

تقرير مجلس
الإدارة لعام
2023



ولي العهد محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود

رئيس مجلس الوزراء



الملك سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود

خادم الحرمين الشريفين

WAP

قائمة المحتويات

عن دار الأركان

أهدافنا. رؤيتنا ورسالتنا
المواقع
نبذة عن دار الأركان

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الاستعراض الاستراتيجي

كلمة الرئيس التنفيذي
المحاور الرئيسية لعمل الشركة
نموذج عمل دار الأركان
آليات تحقيق النمو

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة

المشاريع الوطنية
إدارة الممتلكات ونشاط التأجير
DARGLOBAL الاستثمار في الرفاهية

قطاع العقارات السعودي

الاستدامة في دار الأركان

نظرة على الأداء المالي

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

علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المساهمين

أداء السهم
التواصل مع المستثمرين
أنشطة علاقات المستثمرين
بيانات المستثمرين
طلبات سجل المستثمرين
سياسة توزيع الأرباح

حوكمة الشركات

اعضاء مجلس الإدارة
الإدارة التنفيذية
تشكيل مجلس الإدارة
المصالح في الأوراق المالية التعاقدية
وحقوق الاككتاب
سجل حضور الاجتماعات
لجان مجلس الإدارة
اللجنة التنفيذية
لجنة المراجعة
لجنة الترشيحات والمكافآت
إقرارات مجلس الإدارة

عوامل المخاطر

الحوكمة والتنظيم

حوكمة الشركة
ما طبق من أحكام لائحة الشركات
المكافآت والتعويضات
العقوبات والغرامات
المراجعة الداخلية

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

110

110

112

112

113

114

115

116

117

120

122

123

124

125

125

126

127

127

128

132

132

133

136

136

138



عن دار الأركان

أهدافنا

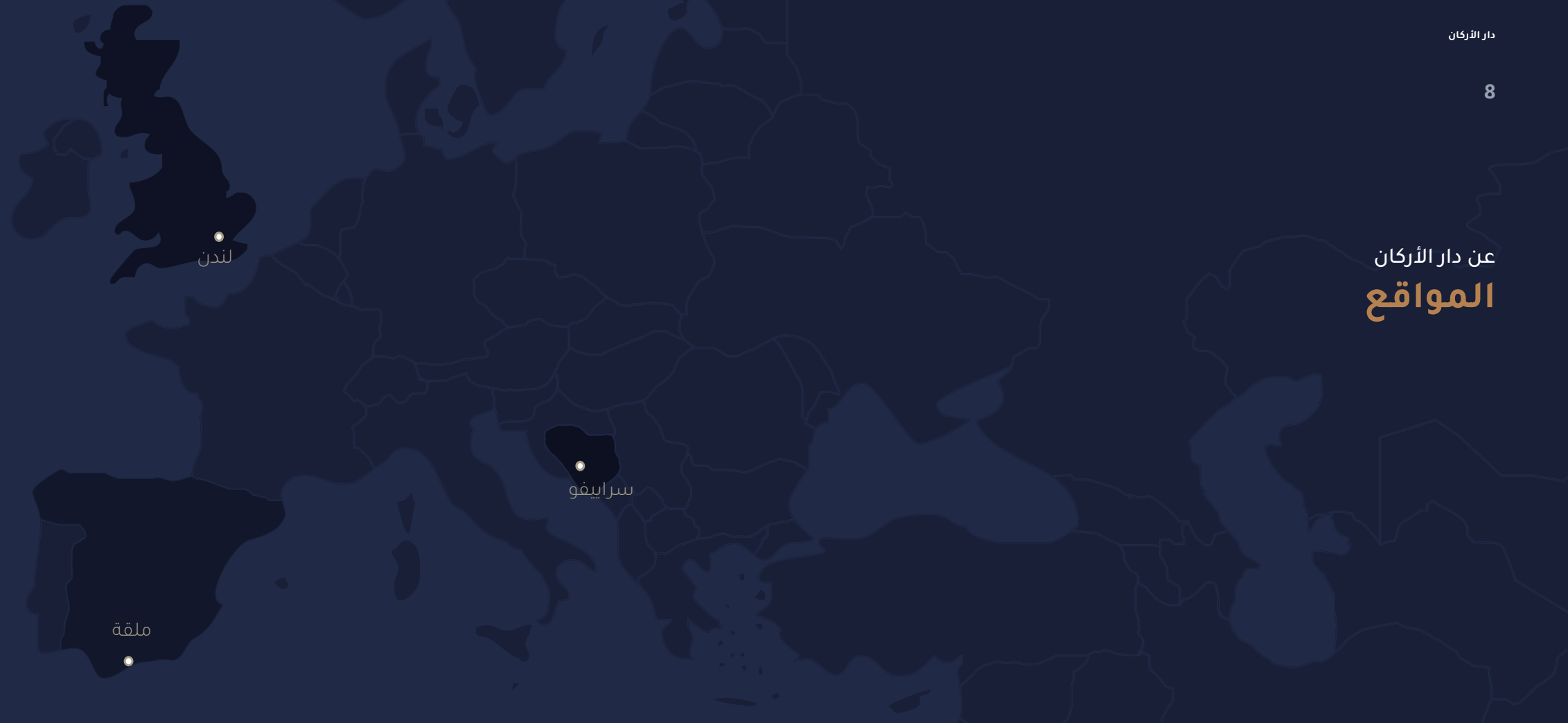
دعم التوسع العمراني للمدن السعودية وتملك المواطنين السعوديين للمنازل

رؤيتنا

تعزيز مكانتنا الريادية باعتبارنا مزود الحلول المتعلقة بالعقارات الأكثر موثوقية وديناميكية في المملكة، وتعزيز وتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة للإقامة في المنطقة

رسالتنا

إنشاء وتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة ومزدهرة تلي الاحتياجات الاجتماعية والثقافية والترفيهية والتجارية للسكان وتضيف قيمة إليها، فضلاً عن زيادة العوائد المالية طويلة الأجل لمستثمرينا



عن دار الأركان

المواقع

الإمارات العربية المتحدة

دبي

Urban Oasis by Missoni
Da Vinci Tower by Pagani
W Residences
DG1

عمان

مسقط

Aida
Trump Villas
U Music Hotel

قطر

الدوحة

Les Vagues by Elie Saab
The Weekend
The Weekend 2

إسبانيا

ملقة

Tierra Viva
Marea
Tabano

UK

لندن

The 4th Floor Flat of 149 Old Park Lane
Oh So Close
8Min to Central

البوسنة والهرسك

سرايفو

Sidra

مكة

Dar Al Mashaer
Al Awali villas

ينبع

Al Mourjan

المدينة

Naeem Al Jiwar

بريده

تلال بريدہ

الدمام

جزيرة جمان
مخطط الأصدقاء

السعودية

الرياض

قرطبة
الربيع
شمس الرياض
اشبيلية
المصيف
القصر مول
الموتسية
الفلاح
باريزيانا
التعاون
البرموك
Sedra Project

جدة

المنار
الشاطئ الذهبي
شمس العروس
قصر خزام
برج كومينداتور

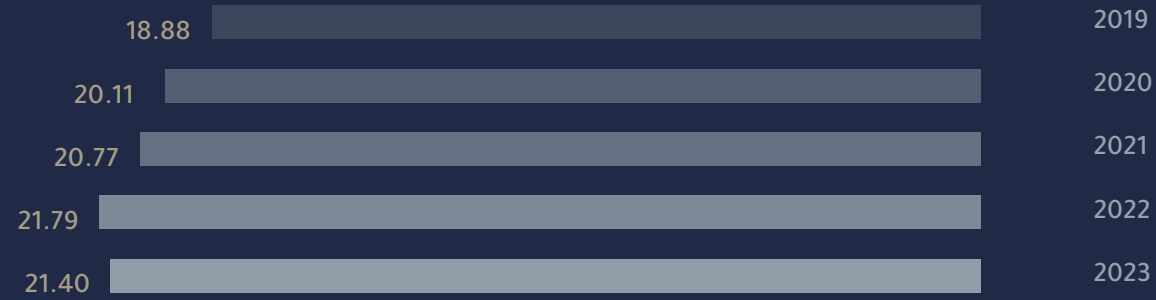


عن دار الأركان

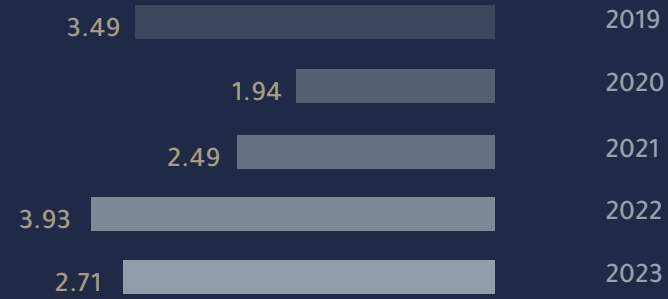
نبذة عن دار الأركان

1994	2005	2007	2013	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
تأسيس شركة دار الأركان في 28 ديسمبر 1994م	تحويل دار الأركان إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021	الإصدار والإدراج الأول لصكوك للشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 600 مليون دولار في فبراير 2007 وتُستحق في مارس 2010	افتتاح الشركة للمركز التجاري "القصر مول" بمدينة الرياض	إطلاق مشروع برج فلورنس حبي (Love Florence tower) في دبي ليكون أول مشروع للشركة خارج السعودية	إطلاق المرحلة الأولى "ميرابيليا" من مشروع "شمس الرياض" في العاصمة السعودية الرياض	افتتاح مجمع "فوكس سينما" في القصر مول والذي يضم 15 قاعة وشاشة عرض سينمائي	الإصدار والإدراج الحادي عشر لصكوك للشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 400 مليون دولار في فبراير 2020 وتُستحق في فبراير 2027، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي	إعادة إطلاق مشروع برج سكني في دبي تحت اسم (Urban Oasis by Missoni)	إطلاق مشاريع عالمية جديدة مثل مشروع Vagues في قطر، و W Residences دبي، و Benahavis و Finca و Tabano Cortesin في إسبانيا، و The Fourth Floor و Flat of 149 Old Park Lane في لندن	إدراج أسهم شركة دار جلوبال "Dar Global PLC" (وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بصفة غير مباشرة للمجموعة) في السوق الرئيسية لبورصة لندن للأوراق المالية المدرجة
	إدراج شركة دار الأركان في السوق المالية السعودية- "تداول" تاسي				الإصدار والإدراج التاسع (9) لصكوك للشركة بقيمة 500 مليون دولار في مارس 2018 وتُستحق في أبريل 2023، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي	إصدار الإصدار الحادي عشر لصكوك للشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 600 مليون دولار في أكتوبر 2019 وتُستحق في فبراير 2025، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي	إطلاق مشاريع "فيردي"، و"لاكازا"، و"جيوفاني"، و"بالازو" ضمن مشروع شمس الرياض	تسليم أول دفعة من الأراضي بمشروع شمس الرياض	إطلاق مشاريع محلية جديدة: مشروع حي سدرة بالرياض، و بريدة هيلز بالقصيم، و برج Commendatore بمدينة جدة	إطلاق مشروع "إيتوال" بالشراكة مع "إيلي صعب" ضمن مجتمع سدرة السكني التكاملي في الرياض
							أصبحت دار الأركان الشركة الرائدة في المنطقة التي توفر تقنية الإنشاء بالطباعة ثلاثية لأول (3DCP) الأبعاد مرة في المملكة		الإصدار الثالث عشر لصكوك للشركة بقيمة 600 مليون دولار في يوليو 2023 وتُستحق في فبراير 2029، وإدراجها في بورصة لندن وناسداك دبي	إطلاق مشروع "إيتوال" بالشراكة مع "إيلي صعب" ضمن مجتمع سدرة السكني التكاملي في الرياض

استثمارات في الاراضي والمشاريع (مليار ريال)



الإيرادات (مليار ريال)



الأرباح قبل العمولة والضريبة والاستهلاك والإطفاء (مليار ريال)



عن دار الأركان

نبذة عن
دار الأركان

القيمة الدفترية للسهم الواحد

18.79
مليار ريال

قيمة الأصول

34
مليار ريال

رأس المال

10.8
مليار ريال

كلمة رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة الموقر، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لمجلس الإدارة لشركة دار الأركان للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.

ولقد حافظت المجموعة على الزخم الإيجابي القائم منذ عام 2022 حيث تمكنت من مواصلة التعافي من الآثار السلبية لجائحة، ولا تزال دار الأركان بقيادة فريقها الإداري المميز، تواصل تقديم أداء قوي مع زيادة التركيز على تعزيز نموها.

وتعكس النتائج كذلك قوة عروض مشاريعنا المتنوعة والأثر التراكمي لنحو ثلاثين عامًا من الجهود المركزة والمنضبطة التي بذلها فريق دار الأركان لتكوين محفظة استثمارية قوية وعالية الجودة ومشاريع للتطوير قيد التنفيذ. إن مكاسب الأرباح الأولية لتلك الاستراتيجية تبدو جلية، إلى جانب أن نهجنا المنضبط لإدارة رأس المال وجوده محفظتنا الاستثمارية وقوة ميزانيتنا العمومية.

ومع استمرار التحديات في الاقتصاد العالمي وحالات عدم التأكد مثل نقص الطاقة وارتفاع معدلات التضخم، فإننا نواصل التركيز على مواجهة ومعالجة ما يطرأ من مشكلات على نحو استباقي قبل أن تتحول إلى أزمات، وبدءًا من الاضطرابات المجتمعية وحتى حالات عدم اليقين الاقتصادي، فإننا نسعى دومًا لامتلاك القدرة على الصمود في كل جانب من جوانب أعمالنا. ومع اقترابنا من عام 2024، نحن متفائلون ومتأهبون للتكيف مع سرعة تطور الظروف والأحداث دون المساس مطلقًا بمعاييرنا عالية الجودة.

ولا يزال سوق العقارات في المملكة العربية السعودية يظهر نتائج واعدة، حيث يدعمه في ذلك نمو الاقتصاد غير النفطي، وازدهار قطاع الضيافة، وزيادة الاستثمار الحكومي في البنى التحتية، وبينما تباطأت مبيعات العقارات السكنية بسبب ارتفاع معدلات الفائدة على التمويل العقاري وأسعار العقارات القائمة، ظهرت مؤشرات إيجابية في النصف الثاني من عام 2023 مع ارتفاع أسعار بيع الوحدات السكنية، والأداء الجيد لقطاع المكاتب، وترى أن المبادرات الحكومية القائمة مثل برامج ملكية المنازل وجذب الشركات المتعددة الجنسيات ستستمر في تحفيز ودعم السوق.

وإذ نتطلع إلى عام 2024، فإن التوقعات بشأن السوق إيجابية بصفة عامة، إذ من المتوقع أن يشكل الاقتصاد غير النفطي القوي، وزيادة الاستثمار، واعتدال التضخم عوامل مواتية ودافعة لنمو السوق، رغم ذلك، فإن ارتفاع أسعار الفائدة يمكن أن يشكل تحديًا.

ومع تواصل التوقعات الإيجابية لسوق العقارات، دخلت دار الأركان عام 2023 وهي مستعدة للبناء على الزخم القوي السابق. ولقد حقق نموذج أعمالنا المرن والقابل للتكيف عامًا آخر من النمو المطرد في الإيرادات، بتسجيل إيرادات بقيمة 2.7 مليار ريال بنهاية عام 2023، كما حافظنا على تحقيق متوسط هامش ربح إجمالي إيجابي قدره 40% في العام الماضي.

ولقد بدأنا عام 2023 بامتلاك سيولة نقدية جيدة بلغت 5.9 مليار ريال. وبعد إثراء وتعزيز محفظة الأراضي لدينا، أنهينا العام بتحقيق احتياطات نقدية بلغت 5.4 مليار ريال، مما يوفر لنا غطاء ماليًا وفيرًا لسداد الديون.

