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

28. التعهدات والالتزامات المحتملة

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في 31 ديسمبر 2022: 210 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2021: 168 مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 74 مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (31 ديسمبر 2021: 74 مليون ريال سعودي).

ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال مبيعات العقارات المحتملة أو الاقتراض الخارجي، إذا لزم الأمر.

هناك دعاوى عامة ومطالبات قانونية مقامة خلال دورة الأعمال العادية. وتعتمد الإدارة على الاستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا ولا يتم تجنب مخصص لها عندما يكون من غير المرجح نجاح الإجراء أو الدعوى.

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا يوجد).

29 الأحداث اللاحقة لفترة إعداد القوائم المالية

بعد تاريخ القوائم المالية الموحدة، في 28 فبراير 2023، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها مباشرة في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي 21.621.612 سهمًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر 3.33 دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها 72 مليون دولار أمريكي. وقد احتفظت المجموعة، بعد هذا الإدراج، بملكية 88 % من أسهم دار جلوبال بي إل سي.

لا تزال الإدارة بصدد تقييم أثر هذه الصفقة على القوائم المالية الموحدة للفترة اللاحقة.

30 اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 شعبان 1444هـ (21 مارس 2023).



مراكز المبيعات

المملكة العربية السعودية

الرياض
القصر مول 12791، السعودي العام، حي السعودي.

الرياض
مشروع "شمس الرياض"،
13913 طريق صلبوخ.

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

المدينة
مشروع "تعيم الجوار"،
طريق الأمير سلطان، الهجرة.

الإمارات العربية المتحدة

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

سراييفو، البوسنة والهرسك

١١ فرا أنديلا زفيژدوفيكاً 1،
D-طابق الميزانين،
71000 سراييفو.

بكين، الصين

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

المكتب الرئيسي

المملكة العربية السعودية

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

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

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

[DarAlArkan](#) / [daralarkanprop](#) | [f](#) [t](#) [in](#)

www.daralarkan.com

DAR