وقد قامت الشركة خلال العام بإدراج صكوك بقيمة 600 مليون دولار في بورصة لندن وبورصة ناسداك دبي، ويعد هذا الإصدار هو الإصدار الثالث عشر بصفة عامة والتاسع بصفة خاصة ضمن برنامج شهادات الائتمان الخاص بالشركة والذي تبلغ قيمته 2.5 مليار دولار، والذي من المقرر أن يستحق في عام 2029. وبذلك الإدراج الأخير، تكون دار الأركان قد رفعت القيمة الإجمالية لأوراقها المالية في بورصة ناسداك دبي إلى 2 مليار دولار عبر أربعة إصدارات للصكوك.

أما على مستوى العمليات والتشغيل، فقدحققنا تقدمًا كبيرًا في مشاريعنا سواء على مستوى المبيعات أو أعمال التطوير، كما أطلقنا عددًا من مشاريع التطوير الرائدة محليًا وعالميًا.

ولتسريع جهودنا للتوسع والنمو على الصعيد الدولي، نحن فخورون بقيامنا بإدراج شركة "دار غلوبال" التابعة لنا في قطاع الإدراج الأساسي لبورصة لندن للأوراق المالية بصفة رسمية في عام 2023، وباعتبارنا إحدى أولى العلامات التجارية السعودية المحلية التي يتم إدراجها في بورصة لندن، فإن ذلك يمثل حدثًا بارزًا ومهمًا بالنسبة للرؤية الخاصة بشركتنا.

يعتمد غرض وأهداف الشركة على تقديم قيمة اجتماعية ومالية طويلة المدى؛ لذا، فإننا نقوم بدمج المعايير البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG) في قراراتنا كما أننا نعمل على تعظيم أصولنا العقارية لتحقيق تأثيرات إيجابية ذات صلة، ويقوم إطار الاستخدام لدينا على خمس ركائز رئيسية هي: الحفاظ على الموارد، وتمكين المجتمعات، وتطوير موظفينا، وتقديم قيمة كبيرة، و دفع الابتكار التكنولوجي. وبناءً على هذه الركائز، قمنا بتحديد العديد من مؤشرات الأداء الرئيسية المرتبطة بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، والتي يتم متابعتها وتحديثها على نحو فعال وفقًا لديناميكية البيئة.

"تمتلك شركة دار الأركان أولويات استراتيجية واضحة لتحقيق النمو، بالإضافة إلى خطة طموحة يدعمها توافر موارد كافية وقدرات على مستوى عالمي فضلًا عن المصداقية اللازمة لتحقيق هذه الأولويات والأهداف".

نحن نتطلع بهمة وشغف إلى خدمة المجتمعات التي نعمل فيها، وسلاسل التوريد لدينا، والأسواق التي نخدمها، ولقد وصلنا رحلتنا نحو تحقيق الأتمتة/ التشغيل الآلي في أعمال الشركة، وكذلك اعتماد أحدث الممارسات على مستوى التقنيات والاستدامة خلال عام 2023.

نحن ملتزمون بتقليل بصمتنا وانبعاثاتنا الكربونية وزيادة القدرة على مواجهة المخاطر المناخية عبر أصولنا العقارية، وينصب تركيزنا على دمج ممارسات الاستدامة في جميع جوانب عملياتنا ومشاريعنا وعمليات صنع القرار لدينا لتوفير قيمة دائمة لأصحاب المصلحة لدينا. نحن ملتزمون بالإسهام بدورنا في دعم المبادرات الخضراء القائمة في المملكة وأهداف الاستدامة الوطنية.

ومع كوننا ندمج معايير الابتكار والاستدامة في صميم كل قرار نتخذه، أرى أن الزخم الإيجابي لدينا سيستمر، فلقد زرعنا روح الإبداع الحقيقية لدينا وبدفعنا فضولنا إلى التحسين المستمر، ويتمثل التزامنا لكم في أنه بينما نسعى ونواصل تحقيق النمو، سنواصل التركيز على رؤيتنا لتقديم القيمة لجميع أصحاب المصلحة لدينا من العملاء والشركاء والمجتمعات، إذ أن توافر وخلق فرص وإمكانية لإحداث تغيير إيجابي هو أمر يحفزنا ويؤودنا بالطاقة.

إن الدروس التي تعلمناها على مدار السنوات الأخيرة أعددتنا إعدادًا جيدًا لمواجهة حالة عدم اليقين المقبلة المتوقعة. ومن خلال إعطاء الأولوية لسرعة الاستجابة والابتكار، فإننا بإمكاننا أن نحقق الازدهار في الظروف الصعبة وأن نخلق تأثيرًا إيجابيًا مستدامًا. إنني أقدر بشدة كل من ساهم في نجاحنا على طول رحلتنا هذه بما فيهم مستثمرينا المتفانين، وشركائنا الموثوقين، وعملائنا المخلصين، فضلًا عن المجتمعات التي نخدمها، وبصفة خاصة ومهمة، أعضاء فريق دار الأركان الموهوبين الذين يقودون حركة تقدمنا. وإننا لم نكن لنتمكن من اجتياز هذه الرحلة دون هذا الدعم والتعاون من العديد من أصحاب المصلحة لدينا. ختامًا، أتق بأن دار الأركان تتمتع بالخبرة والتفاني اللازمين لمواجهة وحل التحديات والمشكلات المعقدة التي قد تظهر على المدى الطويل في المستقبل.

استعراض استراتيجي

كلمة الرئيس التنفيذي



أناند راهيجا

بعد نجاحنا في النجاة من التأثيرات السلبية لجائحة كوفيد-19 خلال عامي 2020 و2021 وتحقيق أداء قوي في عام 2022، جلب عام 2023 لنا الأمل لبدء مرحلة جديدة من الاستقرار والتقدم، ورغم استمرار الظروف المعاكسة على مستوى العالم، إلا أنني فخور بالصمود الذي أظهره فريقنا وكيف تمكنا من استعادة الزخم الذي بدأنا تحقيقه من العام الماضي، مما يؤكد جودة استراتيجيتنا واستشراف رؤيتنا. سنواصل ترسيخ التميز على مستوى التشغيل والعمليات في ثقافة منظمنا، وسنظل ملتزمين بتوفير أحدث الحلول العقارية التي ترتقي بالمجتمعات في جميع أنحاء العالم.

ولقد حققت المملكة العربية السعودية طفرة اقتصادية قوية بعد التعافي من آثار جائحة كوفيد-19، حيث استمر الناتج المحلي الإجمالي للمملكة أكثر من 1 تريليون دولار أمريكي في عام 2023 وفقاً لتقديرات وزارة المالية. وتراجعت عائدات النفط، مقارنة بالعام السابق (2022)، في الوقت الذي خفضت فيه الحكومة إنتاج النفط لدعم أسعار النفط في الأسواق العالمية، فيما شهدت سوق العقارات ظهور عوامل إيجابية جديدة، حيث افتتح سوق العقارات السعودي عام 2023 على نحو إيجابي يدعو للتفاؤل، مسجلاً زيادة في الأسعار على مستوى الدولة بنسبة 0.7% على أساس سنوي. ووفقاً لبيان صحفي رسمي صدر مؤخراً، ارتفع متوسط الأسعار في القطاع السكني بنسبة 1.1% مدفوعاً بارتفاع أسعار قطع الأراضي والشقق بنسبة 1.2% و0.8% على التوالي.

ومع تحسن ظروف الاقتصاد الكلي، تظل التوقعات إيجابية لكل من المملكة بصفة عامة وقطاع العقارات بصفة خاصة، ولقد شهد عام 2023 تعافياً جلياً من حالة عدم اليقين التي سادت خلال السنوات القليلة الماضية. وفي ظل الإدارة الاقتصادية الحكيمة والإصلاحات الاستراتيجية القائمة، تبدو المملكة العربية السعودية مستعدة للدخول في عصر جديد من الرخاء والازدهار. ولقد حققت دار الأركان، مدعومة بالوضع الاقتصادي الإيجابي للمملكة، أداءً تشغيلياً ومالياً صلباً في عام 2023، ورغم أن إيراداتنا شهدت انخفاضاً بنسبة 31% على أساس سنوي، ليتم إنهاء العام بتسجيل إيرادات قدرها 2.7 مليار ريال سعودي، مما يعكس بصفة أساسية استيعاد نتائج شركة "دار غلوبال" بعد إدراجها الناجح في بورصة لندن. ومع ذلك، وعلى الجانب الإيجابي، فقد حققنا نمواً كبيراً على أساس سنوي بنسبة 38% في صافي الأرباح. وتوضح هذه الربحية القوية التزامنا بتحقيق تنفيذ وتسليم قوي في مشروعاتنا. ولقد قمنا بتطوير مبادرات لمشاريع تطوير كبرى عبر محفظة أصولنا، مما يؤكد التزامنا بتسريع عملية التحول في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية.

وسعيًا للحفاظ على الزخم الإيجابي المتحقق، قدمنا مجموعة من المشاريع والمبادرات الجديدة خلال العام، مثل إطلاق مجتمع "إيتوال" بالشراكة مع إيلي صعب، في أول تجربة من نوعها لأيقونة الموضة العالمية، إيلي صعب، في القطاع السكني والذي أصبح متاحاً حالياً في المملكة حصراً من خلال دار الأركان.

وبوجوده داخل مجتمع سيدرا ذي التصميم الشامل في مدينة الرياض، يوفر "إيتوال" ملاذاً آمناً يتسم بالفخامة والهدوء والأناقة ومصمم ومنسق بعناية من قبل بيت أزياء إيلي صعب.

ومع مشاريع التطوير التحولية مثل إيتوال، سنواصل إنشاء وتطوير المجتمعات ذات نمط الحياة الأكثر نجاحاً وطلباً في المملكة، واستمراراً لشراكتنا وتعاوننا مع مجموعة روشن ((ROSHN، شركة التطوير العقاري الوطنية المدعومة من والمملوكة لصندوق الاستثمارات العامة، تمكنا كذلك من الحصول على ترسية عقد آخر قبل نهاية العام لتطوير وحدات سكنية على نطاق أكبر بكثير في المجتمع السكني التكاملي في "سيدرا". وبخلاف ما سبق، فقد نجحنا كذلك في تحقيق نجاحات كبيرة في مشاريعنا الجارية والتي شارفت على الانتهاء مثل "دار المشاعر"، و"بريدة هيلز"، و"شمس العروس".

في فبراير 2023، حققت دار الأركان إنجازاً كبيراً من خلال الإدراج الناجح لشركتنا التابعة، "دار غلوبال"، في بورصة لندن بتقييم قدره 600 مليون دولار أمريكي. ومنذ ذلك الحين، حققت الشركة تقدماً كبيراً على مستوى العمليات في 12 مشروعاً قائماً بقيمة إجمالية تقدر بـ 22 مليار ريال، وعلى المستوى المالي كذلك مع نمو الإيرادات على أساس سنوي بنسبة 351%. ونمو الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين، بمقدار 12 ضعف على أساس سنوي، وكذلك زيادة صافي الربح إلى 312 مليون ريال مقارنة بتسجيل صافي خسارة في عام 2022.

وخلال العام الماضي، سمحت لنا الإدارة المالية الحكيمة مرة أخرى بالحفاظ على سيولة نقدية قوية مع سداد جميع الديون في الموعد المحدد. ومن خلال مزيج من أدوات التمويل الاستراتيجي من الصكوك والتسهيلات المصرفية ثنائية الأطراف، قمنا بجمع 2.6 مليار ريال في رأس المال لدعم خطط التوسع وبقمنا بإعادة سداد 3.43 مليار ريال، حيث إن الاستفادة المستمرة وغير المنقطعة من رأس المال تتيح لنا العمل على استغلال الفرص المتاحة في الوقت المناسب.

لقد احتفلنا بمرور عام مهم آخر في رحلتنا لتحقيق الاستدامة المستمرة حيث ركزنا على تضمين مبادئ المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في جميع عملياتنا التجارية. نحن ندرك أهمية الاستدامة في نجاحنا على المدى الطويل وتحسين القيمة المقدمة لأصحاب المصلحة لدينا. قمنا هذا العام بتحديث تقييمنا للأولوية أو الأهمية النسبية لضمان توافق أولوياتنا الاستراتيجية مع المسائل المتعلقة بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) الأكثر أهمية لشركتنا وأصحاب المصلحة، وهذا يؤكد الأهمية المستمرة لعناصر أخلاقيات العمل والشفافية والأداء الاقتصادي وإدارة المواهب والإدارة البيئية، كما أنه يبرز تزايد التوقعات بشأن تطوير مباني مستدامة وخلق القيمة للعملاء.

"إن الأداء القوي الذي قدمناه في عام 2023 يوفر لنا زخمًا صحيًا كبيرًا، لذا نتوقع أن يكون عام 2024 هو عامًا آخر من النمو الحقيقي الفعال".



وبناء على الأسس التي تم إرسائها في عام 2022، قمنا بتسريع الجهود المبذولة لتقليل انبعاثاتنا الكربونية وتعزيز ممارسات الحوكمة لتقييم المبادرات المتعلقة بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) وتحديد أولوياتها على نحو أفضل. وتماشياً مع مبادرات تخفيض صافي انبعاثات الكربون إلى المستوى صفر بحلول 2060 في المملكة العربية السعودية، فإننا كذلك ملتزمون تماماً في هذا الصدد ونسير على الطريق الصحيح لتحقيق هذا الهدف. ومن خلال مبادراتنا المتعلقة بالبيئة، تمكنا من تقليل انبعاثاتنا المباشرة وغير المباشرة بنسبة 16% تقريباً.

سنواصل الشراكة مع أصحاب المصلحة، وبما يتماشى مع المعايير العالمية مثل أهداف التنمية المستدامة، حتى نجعل دار الأركان شركة رائدة في تحقيق المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في قطاع العقارات في السعودية. وأنا أثق في أن تركيزنا على الاستدامة سيقودنا لتحقيق ابتكارات وأوجه كفاءة ومزايا تنافسية تمثل عوامل دافعة لنجاحنا لعقود قادمة، نحن نستفيد دوماً من قوة نموذج أعمالنا وبنقى صادقين وأوفياء لقيمنا ومُثلنا سعيًا لتشكيل غد أفضل.

ختاماً، أتقدم بالشكر العميق لكل من ساهم في نجاحنا. وأقول إنما تلك هي البداية، إذ أنني أتطلع إلى تحقيق إنجازات عديدة قادمة نحفل بها معاً.

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 محافظتنا الاستثمارية المميزة من الأراضي بسواعد وطنية.
- نستهدف الاستفادة من محافظتنا الاستثمارية من الأراضي وتعظيم عائداتها عبر دورات السوق.

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 هوية الشركة

- 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.
- ندمم 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 إدارة الأصول

- إدارة القصر مول في الرياض أحد أهم أصولنا التأجيرية.
- إدارة أصولنا من الوحدات التجارية والإدارية والسكنية في مجمع "باريزيانا" بالرياض.

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 لتطبيق استراتيجية البيع قبل البناء (off-plan sales)



آليات تحقيق النمو

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

تحديد فرص الاستثمار

- إنشاء سلسلة لتطوير الأعمال التجارية.
- تحديد "الأراضي البيضاء" التي يمكن تطويرها بالشراكة مع أطراف أخرى.
- تسليط الضوء على بعض المشاريع التي تحتاج إلى إعادة هيكلة.
- تطوير آلية للمتابعة المستمرة للأراضي المستهدفة للملائمة للتطوير.
- العمل على استغلال الفرص المتاحة في المشاريع الضخمة والعملاقة للهيئات الحكومية وشبه الحكومية.
- تحديد الفرص في القطاع الخاص والمؤسسات الحكومية.
- تحديد العملاء المحتملين وتطبيق استراتيجيات "الربح لكل الأطراف" (win-win) لكل أصحاب المصلحة.
- 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.

استهداف المشاريع الاستراتيجية

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

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. وتعد طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) طابعة للمستقبل قادرة على طباعة وحدات سكنية كبيرة الحجم وهي لا يتم تشغيلها إلا من قِبَل فريق كامل من الخبراء السعوديين بنسبة 100%. عن طريق طابعات الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP)، لا يتم فقط تطوير سوق العقارات من خلال زيادة الكفاءة والجودة والنمو، ولكنها تسهم كذلك في تمكين المواهب من الكوادر الوطنية.
- بعد الانتهاء من إنشاء أول نموذجين لفيلتين في مشروع شمس الرياض خلال عام 2022 باستخدام طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP)، تمكنت دار الأركان من تسليم مقهى للسيارات (drive through Café) وأربع أماكن لكراتن الإقامة (accommodation pods) في عام 2023

إطلاق المشاريع الجديدة

- تماشياً مع الاستراتيجية العامة للشركة المتمثلة في التعاون والتفاعل الوثيق مع المبادرات الرسمية والهيئات الحكومية للمساعدة في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ورفع جودة الحياة في السعودية، واصلت دار الأركان تعزيز علاقتها مع مجموعة "روشن" (التابعة لصندوق الاستثمارات العامة) من خلال التوقيع معها مؤخرًا على مشروع جديد آخر لتشييد ٢٠٠ فيلا فاخرة في مشروعها الرائد "حي سدره" بشمال الرياض. وتم توقيع الاتفاقية في مارس ٢٠٢٤ وبدأ العمل في المشروع، والذي يعد المشروع الثاني لدار الأركان بالشراكة مع شركة "روشن".
- برج "كومينداتور"، والذي يحمل علامة تجارية مشتركة بالشراكة مع "لامبورجيني". ويقع البرج في موقع استراتيجي على كورنيش جدة، وقد تم البدء في تنفيذه العام الماضي، ويجري حاليًا تنفيذ التصميم التفصيلي للبرج إذ أنه من المقرر البدء في أعمال الإنشاءات قريبًا.



المشاريع الوطنية

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

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة

المشاريع





في الربع الرابع من عام 2021م لتقود المرحلة الانتقالية الراهنة التي يشهدها قطاع البناء والعقارات بهدف إدخال ممارسات متقدمة ومستدامة لأعمال البناء واستكمال أهداف رؤية المملكة 2030 لدعم التنويع الاقتصادي وخطط التحول الرقمي للدولة.

تميز 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 كذلك في تقليل إصابات العمل المستهلكة للوقت، وبالتالي توفير بيئة عمل أكثر أماناً 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.

2- الفلل النموذجية باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد

أتمت دار الأركان بناء فيلا من طابقين باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP) لتكون هي 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 هيكلها الخرساني أقوى بأربعة أضعاف من الأبنية التقليدية.

بالإضافة إلى ذلك، نجحت دار الأركان في بناء ثني فيلا من طابقين باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد بمساحة قدرها 280 مترًا مربعًا خلال مدة بلغت 26 يوم عمل فقط.

وكانت دار الأركان قد تحولت إلى استخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP)

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



الرياض، السعودية

شمس الرياض

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"، و"فيرساتشي"، و"إيلي صعب" لإدخال نمط الحياة المرفهة إلى المملكة. يقدم المشروع مجتمعًا سكنيًا متكامل الخدمات بما يضمه من مرافق سكنية وتجارية وفندقية وترفيهية ورياضية وصحية وتعليمية، وقد أولى المخطط العام للمشروع اهتمامًا وعناية خاصة لخلق تفاعل متناغم مع الوادي "وادي حنيقة"، مما يوفر مناظر بانورامية رائعة ويجعل العديد من الطرق والمرمات العامة تستفيد بهذا الموقع والمنشد الفريد.

وبوجوده في موقع استراتيجي في شمال غرب الرياض الذي يشهد نموًا وبإطلالته المميزة على وادي حنيقة الخلاب، يعد "شمس الرياض" واحدًا من أكبر مشاريع التطوير العقاري متعددة الاستخدامات التي تم إطلاقها في المملكة، حيث يشغل المشروع مساحة إجمالية تبلغ حوالي خمسة ملايين متر مربع مقسمة على خمس مناطق. وبعد بيع المنطقة 2 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 (4) المتبقية على مساحة تبلغ 3.1 مليون متر مربع. كذلك تم بيع المناطق المتبقية مباشرة "على الخارطة" لمشتريين نهائيين، في إطار برنامج "وافي" في حين لا تزال أعمال البنية التحتية جارية، وفيما يلي تفاصيل التقدم المحرز في مناطق المشروع بنهاية عام 2023:

التقدم في تنفيذ أعمال البنية التحتية

تم الانتهاء من تنفيذ البنية التحتية في المنطقتين 4A و4B بالكامل في حين أن الأعمال ذات الصلة في المناطق الأخرى قد اكتملت بنسبة تزيد على 55%. وتم تعليق أعمال البنية التحتية حاليًا بسبب عدم صدور الموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة.

1- الفلل النموذجية

تم الانتهاء من تشييد سبع فلل مميزة نموذجية.

جدة، السعودية قصر خزام



وفي عام 2021، 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 حاليًا في انتظار تلقي الموافقات النهائية لبدء أعمال بناء المرحلة الأولى.

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% من الأسهم)، وشركة دار الأركان (بحصة ملكية قدرها 66.5%) ومقرها في جدة.

ومن المقرر أن يتم بناء المشروع على مساحة إجمالية للأرض قدرها 4,129,492 متر مربع على 5 مراحل. ويتكون المشروع من بنايات متعددة الاستخدامات ومناطق تجارية بالإضافة إلى مواقع سياحية ومرافق خدمية.

يقدم المشروع مفهومًا ونموذجًا مميزًا للعيشة يتضمن شقق سكنية مريحة وميسورة التكلفة في مباني من فئة G+7، بالإضافة إلى كافة المرافق والمناطق التجارية اللازمة لخدمة سكان المنطقة.

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



جدة، السعودية شمس العروس

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

تم الإطلاق الرسمي للمرحلة الأولى من هذا المشروع في عام 2021، وتم الانتهاء من جزء كبير من أعمال البناء في الموقع بنهاية عام 2023. ومن أصل 876 قطعة أرض في المشروع، تم طرح 267 قطعة أرض منها للبيع حيث تم بيع أو حجز 244 وحدة منها.

"شمس العروس" هو مشروع مخطط تخطيطًا شاملاً لمجتمع سكني يقع في موقع استراتيجي شرق منطقة ومشروع "داون تاون" جدة، والذي يعد شريانًا تجاريًا رئيسيًا جديدًا يقع في موقع استراتيجي في المنطقة الشرقية للمدينة التي تشهد تطويرًا كبيرًا. 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



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



مكة، السعودية

دار المشاعر

تضم الأبراج السبعة المعاد تصميمها 314 شقة سكنية و6 وحدات "بنتهاوس" مع توفير أحدث وسائل الراحة. كذلك يشتمل المشروع على توفير خدمة الأمن على مدار الـ 24 ساعة، ومنطقة ألعاب للأطفال، وصالات 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 وتم الانتهاء منها في الربع الثاني من عام 2023. وجاري حالياً تسليم الشقق للعملاء.

عُرف ذلك المشروع سابقاً باسم أبراج العزيزية، حين كان المجمع المكون من سبعة أبراج موزعاً إلى مدينة الملك عبد الله الطبية لأكثر من عقد من الزمان. بعد استعادة المجمع من المستأجرين في عام 2021، جار العمل حالياً على تجديده وتحديثه إلى مستوى عالٍ 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 6300 متر مربع بالقرب من طريق الملك خالد ومستشفى "علوي تونسلي". كما أنه يبعد بنحو 8 دقائق فقط بالسيارة من الحرم المكي الشريف.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



جدة، السعودية

برج كومينداتور

وتتولى شركة "إبداع بروبرتيز"، وهي شركة مشروع مشترك ذات مسؤولية محدودة بين دار الأركان العقارية و"صالح السريع" المالك للأرض، أعمال تنفيذ هذا المشروع.

من المقرر أن يتم بناء المشروع على مساحة أرض إجمالية تبلغ 11,928 متر مربع. وأن يكون برجًا سكنيًا مكون من 48 طابقًا. ويقع المشروع في موقع استراتيجي يطل على البحر ويمكن الوصول إليه مباشرة من طريق كورنيش جدة، مع قرينه 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 2022. ويجري العمل حاليًا على استكمال وضع التصميم التفصيلي للمشروع والذي من المقرر الانتهاء منه في بداية عام 2024. تم تقديم طلب تصريح البناء إلى أمانة جدة في نهاية عام 2023، وبمجرد الحصول على تصريح البناء، سيتم البدء فورًا في مرحلة البناء في الموقع.

بريدة، السعودية تلال بريدة



أنشطة وخدمات عامة متنوعة، مثل مساحات تجارية، ومدارس، وأسواق، ومساجد، ومساحات خضراء، وحدائق.

بدأت أعمال البنية التحتية للمشروع في 1 مايو 2022، ومن المقرر الانتهاء منها بحلول الربع الثاني من عام 2024، ومن المقرر أن يبلغ التقدم المحرز في أعمال البنية التحتية في الموقع نسبة 95٪ بنهاية عام 2023.

"العودة إلى الجذور"، هكذا يمكننا وصف مشروع تلال بريدة "بريدة هيلز"، وهو مشروع تم وضعه مخططة العام ويقع في موقع استراتيجي في الجزء الغربي المتنامي من مدينة بريدة، وتبلغ مساحة المشروع حوالي 291,000 متر مربع ويشمل مساحة إجمالية لصافي الأرض تبلغ 186,000 متر مربع.

سيتم بيع المشروع بنظام البيع على الخارطة "قبل البناء" للمشتري النهائيين في إطار برنامج "وافي"، وتتوافر 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 لصاحبه بسبب وقوعه داخل مجتمع سكني أنيق وهادئ، يوفر المخطط العام للمشروع

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



المنطقة الشرقية، السعودية جزيرة جُمان

مارينا، ومساجد، ومنتزهات، ودار أوبرا، ومركز للغوص، وغيرها من المرافق والتسهيلات).

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.

بنهاية عام 2023، تم تقديم التصميم التصوري المبدئي للمشروع إلى هيئة تطوير المنطقة الشرقية وتم تلقي خطابات عدم الممانعة من كل من كاتب العدل ووزارة الصناعة والثروة المعدنية.

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، والتي تقع على مساحة تقارب الـ 3 ملايين 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) وذلك 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



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



الرياض، السعودية

فلل إيتوال، مخطط مشروع سدرة الرئيسي من "روشن"

تم الانتهاء من مرحلة التطوير في عام 2023 وبدأ البناء كذلك في النصف الثاني من عام 2023 بعد تسليم الموقع إلى دار الأركان من قبل المطور الرئيسي (روشن). وقد وصلت نسبة تقدم الأعمال في الموقع إلى 33% تقريبًا ومن المتوقع لها أن تكتمل بالكامل بحلول النصف الأول من عام 2025.

تهدف دار الأركان إلى إنشاء وتطوير ثلاث مجموعات من الفيلات في شمال الرياض كجزء من مخطط عام أكبر لأراضي متكاملة الخدمات (مشروع إيتوال). والذي يتألف من 163 فيلا سيتم إنشائها على 163 قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ 45,544 متر مربع.

وسيتم تشييد المشروع على قطع أراض مزودة بالعديد من الخدمات وجميع مرافق البنية التحتية اللازمة والتي سيوفرها المطور العقاري الرئيسي.

يتكون مشروع إيتوال من ثلاث مناطق ويشتمل على سبع أنواع من الفلل بمساحات تتراوح من 200 إلى 350 م². ومساحة بناء إجمالية تبلغ 54,992 مترًا مربعًا. وستحمل هذه الفيلات العلامة التجارية لـ "إيلي صعب".

إدارة الممتلكات ونشاط التأجير



القصر مول

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - المشاريع الوطنية



الرياض، السعودية

مشروع سيدرا - المرحلة (1A)، الدفعة 8 - "روشن"

المخطط الرئيسي ونمط العمارة السلمانية. وسيتم تضمين المشروع أربع أنواع من الفلل بمساحات تتراوح بين 250 مترًا مربعًا إلى 350 مترًا مربعًا. ومساحة بناء إجمالية تبلغ 67,536 مترًا مربعًا.

حصلت دار الأركان مؤخرًا على عقد آخر لتطوير ثلاث مجموعات من الفلل في شمال الرياض ضمن مشروع تطوير المخطط الرئيسي لحي "سدرة" بالشراكة مع شركة "روشن". ويتكون هذا المشروع من 200 فيلا سيتم تنفيذها على 200 قطعة أرض بمساحة إجمالية صافية تبلغ 56,280 متر مربع.

سيتم تطوير هذه الفلل في مخطط رئيسي مزود بالعديد من الخدمات يشتمل على جميع مرافق البنية التحتية اللازمة من قبل المطور الرئيسي "روشن". ومن المقرر أن يتوافق التصميم المعماري للفلل مع إرشادات



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - إدارة الممتلكات ونشاط التأجير



الرياض، السعودية

باريزيانا

يبرز مجمع باريزيانا الإيجاري التابع لدار الأركان باعتباره مشروع تطوير مهم داخل المملكة، ويوقعه في حي السويدي بالرياض، وتصميمه الحديث ومخططاته الرقبة، يلبي المجمع احتياجات الأسر ذات الدخل المتوسط، فضلاً عن المؤسسات الحكومية والشركات.

كما يتيح موقعه الاستراتيجي المجاور لطريق الملك فهد إمكانية الوصول بسهولة إلى كبرى الهيئات الحكومية ومناطق الأعمال المركزية. وقد أدت هذه الميزة الاستراتيجية، إلى جانب عوامل الجذب الأخرى في المشروع، إلى تحقيق نجاح مبهر على مستوى الإيجارات، حيث تم تحقيق نسبة إشغال بلغت 92٪ تقريباً بحلول 31 ديسمبر 2023.



أبرز العلامات التجارية في القصر مول



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - إدارة الممتلكات والتأجير



الرياض، السعودية القصر مول

ولزيادة إثراء تجربة الزائرين، تم إطلاق أكبر منطقة للألعاب "بيلي بيز" في المنطقة في عام 2022م على مساحة للأنشطة الترفيهية تبلغ 3188 مترًا مربعًا. كما تم افتتاح ساحة للتزلج على الجليد ومضمار للحواجز "تينجا" يوفران تجربة ومغامرة لا مثيل لها للأطفال بنهاية عام 2022. وتتجلى شعبية القصر مول من خلال الإقبال القوي عليه ولذي تجاوز نحو 6.5 مليون زائر خلال عام 2023، أي بزيادة بنسبة 8% عن عام 2022

بعد "القصر مول" وجهة تجارية وترفيهية مهمة لسكان وسط وجنوب وغرب مدينة الرياض. وبشغله لمساحة إنشائية إجمالية كبيرة تبلغ 235,288 مترًا مربعًا، إنه يقدم مزيجًا خديماً شاملاً للمستأجرين يشتمل على مناطق للترفيه العائلي ومحلات ومطاعم لبيع المأكولات والمشروبات، بالإضافة مجمع سينمات "فوكس" الذي يشتمل على 15 شاشة عرض سينمائي، وصالة "Yalla" للعب البولينج.

كما يوفر المركز التجاري بيئة رحيبة وحديثة تلبى احتياجات محبي التسوق والنشاطات والتجمعات الاجتماعية والأنشطة الترفيهية العائلية للزوار. ويظهر نجاح المول من خلال تحقيقه لمعدل إشغال مذهل بلغ 88% بحلول 31 ديسمبر 2023. كما شهد المركز انضمام العديد من العلامات التجارية البارزة خلال عام 2023 مثل كنتاكي، Fun Landy، Brands For Less، وغيرها.

وبعد الإدراج، احتفظت مجموعة دار باستثماراتها في هذه الشركة لجني الفوائد المتزايدة من توسيع عملياتها الدولية. وتعد "دار جلوبال" شركة عقارية دولية متميزة للغاية. ونركز نحن بصفة رئيسية على تطوير منازل ثانية للمواطنين الأجانب الأثرياء، والتعاون مع العلامات التجارية الشهيرة لتقديم تجارب معيشية مذهلة في عدد من أكثر المواقع المرغوبة في جميع دول الخليج والمملكة المتحدة وأوروبا.

وكانت شركة دار غلوبال (Dar Global PLC)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بصفة غير مباشرة لدار الأركان، قد قامت في 28 فبراير 2023 بإدراج أسهمها في السوق الرئيسية لبورصة لندن للأوراق المالية المدرجة. ونتيجة لقيام شركة دار غلوبال بإصدار أسهم جديدة من خلال إطلاق طرح خاص، فقد تم تخفيض حصة ملكية المجموعة في الشركة من 100% إلى 88%. وبناء عليه، أصبحت المجموعة لا تملك صفة السيطرة على "دار غلوبال" وفقاً لمتطلبات الإدراج إلا أنها لا تزال تتمتع بتأثير كبير عليها. وبالتالي تم تصنيف هذا الاستثمار في دار غلوبال كشركة زميلة ويتم التعامل معه محاسبياً وفقاً لطريقة حقوق الملكية (equity method) المعروفة.

يرد أدناه تحديثاً موجزاً للمشاريع الحالية الجارية.



عايدة، مسقط

DARGLOBAL

الاستثمار في الرفاهية



شكلت شركة "دار جلوبال" أول دخول لشركة دار الأركان للسوق الدولية، حيث تم تأسيسها في عام 2017 بغرض تنويع فئة أصول الشركة من خلال الاستفادة من الفرص المتاحة في قطاع التطوير العقاري الدولي؛ وكانت المبادرة ذات الصلة في الأصل عبارة عن شركة تابعة غير مباشرة لتنفيذ عدد من المشاريع، لتنمو بعد ذلك وتصبح حالياً شركة مدرجة ذات وضع مالي جيد، مع محفظة استثمارية مكونة من اثني عشر مشروعاً بقيمة إجمالية للتطوير تقدر بـ 22 مليار ريال.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية
استعراض موجز للمحفظة الاستثمارية



دبي، الإمارات العربية المتحدة
Urban Oasis

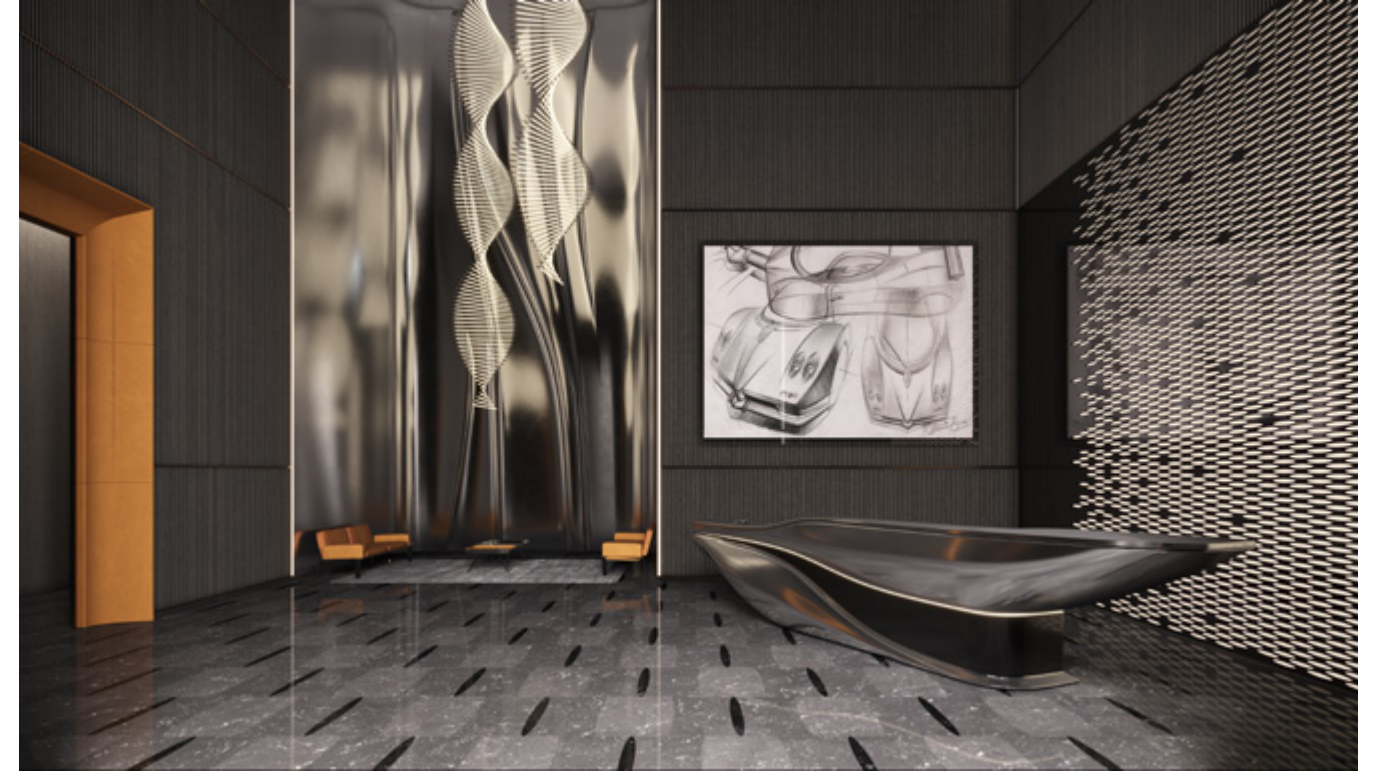
وقد تم إعادة إطلاق المشروع في الربع الرابع من عام 2021م، ومن المتوقع اكتمال المشروع بحلول شهر مارس 2024م.

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 مصممة بالتعاون مع شركة "ميسوني" بيت الأزياء الإيطالي الراقى الشهير. وبعد ذلك البرج أول مشروع لدار الأركان في دولة الإمارات العربية المتحدة كما أنه أول مشروع في المنطقة يحتوي على وحدات سكنية مستوحاة من تصميمات دار أزياء "ميسوني" الشهيرة ومصممة خصيصاً حسب الطلب.

تم تصميم برج Urban Oasis لتلبية احتياجات الشريحة ذات الدخل المتوسط إلى المرتفع في السوق، ويضم البرج 467 شقة سكنية بتصميمات عصرية.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



دبي، الإمارات العربية المتحدة

برج دافنشي "من باجاني"

وتم تصميم برج دافنشي لتلبية احتياجات شريحة الأفراد أصحاب الدخل المرتفع في السوق. هذا، ومن المتوقع أن تكتمل مرحلة تجديد مشروع برج دافنشي السكني بالكامل بحلول الربع الرابع من عام 2024م.

برج دافنشي من "باجاني" هو مبنى سكني يقع في وسط مدينة دبي ويتميز بتصميمات داخلية من تصميم شركة باجاني الإيطالية ذات التصميمات الراقية والمعروفة عالمياً في مجال السيارات. وكان تم شراء الأصل الأصلي للمشروع في الربع الأخير من عام 2021. ويجري حالياً إجراء عملية تجديد كاملة للمساحة الداخلية وفقاً لمعايير تحقق الرفاهية. ويعد ذلك البرج أول برج في العالم يتم فرش أثاثه بواسطة مجموعة Pagani Arte، حيث تتمتع مجموعة راقية من المساكن المفروشة على طراز Pagani Arte بموقع استراتيجي على طول جزء القناة في منطقة الخليج التجاري في وسط مدينة دبي. كما أن البرج يطل على أطول مبنى في العالم-برج خليفة. وكذلك يقع على بعد خطوات من مراسي الخليج التجاري. ويتكون البرج من 3 طوابق سفلية بالإضافة إلى طابق أرضي و19 طابقاً تشمل وحدات سكنية رائعة وتضم 85 شقة فاخرة. ويعد البرج سيمفونية هندسية حقيقية من الكمال.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبليو ريزيدنس دبي- الداون تاون

وتم إطلاق مشروع W Residences دبي في بداية عام 2022 ومن المتوقع أن يكتمل إنشاء المشروع في الربع الثاني من عام 2026

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. ويتميز البرج بموقعه الاستراتيجي بوقوعه في منطقة برج خليفة وباطلته على مجموعة من أبرز المعالم في مدينة دبي.

ويضم هذا المشروع الفاخر 383 وحدة ويقدم مجموعة شاملة من وسائل الراحة الراقية، والتي تشمل نادياً ومركزاً للياقة البدنية وأجنحة للضيوف ومسبح خارجي ذي حواف غير محدودة (infinity outdoor pool)، وسينما خاصة بالإضافة إلى مكاتب للشركات.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



دبي، الإمارات العربية المتحدة

برج دي جي 1 (DG1)

تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2023. وبدأت أعمال البناء فيه في الربع الرابع من عام 2023، ومن المتوقع اكتمال المشروع بنهاية عام 2026.

برج دي جي 1 (DG1) (دار جلوبال 1) هو برج مكون من 20 طابقاً يقع في موقع متميز بجوار القناة في وسط مدينة دبي. توفر الهندسة المعمارية لبرج دي جي 1 (DG1) انعكاساً كاملاً لتصميمه الديناميكي الأشبه بتصميم الأزياء الراقية، حيث يفتح شكله المائل المميز الأبواب للخيال الواسع.

ويبرز برج دي جي 1 وسط البانوراما الحيطية المزدهمة لكونه أشبه بقطعة فنية وليس برجاً تقليدياً. وبما أنه من تصميم شركة Gensler Architects، وهم شركة التصميم صاحبة الريادة في العصر الحالي، فهو يجسد شكلاً يعيد تشكيل المدينة من حوله. ويحتوي البرج على 223 وحدة، ويتميز بأنه يضم مسبحاً ذي أطراف غير محدودة (infinity pool) مع إطلالات رائعة على قناة دبي ومعالم المدينة إلى جانب صالة ألعاب رياضية كاملة التجهيز.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



ساراييفو، البوسنة

سدرة

منها مصممة بعناية فائقة وتتميز بأنها تطل على مناظر طبيعية خلابة طوال الوقت.

وتبلغ المساحة الإجمالية لأرض مشروع سدرة 539 ألف متر مربع. ويجري حالياً تنفيذ أعمال البنية التحتية للمشروع.

تعد شركة دار الأركان هي المطور الرئيسي لمشروع على أرض بمساحة 500 ألف متر مربع في دولة البوسنة، حيث اعتبر ذلك المشروع هو أكبر مشروع تطوير عقاري في البلاد. ويقع المشروع في قرية رافني ببلدية فارييس على بعد 38 كم من مدينة سراييفو، عاصمة البوسنة.

ويتميز هذا المجتمع السكني الجميل المحاط بسور للخصوصية والذي يقع في قلب البوسنة بأنه يضم قطع أراضٍ سكنية خاصة، ومجموعة من أنشطة العطلات المتميزة. بالإضافة إلى عدد من المرافق ووسائل الراحة من الدرجة الأولى. وتتراوح مساحات الأراضي في سدرة من 350 إلى 6.767 متر مربع، كل



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



الدوحة، قطر

Les Vagues

ويضم المشروع 303 وحدة سكنية فاخرة تطل على الواجهة البحرية وهي عبارة عن شقق مكونة من غرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاث مع مجموعة متنوعة من الشرفات والتراسات الرائعة والنوافذ الممتدة من الأرض حتى السقف تتيح للمقيمين الاستمتاع بإطلالات بانورامية دائمة على البحر. وقد تم البدء في أعمال إنشاء هذا المشروع في الربع الأول من عام 2024. ويتوقع الانتهاء منها بحلول الربع الأول من عام 2027.

يقع هذا المشروع في جزيرة قطيفان الشمالية حيث أنه يمثل جزءاً من المجتمع المسور الخاص بجزر قطيفان والذي يقع داخل مدينة لوسيل الجديدة الواقعة شمال الدوحة. وقد تم إطلاق المشروع بالشراكة مع شركة قطيفان للمشاريع. وهي شركة قطرية مملوكة بالكامل لشركة كتارا للضيافة ورائدة في مجال التطوير العقاري. بصفتها المالك لقطع الأراضي، وشركة "دار قطر" بصفتها المطور العقاري لهذا المشروع. وتم إبرام اتفاقية التطوير هذه في مارس 2022 وتم تسمية المشروع باسم العلامة التجارية "Les Vagues".

ويعد "Les Vagues" هو أول مشروع سكني من نوعه في قطر يتم تصميم مساحاته الداخلية بواسطة أيقونة الموضة العالمية المعروفة المصمم إيلي صعب. ويقع المشروع في جزيرة قطيفان الشمالية، والتي هي بمثابة جنة على الأرض بجمالها الخلاب وأسلوب الحياة العصري والمريح المميز الخاص بها.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



بيتي وبنيتي، عُمان عايدة

يقع مشروع عايدة "AIDA" في قلب مدينة مسقط بدولة عُمان على ارتفاع يبلغ 130 متراً فوق ساحل البحر في موقع خلاب بالطبيعة ويتميز بتوافر العديد من الأنشطة الخارجية والوجهات السياحية المميزة من فئة 5 نجوم. كما أنه يقع على الساحل على بعد نحو 25 دقيقة من وسط مدينة مسقط وهو مملوك لجهاز الاستثمار العُماني. وكانت شركة بيتي للتطوير السياحي ذ.م.م. المطور لمشروع تطوير قطع أراضي بيتي وبنيتي وشركة دار الأركان للتطوير العقاري. قد أبرمتا في مارس 2022 اتفاقية تطوير تقوم بموجبها دار عُمان، بصفتها المطور العقاري الفرعي التابع لـ دار جلوبال، بتطوير نحو 3.54 مليون متر مربع من الأراضي في منطقتي "بيتي وبنيتي".

ويشتمل المشروع على 3500 وحدة سكنية تتكون من فيلات متوسطة الحجم ووحدات تاون هاوس وشقق سكنية بنايات منخفضة الارتفاع. كما سيضم المشروع فندقين فاخرين، بالإضافة إلى ساحة كبيرة مليئة بالمقاهي

والمطاعم بالإضافة إلى ملعب للجولف فاخر يتكون من 18 حفرة وكذلك نادياً للجولف بالتعاون مع مؤسسة "ترامب" الدولية (ترامب إنترناشيونال أوجانيزيشن).

ومن المتوقع أن يتم تنفيذ مشروع عايدة على عدة مراحل على مدى فترة زمنية تبلغ 10 سنوات مع وجود خطة لإطلاق مرحلة واحدة سنوياً. وكان قد تم إطلاق المرحلة الأولى من المشروع، والتي تضم 616 وحدة، في الربع الأول من عام 2023 والتي حظيت باهتمام كبير من العملاء في جميع أنحاء العالم. ومن المتوقع أن يتم البدء في أعمال البنية التحتية في الربع الأول من عام 2024، كما يتوقع الانتهاء من المرحلة الأولى في الربع الأول من عام 2027، وأن يتم إنجاز المشروع بالكامل في ديسمبر 2034.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



ملقة، إسبانيا

Tierra Viva

وكان قد تم إطلاق المشروع في الربع الثاني من عام 2023، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء منه بنهاية عام 2026.

يعد مشروع Tierra Viva الأول من نوعه لنا في القارة الأوروبية. ففي مارس 2022، وقعت المجموعة عقد شراء لقطعتي أرض بمساحة إجمالية تزيد على 97,500 متر مربع ومساحة قابلة للبيع تزيد على 20,503 متر مربع في بلدية بيناهافيس، بدولة إسبانيا.

ويعد مشروع Tierra Viva والذي يقع في بلدية بيناهافيس بمنطقة كوستا ديل سول بدولة إسبانيا بمثابة مجتمع سكني خصوصي مقصور على المالكين يضم 53 فيلا كبيرة فاخرة تطل على البحر المتوسط مع تصميم مستوحى من تصميقات شركة لامبورجيني للسيارات "Automobili Lamborghini" الأسطورية. وبيناهافيس "Benahavis" هي بلدة إسبانية في مقاطعة ملقة تقع على بعد سبعة كيلومترات من الساحل وعلى مقربة من مدينة ومنتجج ماريبل الشهير.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



كورتسين، إسبانيا

Marea

إمكانية وصول السكان إلى ملعب الجولف الخاص بمنتج Finca Cortesin والتمتع بخدمات المساعدة المنزلية على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع.

المشروع حالياً في مرحلة التجهيزات السابقة للبناء، حيث من المتوقع البدء في أعمال البناء في الربع الثاني من عام 2024، كما يتوقع أن يتم الانتهاء من المشروع في الربع الثاني من عام 2027.

تم الكشف عن مشروع Marea، مشروعنا الثاني في إسبانيا، في أغسطس 2023، مع تصميمات داخلية من تصميم بيت أزياء ميسوني. حيث أنه في الربع الرابع من عام 2022، استحوذت شركة دار بيناهافيس على قطعة أرض في بلدية كاساريس في مقاطعة ملقة بجنوب إسبانيا، وتقع قطعة الأرض الخاصة للتطوير تلك في إحدى مناطق الجذب السياحي المشهورة على ساحل الأندلس، والتي لا تبعد كثيراً عن منتج Finca Cortesin الذي يضم ملعباً لبطولات الجولف الدولية مكوناً من 18 حفرة ومصنف ضمن أفضل ملاعب الجولف في إسبانيا.

ومشروع (ماريا باي ميسوني "Marea by Missoni") هو مجتمع سكني مقصور على ساكنيه تم تصميمه بعناية ليتناغم مع المناظر الطبيعية الساحرة لمنطقة "كوستا ديل سول"، وتبلغ المساحة الإجمالية لأرض المشروع 16,467 مترًا مربعًا، وتعتزم شركة "دار بيناهافيس" بناء 64 شقة على هذه الأرض مع

هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



وتعتزم شركة "دار إسبانيا" إنشاء وتطوير وحدات سكنية على قطع الأراضي المتاحة. إن مشروع Tabano في مرحلته الأولية للحصول على التراخيص اللازمة حالياً، ومن المتوقع الانتهاء منه في ديسمبر 2029. وتم تعيين استشاريين لتطوير المخطط الرئيسي الأولي للمشروع وخطة مرافق البنية التحتية المرتبطة به.

في سبتمبر 2022، استحوذت دار الأركان 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 مارييلا وهي قريبة من العديد من نوادي لعبة البولو وواحدًا من أفضل الشواطئ في منطقة "كوستا ديل سول". وتبلغ المساحة الإجمالية لأرض مشروع "تابانو" 4,650,092 متر مربع، فيما يبلغ صافي إجمالي المساحة القابلة للبناء 1,586,000 متر مربع وتتألف من 200 قطعة أرض.

ملقة، إسبانيا

Tabano



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



لندن، المملكة المتحدة

أولد بارك لين (Old Park Lane)

ويعد '149 أولد بارك لين' مبنى تاريخي متطور له دور مهم في التراث المعماري في لندن. وقد خطط المشاركون في ذلك المشروع المشترك لإعادة وضع التصميمات الحالية وتحسينها وإجراء تجديد كامل للشقة، حيث من المتوقع الانتهاء من أعمال التجديد في الربع الأول من عام 2024.

في نوفمبر 2022، أبرمت شركة دار الأركان العالمية في المملكة المتحدة القابضة المحدودة وشركة FCP (لندن) المحدودة صفقة لمشروع مشترك لشراء شقة بالطابق الرابع في 149 أولد بارك لين، بمدينة لندن، المملكة المتحدة. وتتمتع الشقة التي تبلغ مساحتها 471 مترًا مربعًا بإطلالات على 'جرين' كما أنها تتميز بقربها من هايد بارك و'ذا رينز' و'هارودز' و'نايتسبريدج'. وهذا العقار عبارة عن شقة واحدة في طابق واحد من المبنى.



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية



لندن، المملكة المتحدة

8min-to-Central

عبر خط القطار 'إلزابيث'. ويضم مشروع التطوير الفريد هذا 9 وحدات سكنية مصممة بعناية بالغة ومكونة من غرفة نوم واحدة أو غرفتين أو 3 غرف نوم. تم تصميم كل منها بدقة وحرفية عالية لتوفير ملاذ آمن وأنيق يوفر الشعور بالراحة تم دراسة كل التفاصيل فيه بعناية بدءًا من غرف المعيشة الفسيحة ووصولًا إلى التشطيبات الرائعة للمصممين وغيرها بهدف توفير تجربة معيشية استثنائية للمقيمين.

هذا المشروع قيد التطوير حاليًا ومن المتوقع أن يكون جاهزًا للتشغيل في الربع الثاني من عام 2024.

استمتع بتجربة أرقى أنماط الحياة المعاصرة في المبنى السكني الفريد- 8min-to-Central والذي يبعد نحو 8 دقائق عن وسط مدينة لندن ويقع في منطقة إيلينغ برودواي (Ealing Broadway) التي تحظى بطلب كبير ويوفر هذا العقار المرموق مزيجًا مثاليًا من حيث توفيره لنمط حياة حضري جذاب مع قربه في الوقت ذاته من وسط مدينة لندن.

ويتميز مشروع 8min-to-Central بموقع استثنائي حيث أنه يقع على بعد دقيقتين فقط سيرًا على الأقدام من محطة مترو الأنفاق ومحطة مترو Crossrail. كما أنه يوفر إمكانية الوصول إلى قلب المدينة خلال 8 دقائق فقط



هذا هو مفهوم دار الأركان للحياة - دار جلوبال - الاستثمار في الرفاهية

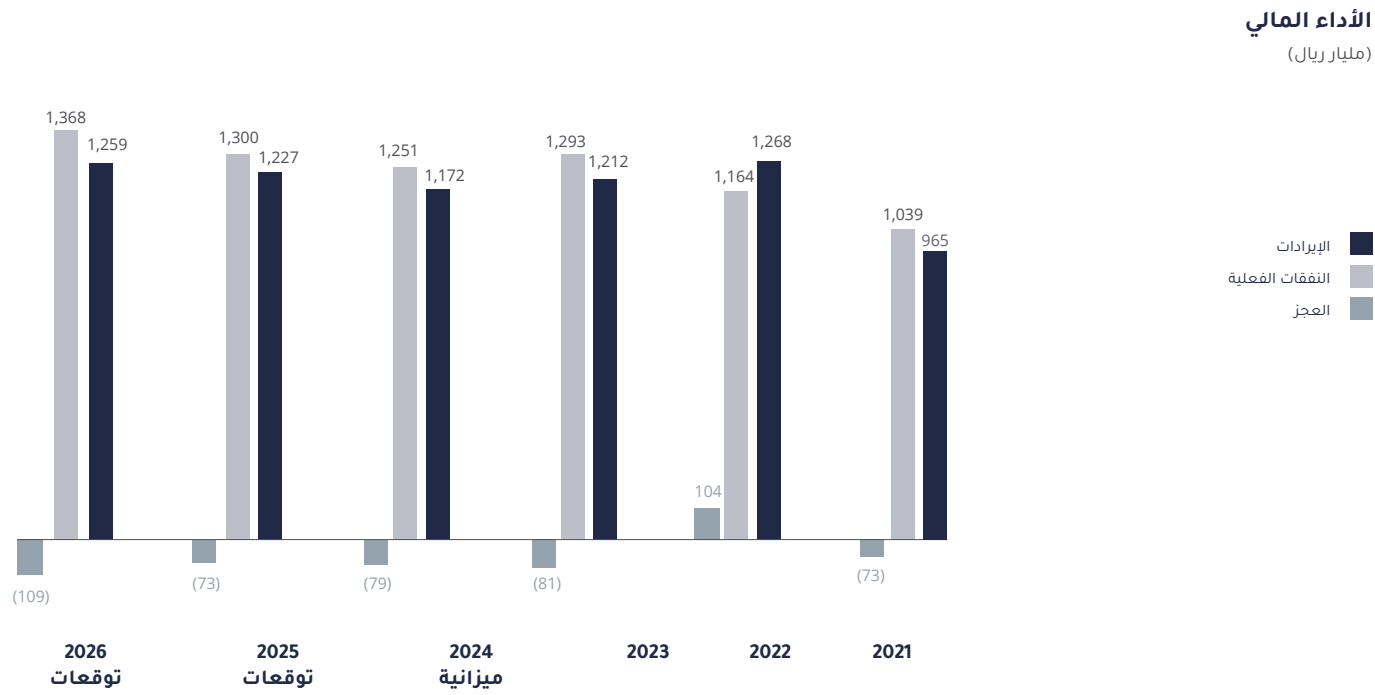


لندن، المملكة المتحدة

Oh So Close

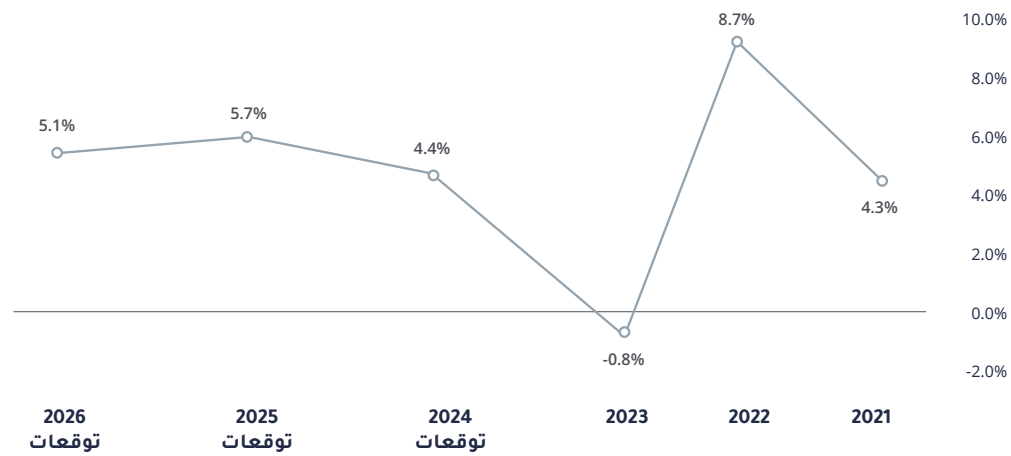
ويتكون هذا المشروع من منزلين مكونين من 3 طوابق مقسمة على 17 شقة فاخرة، من ضمنها شقق دوبلكس واسعة وكذلك شقق رائعة في الطوابق الدنيا. هذا المشروع قيد التطوير حالياً ومن المتوقع أن يكون جاهزاً للتشغيل في الربع الثاني من عام 2024.

يوفر مشروع Oh So Close أجواء سكنية استثنائية، حيث يمتزج التصميم العصري بانسيابية رائعة مع جمال الطبيعة الهادئ. ويقع هذا العقار المرموق على بعد خطوات فقط من متنزه Walpole الخلاب ومنتزه Lammas الهادئ، ويوفر مزيجاً مثالياً من الهدوء والشعور بالراحة، ويتميز بكونه على بعد 10 دقائق فقط سيراً على الأقدام من محطة ويست إيلينج West Ealing، كما يمكن الوصول إلى قلب وسط مدينة لندن بسهولة خلال دقائق قليلة باستخدام خط المترو "إلزابيث" الذي تم افتتاحه مؤخراً.



المصدر: وزارة المالية

نمو الناتج المحلي الإجمالي

المصدر الأصلي: الهيئة العامة للإحصاء
مصدر التوقعات: وزارة الماليةقطاع العقارات
السعودي

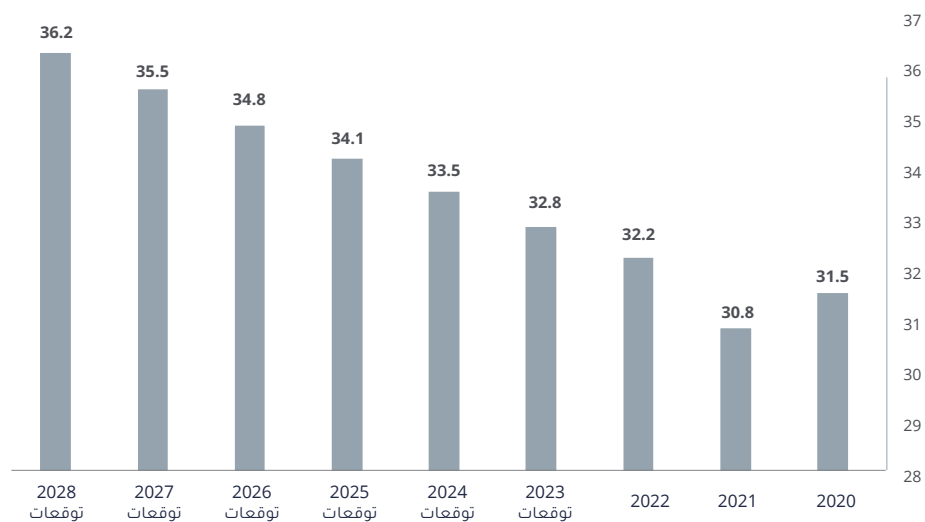
مع دخولنا عام 2023، تظل التحديات الاقتصادية العالمية مثل تأثيرات الجائحة المستمرة والمشكلات المرتبطة بسلاسل الإمداد ومعدلات التضخم وغيرها من العوامل مصدراً لتقييد توقعات النمو عبر القطاعات. رغم ذلك، تواصل المملكة العربية السعودية، من خلال تنفيذ إصلاحات استباقية، إظهار القدرة على الصمود وإمكانية التعافي رغم حالة عدم اليقين السائدة في الخارج.

ومنذ تنفيذ التدابير الواردة في رؤية المملكة الاستراتيجية 2030، حققت المملكة نمواً ملحوظاً في الناتج المحلي الإجمالي لمدة عامين متتاليين في 2021 و2022. ومع ذلك، تم تحييد هذا النمو في عام 2023 ويرجع ذلك بصفة أساسية إلى تراجع الأنشطة المرتبطة بالنفط رغم تمكن الحكومة من زيادة الاحتياطات والسيطرة على معدل التضخم والحفاظ عليه عند أقل من 2.6٪. وسجلت المملكة عجزاً في الموازنة بقيمة 81 مليار ريال في عام 2023 مقارنة لتسجيل فائض في الموازنة في 2022.

ورغم التوقعات بتسجيل عجز في الموازنة خلال السنوات الثلاث المقبلة، إلا أن الحكومة السعودية ملتزمة بمواصلة سياسات الإنفاق التوسعية تجاه عدد من المشاريع الضخمة وكذلك بدعمها لبرامج الحماية الاجتماعية. ومن المتوقع أن تلجأ المملكة العربية السعودية إلى أسواق الدين الدولية لتمويل العجز المتوقع في الميزانية خلال السنوات المقبلة، كما أنها ستسعى إلى جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية المباشرة مع ترسيخ وتعزيز وجودها كمركز مالي ولوجستي إقليمي مهم في المنطقة.

التعداد السكاني (بالمليون)

بلغ عدد سكان المملكة العربية السعودية 32.2 مليون نسمة بمتوسط نمو سكاني سنوي قدره 2.5% منذ عام 2010. بحسب تقرير التعداد السكاني السعودي عام 2022. ويمثل الرعايا الأجانب نسبة 42% من مجموع السكان.



المصدر: صندوق النقد الدولي

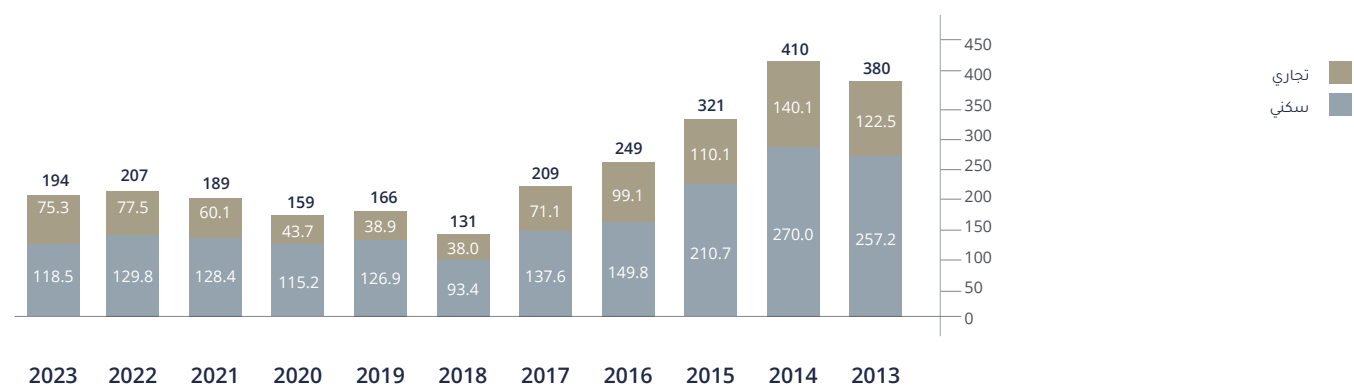
ازدياد العجز في المعروض

شهد سوق الإسكان في السعودية مرحلة من تراجع العرض في قطاع الإسكان. مما أدى إلى تكون فجوة واسعة بين معدل الطلب القوي على المنازل ومحدودية العرض. 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 الوحدات السكنية يبلغ 4.96 مليون منزل بحلول عام 2030. وبحسب تقرير تعداد السعودية 2022. بلغ عدد الوحدات السكنية في المملكة أكثر من 8 ملايين وحدة.

شكلت الشقق نسبة 51% منها. وبلغ إجمالي قيمة المعاملات العقارية السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية 194 مليار ريال في عام 2023. بانخفاض طفيف بنسبة نحو 6% مقارنة بعام 2022.

قيمة المعاملات العقارية في السعودية

(بمليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

القطاع العقاري السعودي

يحظى قطاع تطوير العقارات السكنية بتوقعات إيجابية للنمو على المدى الطويل بسبب الأسس القوية التي يركز عليها القطاع.

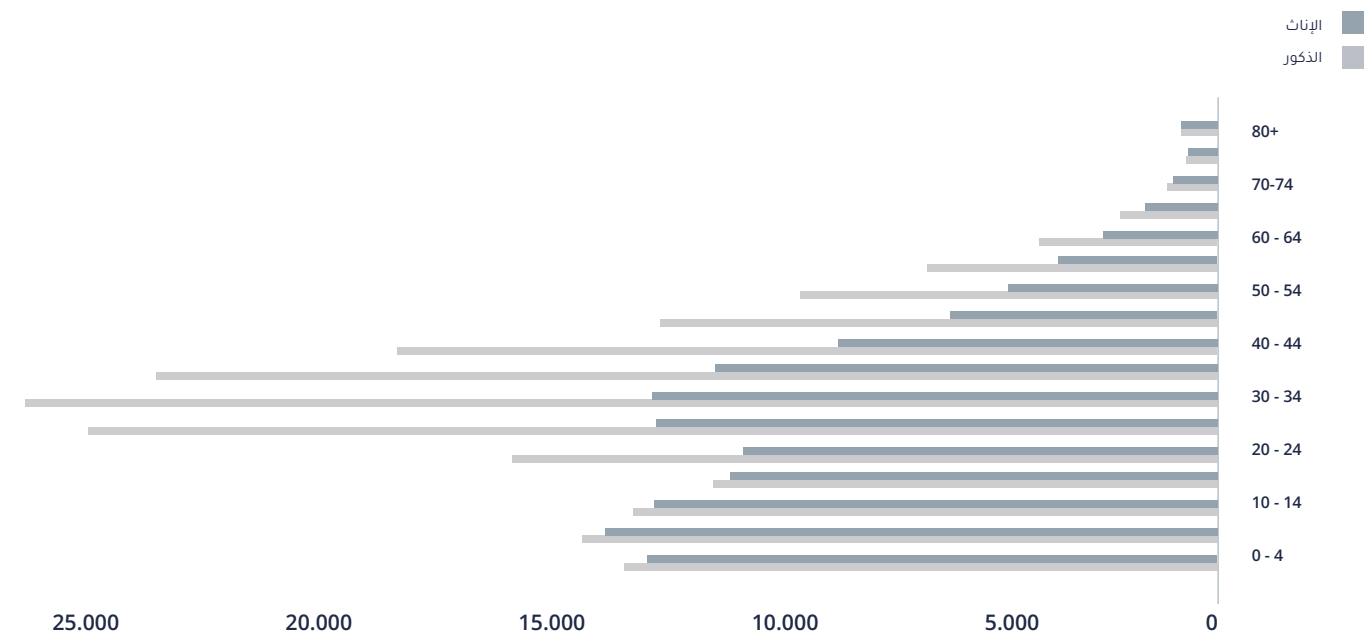
وهذا النمو مدفوع بأربعة عوامل رئيسية هي:

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

الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية

يتزايد عدد السكان والشباب، حيث أن نحو 63% من السكان ممن تقل أعمارهم عن 30 عامًا. كما أنه من المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 36.2 مليون بحلول عام 2028. يؤدي التحول في الأعراف المجتمعية والاتجاه المتزايد للجوء لترتيبات العمل المرنة إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية بين الموظفين والعاملين من الشباب وكذلك الأسر حديثي الزواج.

إجمالي عدد السكان (العمر/النوع)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء 2022

القطاع العقاري السعودي

ازدياد العجز في المعروض (يتبع)

الانخفاض النسبي لمعدل ازدياد تملك المنازل

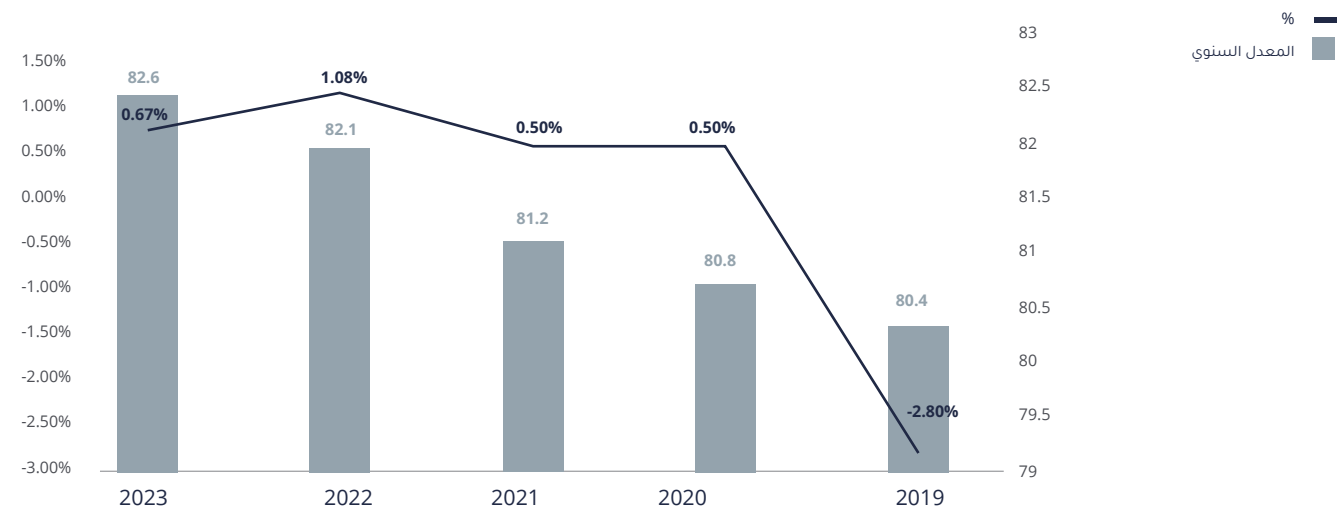
بنهاية عام 2022، تم الإبلاغ عن ازدياد تملك المنازل بين السعوديين بنسبة 60% في عام 2020. كما أنه من المتوقع أن تصل هذه النسبة إلى 62% بحلول عام 2025. وقد حددت رؤية المملكة 2030 هدفًا لتحقيق نسبة تملك تبلغ 70% بنهاية هذا العقد (أي بحلول 2030). وتأكيدًا على ذلك الطلب المتزايد، أعلن صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد مؤخرًا أنه من المتوقع أن يتجاوز الطلب على المنازل 4 ملايين وحدة سكنية خلال العقد المقبل.

ورغم أن اقتصادات المنطقة تتأثر بعدة عوامل؛ ومن بينها استمرار ارتفاع أسعار الفائدة بوتيرة سريعة، وتأثر سلاسل الإمداد العالمية سلبيًا بالصراعات الجيوسياسية، إلى جانب ارتفاع معدلات التضخم العالمية، إلا أن تأثير هذه العوامل على سوق العقارات السعودية ظل محدودًا خلال العام الماضي. ومع اكتساب قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية المزيد من الزخم، تستمر الزيادة في إجمالي الفرص المتاحة في سوق العقارات السعودي. وارتفع مؤشر أسعار العقارات في المملكة بنسبة 0.7% في عام 2023، ويُعزى ذلك بصفة أساسية إلى ارتفاع الأسعار في القطاع السكني.

الاهتمام والدعم الحكومي للقطاع

تعمل الحكومة السعودية بنشاط على دفع حركة النمو في قطاع الإسكان من خلال تفعيل مبادرات وزارة الإسكان وبرنامج رؤية المملكة 2030، والذي يعتبر الإسكان أحد الركائز السبع الأساسية فيه. وقد ساهم الإطار التنظيمي الموضوع فيما يتعلق بتسهيل استصدار تراخيص أعمال التطوير وكذلك إدخال هياكل 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. وقد تجاوزت إجمالي المبالغ المودعة في حسابات الجهات المستفيدة في القطاع السكني من عام 2017 حتى نهاية عام 2023 مبلغ 55 مليار ريال ضمن برنامج صندوق التنمية العقارية (REDF). وأعلن برنامج "سكني" أن 101,230 أسرة استفادت من البرنامج في عام 2023، حيث انتقلت من خلاله 98,480 أسرة سعودية إلى منزلها الأول. علاوة على ذلك، تساهم مبادرات الاستثمار المباشر في تعزيز النمو في القطاع، وخير مثال عليها الخطط الطموحة التي تم وضعها للعاصمة الرياض. حيث تهدف هذه الخطط إلى تحويل المدنية إلى مركز صناعي واقتصادي رائد ليس فقط للمملكة وإنما للمنطقة بأكملها. وفي ظل أن التوقعات تشير إلى أن عدد سكان الرياض سيصل إلى 15 مليون نسمة، فإن مستقبل الرياض يتطلب وجود سوق إسكان قوي في المدينة.

مؤشر أسعار العقارات في السعودية



الاستدامة في دار الأركان

1. مقدمة

في دار الأركان ("الشركة")، تعد الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة ("ESG") جزءاً لا يتجزأ من 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، فيما تسعى جاهدة للعمل بمسؤولية وشفافية من خلال تجسيد رسالتنا ومهمتنا المتمثلة لإنشاء مجتمعات مفعمة بالحياة وبيئات تجارية تلبى التطلعات المتنامية للمجتمع السعودي مع تعظيم العوائد المالية للمساهمين. وكجزء من هذه المهمة، قمنا بتنفيذ سياسات وبرامج شاملة تتعلق بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة ("ESG") تمس كل مجالات شركتنا، بدءاً من شهادات المباني الخضراء وحتى مبادرات المشاركة المجتمعية ومتطلبات الإمداد الأخلاقية وأفضل ممارسات الحوكمة. ويجسد بيان الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة ("ESG") هذا التزامنا بالقيام بدورنا لجعل عملياتنا والعالم كله مكاناً أكثر استدامة. وقد اخترنا إدارة أعمالنا من خلال هذه المبادئ.



2. أبرز النقاط المتعلقة بالاستدامة



3. إطار الاستدامة

في دار الأركان، نراعي الاستدامة في كل ما نفعل، حيث يدمج إطار الاستدامة لدينا المسؤولية البيئية والاجتماعية والحوكمة في جميع العمليات، وهو قائم على ركائز أساسية مثل العمل بمسؤولية وتمكين المواهب والالتزام بمعايير البيئة وغيرها. نحن نستخدم هذا الإطار لتحديد أهدافنا عبر 15 مجالاً ذا أولوية ثم تتبع التقدم المحقق من خلال برامج مستهدفة. ورؤيتنا في هذا السياق واضحة وتتمثل في: الحفاظ على الموارد، وتمكين المجتمعات، وتطوير موظفينا، وتقديم قيمة كبيرة، ودعم الابتكار التكنولوجي. وتتيح لنا هذه الاستراتيجيات تحقيق النجاح المتواصل في المستقبل مع تشجيع التغيير الإيجابي. نحن نؤمن بأن دمج الاستدامة على مستوى قطاعات الشركة هو أمر ضروري لتحقيق طموحات أعمالنا ودعم المواطنة المسؤولة على المدى الطويل.



العمل بمسؤولية

تلتزم دار الأركان بممارسات الأعمال الأخلاقية الصارمة والامتثال القانوني. ولقد قمنا بتطبيق سياسات قوية تحكم جميع جوانب العمليات - بدءاً من مكافحة غسيل الأموال وحتى الإبلاغ عن المخالفات وتضارب المصالح. وتتيح هذه السياسات التي يتم تحديثها بانتظام مراقبة الأنشطة التجارية، ودعم جودة المنتجات والخدمات، وتعزيز مسؤولية الشركات تجاه المساهمين وأصحاب المصلحة.



الإثراء بالقيمة

نحن ملتزمون بتوفير قيمة مسؤولة لجميع أصحاب المصلحة والمستثمرين لدينا. ونسعى جاهدين لتجاوز توقعات العملاء من خلال تطوير أفضل العقارات في فنّتها وتقديم خدمة جيدة وبعناية. إن فهم احتياجات المجتمع هو أمر أساسي لعملياتنا؛ لذا فإننا نشارك بعمق في دعم حقوق المجتمع وتدبير الصحة والسلامة إلى جانب نشر التقنيات المبتكرة لتحقيق النمو المستدام.



دعم المنتجات بالتكنولوجيا

تعتمد الشركة على التكنولوجيا والابتكار والجودة العالية عند تسليم منتجات التطوير العقاري. نحن ندمج الحلول الرقمية المتطورة لتوسيع السوق، مع الحفاظ على التميز في العلامة التجارية. علاوة على ذلك، فإن الاستدامة مكون أساسي في التصميم المعمارية وتنفيذ المشاريع. من خلال تحسين استخدام الطاقة واختيار المواد، وإدارة النفايات، ونحن نستهدف تعزيز الأداء البيئي لمحفظتنا.



الدفع بالمواهب

نحن نعطي الأولوية في دار الأركان لرعاية المواهب وتمكين الأفراد من إطلاق وتحقيق أقصى إمكاناتهم. ونشارك مع جهات رائدة عالمية للمشاركة في توفير أماكن للمعيشة لا مثيل لها مع توفير فرص عديدة لموظفينا للتفوق والنمو. فنحن نؤسس مجتمعاً ملهماً من الأشخاص المحترفين من خلال تعزيز التنوع والتطوير الوظيفي المستهدف.



الالتزام بالمعايير البيئية

نحن ندعم جهود المحافظة على البيئة عبر أنشطة التطوير العقاري والعمليات التجارية. ونسعى إلى تحسين الكفاءة الشاملة والتدابير المناخية المتطورة وتكامل حلول الاستدامة المبتكرة. وتمكننا هذه المبادرات من تقليل الآثار السلبية البيئية مع المساهمة في التنمية الحضرية المستدامة.

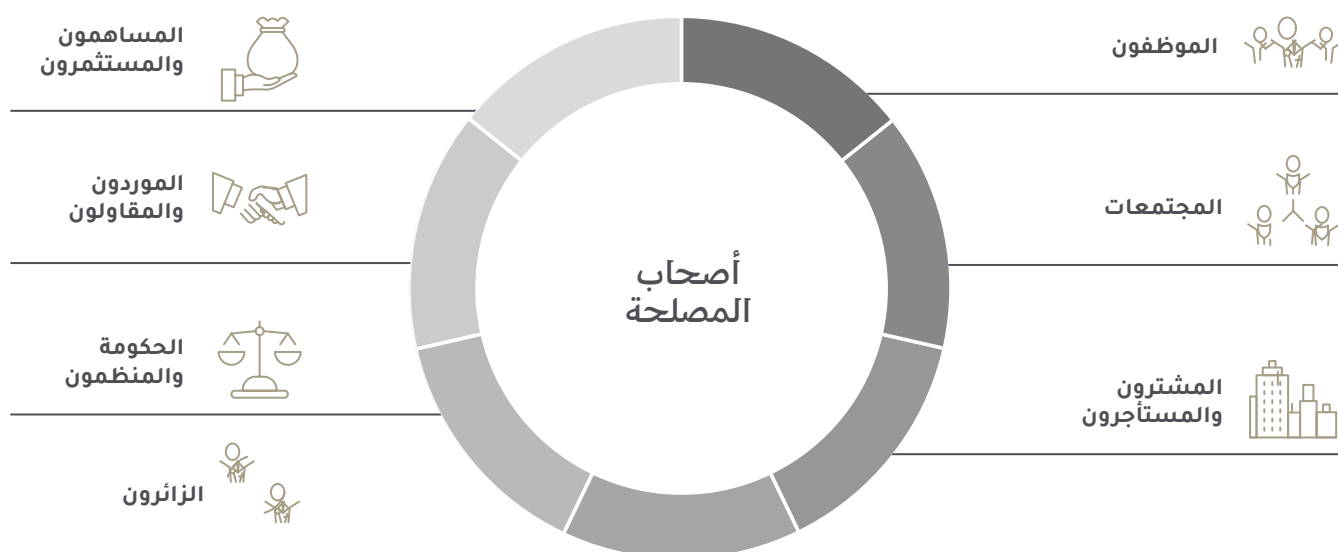
ESG في دار الأركان

التوافق مع أهداف التنمية المستدامة والرؤية الوطنية

قامت دار الأركان بتحقيق توافق بين استراتيجية الاستدامة والمسائل الجوهرية الخاصة بها من ناحية وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة "أهداف التنمية المستدامة SDGs" ورؤية السعودية 2030 من ناحية أخرى. يشتمل إطار عمل الشركة الخاص بأهداف التنمية المستدامة على أولويات اقتصادية وبيئية واجتماعية وأخرى تتعلق بالحكومة منصوص عليها في موثيق أهداف التنمية المستدامة المختلفة، والتي تلتزم الشركة بتحقيقها. وهذا يدل على شمولية نهج الاستدامة الخاص بالشركة ودعمها لالتزامات التنمية المستدامة محليًا وعالميًا.

المبادرات	التوافق مع رؤية المملكة 2030					التوافق مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة	مبادراتنا وأهدافنا المتعلقة بأهداف التنمية المستدامة
	العمل مسؤولة	الرياء بالقيمة	الدعم بالتكنولوجيا	التدريب المواهب	الاستثمار بمعايير البيئة		
	●	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> توفير إمكانية الحصول على معلومات شفافة للموظفين وأصحاب المصلحة لدينا على جميع المستويات دعم تدريب وتطوير الموظفين إجراء تقييمات منتظمة للمخاطر تركيز أهداف الرقابة لدينا على تقليل الانبعاثات واستهلاك الطاقة واستخدام المياه تعزيز التنوع البيولوجي عن طريق تضمين النباتات المحلية في تصميم المساحات الخضراء 	<ul style="list-style-type: none"> ضمان صحة وسلامة جميع الموظفين، وتفاذي وقوع الإصابات المهنية، وضمان رفاهية الموظفين لدينا تكافؤ الفرص وسياسة لمكافحة التمييز للقوى العاملة لدينا، ونقدم تسهيلات في مكان العمل لدينا للأشخاص من ذوي الاحتياجات الخاصة تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023)
	●	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023) 	<ul style="list-style-type: none"> تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023)
	●	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023) 	<ul style="list-style-type: none"> تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023)
	●	●	●	●	●	<ul style="list-style-type: none"> تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023) 	<ul style="list-style-type: none"> تدعم استراتيجيتنا تطوير المباني والمجتمعات المستدامة لم نسجل أي حالات وفيات أو إصابات مهنية خطيرة خلال الخمس سنوات الماضية (2019-2023)

5. التفاعل مع أصحاب المصلحة



يمثل التفاعل النشط مع المساهمين والمستثمرين أولوية بالنسبة لنا. ومن خلال الحفاظ على حوار مفتوح معهم، فإننا نضمن أن خطط الاستدامة لدينا تتوافق مع مصالحهم وتخدمها. توفر لنا هذه المشاركات والتفاعل تقييمات وتغذية راجعة قيمة لصياغة السياسات والمبادرات التي تعمل على رفع قيمة المساهمين على نحو مسؤول.

نحن نركز على تطوير علاقات منفعة متبادلة مع الشركاء مثل الموردين والمقاولين. وتتوافق استراتيجية سلسلة التوريد القوية لدينا مع تحقيق التميز التشغيلي والأهداف الاستراتيجية الموضوعة. كما تسمح لنا التقييمات المنتظمة للموردين بتقييم عروضهم من المنتجات إلى الخدمات، والأبحاث والابتكارات.

نحن نعطي الأولوية للسلوك الأخلاقي والامتثال التنظيمي في جميع عملياتنا. يقوم فريق العلاقات الحكومية والامتثال لدينا بتنظيم حلقات نقاش مع صانعي السياسات والمنظمين بصفة منتظمة، ويعزز هذا الحوار المفتوح التزامنا بالحكومة والأخلاق وترك الأثر الإيجابي.

نحن نؤمن بأن الانطباعات الأولى مهمة في بناء علاقات قوية مع العملاء. ويوفر فريق تطوير الأعمال اللبق والمدرب لدينا تجارب شخصية فريدة للزوار. ويؤدي هذا النهج الواعي إلى إطلاق شراكات هادفة مع المشترين والمستأجرين المحتملين.

هدفنا هو التفاعل بنشاط مع المشترين والمستأجرين عبر قنوات الاتصال المتاحة المتنوعة مثل الأحداث المجتمعية. وينصب تركيزنا على توفير حلول بناء مستدامة وصديقة للبيئة توفر تجارب عالية الجودة. ويتيح لنا هذا النهج بناء علاقات مفيدة مع من نوفر لهم الخدمة.

تهدف استراتيجيتنا للممارسات البيئية والاجتماعية ونظم الحوكمة (ESG) إلى خلق بنات تعود بالنفع على المجتمعات. وتعمل بشكل وثيق مع مجتمعنا من خلال المشاركة في الأعمال الخيرية وجهود الرعاية المصممة خصيصًا للمجموعات المستحقة لها. ويركز هذا النهج التعاوني على تمكين المجتمعات بصفة جماعية.

تؤمن دار الأركان أن الموظفين هم القوة المحركة لقصة نجاحها. لذا، تلتزم الشركة بتعزيز تكوين ثقافة شمولية بين الأجناس والأعراق المختلفة كما تركز على إيجاد وتوفير بيئة عمل آمنة ومشجعة حيث يشعر جميع الموظفين بكونهم ذوي قيمة كبيرة وإنتاجية فعالة.

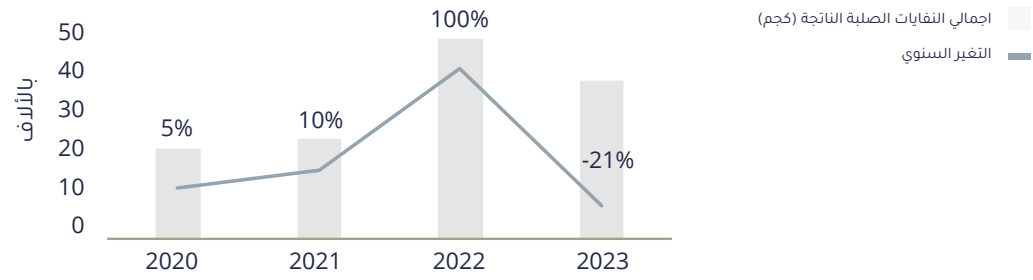
7. البيئة

يعد تغير المناخ أحد أهم المخاطر التي تهدد عالمنا. وفي دار الأركان، نهدف إلى تضمين المحافظة على البيئة في كل ما نقوم به، مع تطبيق أفضل الممارسات وإدارة المخاطر البيئية بصفة مسؤولة. وتحدد سياستنا البيئية الأساس لأهدافنا وأنشطتنا في هذا المجال. حيث يتمثل الغرض من ذلك في ضمان التنمية السليمة بيئيًا والمستدامة على المدى القصير والطويل مع تقليل الآثار البيئية السلبية.

إدارة النفايات

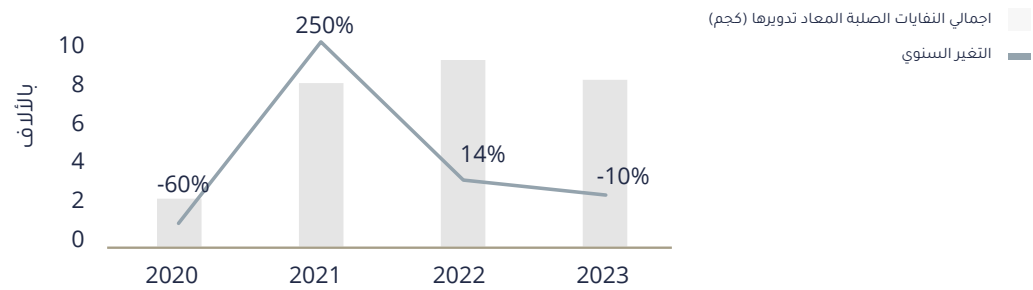
النفايات الصلبة الناتجة

لقد أدى التزامنا بتنفيذ إجراءات إدارة النفايات إلى انخفاض كبير في إجمالي النفايات الصلبة. ونتيجة لهذه المبادرة، تمكنا من خفض النفايات الصلبة بنسبة 21% في عام 2023 مقارنة بالعام السابق له.



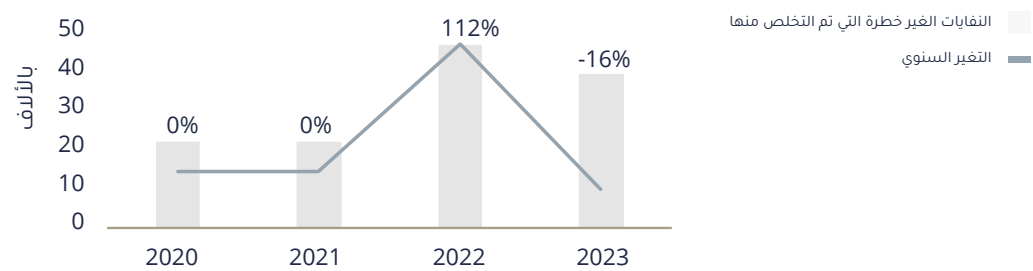
إعادة تدوير النفايات الصلبة

نحن نعمل على تعزيز جهود إعادة تدوير النفايات الصلبة، والمساهمة بنشاط في بيئة أكثر خضرة ومعدل أعلى لإعادة استخدام المواد. ونتيجة لمبادراتنا، تم تقليل النفايات الصلبة المعاد تدويرها بنسبة 10% في عام 2023.



النفايات غير الخطرة

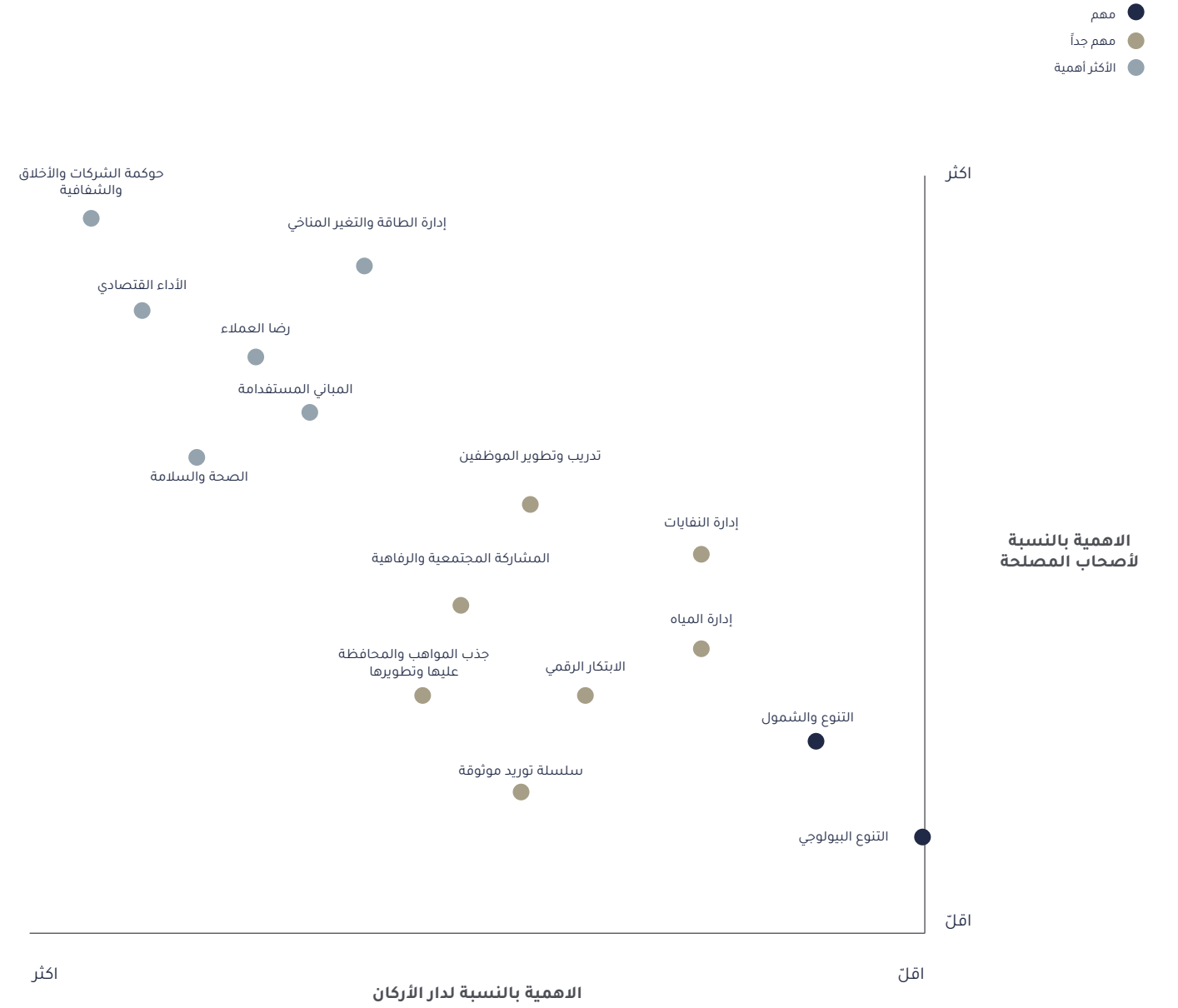
تقوم دار الأركان بإدارة نفاياتها وتوفير مواردها. ونتيجة لهذه المبادرات، حققت الشركة انخفاضًا كبيرًا بنسبة 16% في عام 2023.



ESG في دار الأركان

6. مصفوفة الأهمية النسبية/الأولية

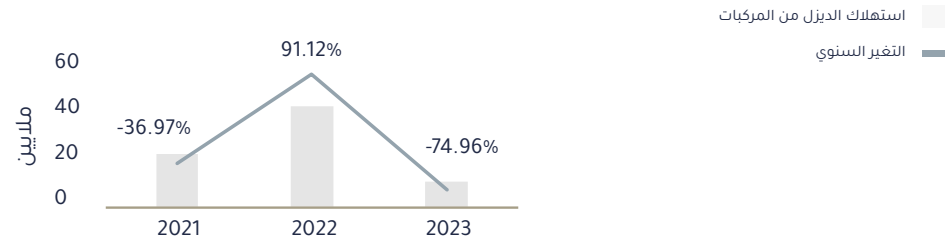
في عام 2023، قمنا بتحديث تحليل الأهمية النسبية لدينا للتحقق من قضايا الاستدامة الأكثر أهمية وذات الصلة بعملياتنا وتحديثها. وتضمنت هذه العملية إعادة تقييم المسائل المهمة لفهم الأولويات المتنامية للشركة وأصحاب المصلحة لدينا. وبينما ظلت مجالات الحوكمة والأخلاق والشفافية وغيرها من المجالات ذات الاهتمام مهمة، فقد سجلنا التغييرات التي حدثت على مدار العامين الماضيين.



استهلاك الطاقة

استهلاك الديزل من المركبات

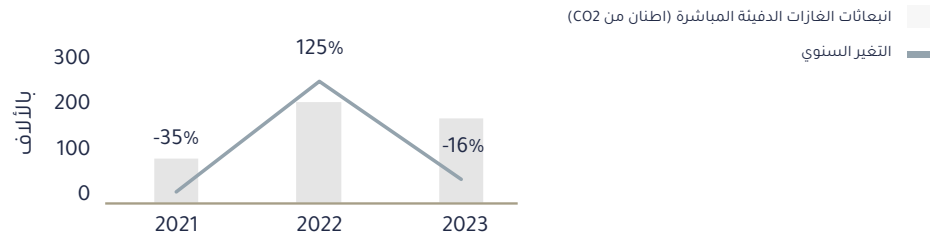
بدأت تنفيذ أهداف دار الأركان طويلة المدى باتجاه التخلص من الوقود الأحفوري من خلال تقليل استخدام الديزل عبر أسطولنا من المركبات. ولقد ركزنا اهتمامنا على البدائل الصديقة للبيئة من أجل مستقبل أكثر اخضرارًا، ونتيجة للتطويرات التي أدخلناها على الأسطول وتبني مبادرات كفاءة استهلاك الوقود، نجحنا في تقليل استهلاك الديزل في المركبات بنسبة 74.96% في عام 2023..



انبعاثات الكربون

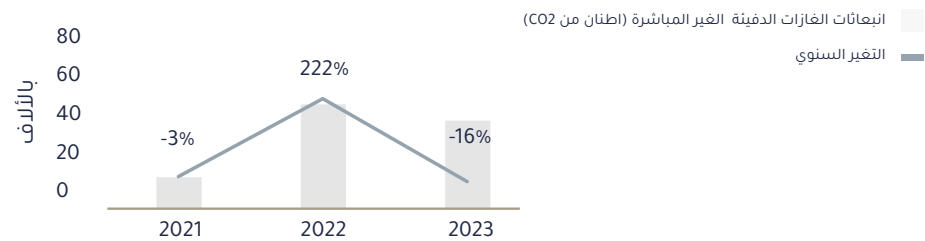
انبعاثات الغازات الدفيئة المباشرة

تهتم دار الأركان وتركز على مبادرات إدارة انبعاثات الغازات الدفيئة المباشرة في إطار خطة الاستدامة البيئية. وفي عام 2023، انخفضت انبعاثات الكربون لدينا بنسبة 16% مقارنة بالعام السابق له.



انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة

تلتزم دار الأركان بتنفيذ المبادرات التي تهدف إلى الحد على نحو فعال من انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة، بما يتماشى مع هدفها المتمثل في الاستدامة البيئية. ورغم الزيادة الحادة في انبعاثات الكربون بنسبة 222% في عام 2022 إلا أن الشركة تمكنت من خفض تلك الانبعاثات بنسبة 16% في عام 2023.



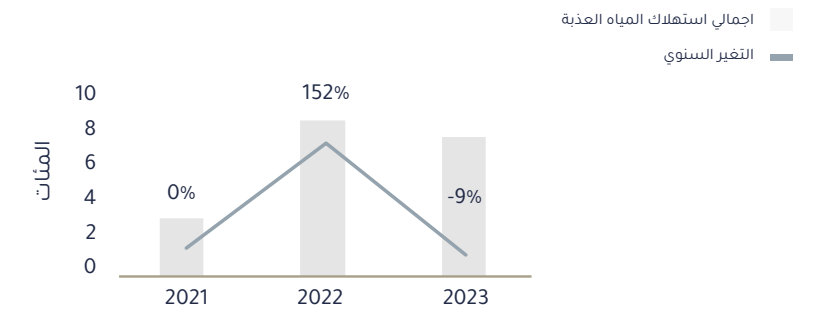
ESG في دار الأركان

البيئة (يتبع)

استهلاك المياه

استهلاك المياه العذبة

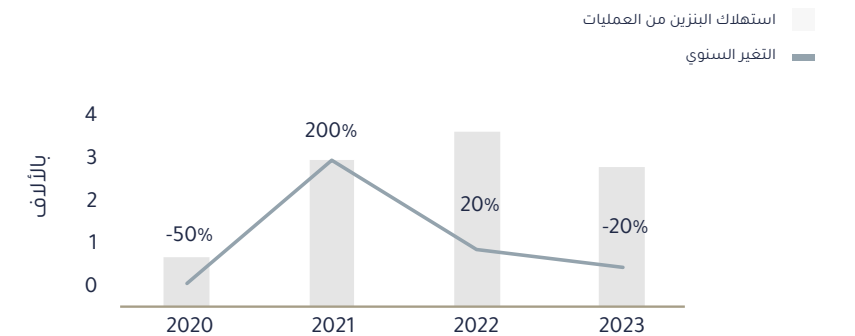
تلتزم دار الأركان بالاستخدام المستدام للموارد المائية في جميع العمليات. ومن خلال مبادرات كفاءة استخدام المياه وبرامج توعية الموظفين، أسفرت جهودنا للحفاظ على المياه عن انخفاض بنسبة 9% في استهلاك المياه العذبة في عام 2023 مقارنة بالعام السابق (2022). إن تحسيننا المستمر في استخدامنا المسؤول للمياه يؤكد التزامنا بالرعاية البيئية.



استهلاك الطاقة

استهلاك البنزين في العمليات (المولدات)

تعمل الشركة على تعزيز الاستدامة من خلال نهج يعتمد على البعد عن الوقود الأحفوري من خلال تقليل استخدام البنزين واعتماد بدائل صديقة للبيئة. ونتيجة لهذه المبادرات، نجحنا في خفض استهلاك البنزين من 3,586 لترًا إلى 2,870 لترًا، أي بنسبة 20% في عام 2023



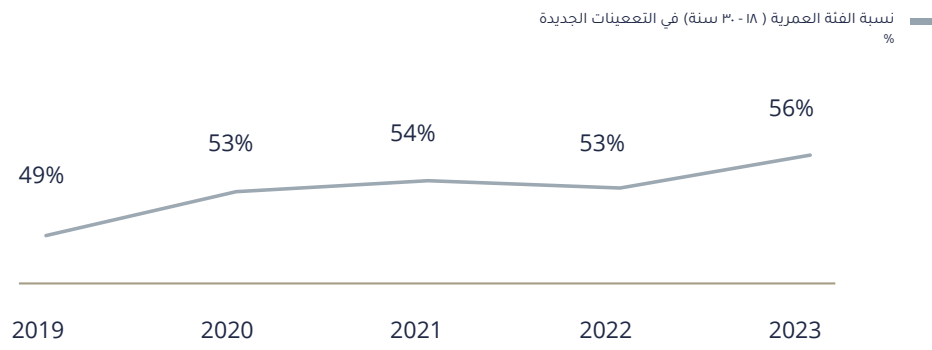
توصيف القوى العاملة لدينا

التعيينات الجديدة

ينجذب الموظفون، وخاصة جيل الشباب، بوتيرة متزايدة إلى المنظمات التي تشاركهم قيمهم وتعطي الأولوية لتحقيق التأثير المجتمعي والبيئي المرغوب. ومن عام 2019 إلى عام 2023، ارتفعت نسبة التعيينات الجديدة للفئة العمرية بين 18-30 عامًا من 49% في عام 2019 إلى 56% في عام 2023

القوى العاملة حسب العمر

لقد تغيرت استراتيجيات التوظيف وديناميكيات القوى العاملة لدينا على مر السنين لتتماشى مع استراتيجية الشركة المتمثلة في التعامل مع جيل الشباب لتحقيق تأثير محسن. وقد تزايدت نسبة الشباب في القوى العاملة لدينا، لتصل إلى 36.8% في عام 2023



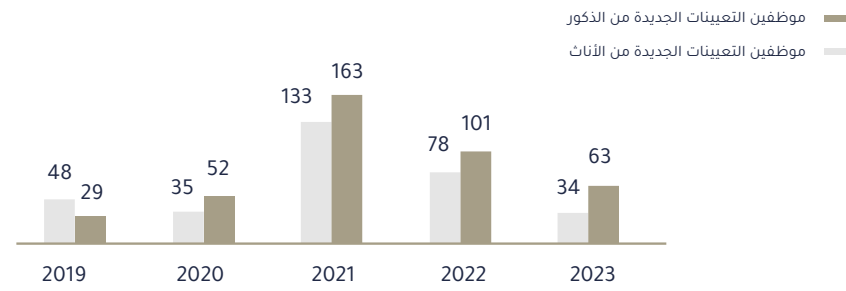
عدد الجنسيات المختلفة

في دار الأركان، يعد تنوع الفريق أمرًا بالغ الأهمية لأنه يعزز ويحفز التفكير النقدي. وتسعى الشركة جاهدة لجذب الموظفين الموهوبين ذوي الخلفيات المختلفة ورعايتهم والاحتفاظ بهم؛ حاليًا، توجد أكثر من 15 جنسية مختلفة بين ما يقرب من 247 موظفًا.

النوع/الجنس البشري

التعيينات الجديدة

تقوم الشركة بتوظيف الإناث لخلق بيئة عمل أكثر توازنًا. منذ عام 2021، قامت الشركة بتعيين المزيد من الإناث، حيث قامت الشركة بزيادة توظيف الإناث بنسبة تزيد على 56% في عام 2022 وبأكثر من 65% في عام 2023.



ESG في دار الأركان

8. الجانب الاجتماعي

في دار الأركان، نسعى جاهدين لتعزيز توفير مكان وبيئة عمل شاملة وداعمة تمكّن موظفينا من تحقيق النجاح. ونحن ملتزمون بالتمسك بالمعايير العالية لراحة الموظفين وتحقيق التنوع والشمول والصحة والسلامة ومراعاة حقوق الإنسان. وتهدف مبادراتنا وسياساتنا الاجتماعية إلى تعزيز تكافؤ الفرص، ومنع التمييز والتحرش، ودعم التوازن بين العمل والحياة لموظفينا، وتقديم مساهمة إيجابية للمجتمعات المحلية.

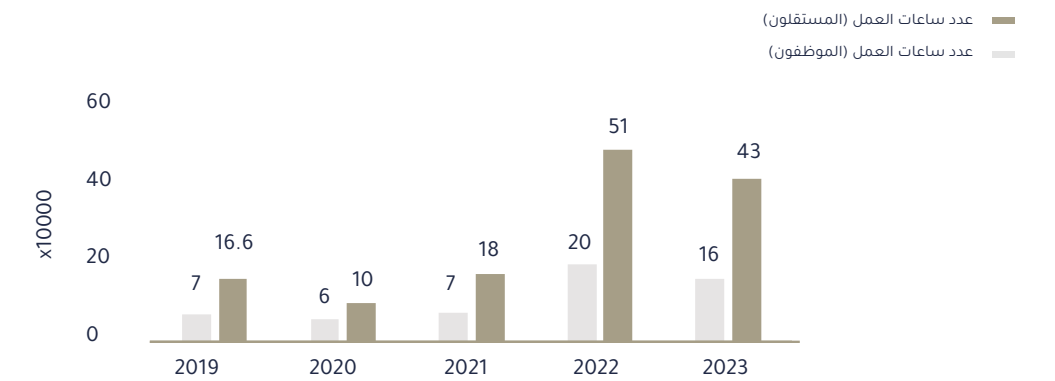
الصحة والسلامة

السلامة في محل العمل

يعكس عدم وقوع أي حوادث في مكان العمل التزام دار الأركان الثابت بضمان توفير بيئة عمل آمنة وفقًا لمعايير الصحة والسلامة. ومن خلال بروتوكولات الحماية، والتدريب، وتحديد مصادر الخطر والحد من المخاطر، تمكنا من الحد تمامًا من تعرض موظفينا والعمالين المستقلين لدينا للإصابات أو الإصابة بالأمراض أثناء العمل.

ساعات العمل (الموظفون)

نحن ملتزمون بتبني نهج متوازن وسريع الاستجابة لإدارة قدرات القوى العاملة لدينا وأعباء العمل، مما يساهم في تحسين الكفاءة التنظيمية. ومقارنة بعام 2022، خفضت الشركة عدد ساعات العمل بنسبة 19.2% في عام 2023.



عدد ساعات العمل (العمالون المستقلون)

نحن نراقب بدقة ساعات عمل العمالون المستقلون، ونعدّلها حسب الحاجة لتتوافق مع احتياجات العمل ومتطلبات أعباء العمل.

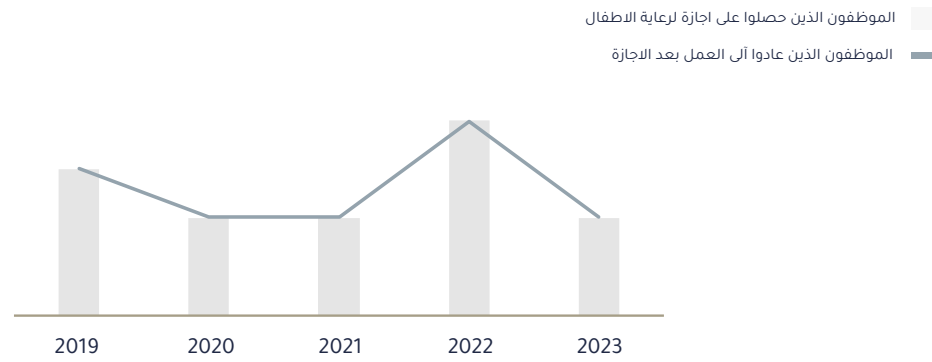
اندماج وراحة الموظف

إجازة الولادة/رعاية الأطفال

الموظفات اللاتي يأخذن إجازة للولادة/رعاية الأطفال يلتحقن مرة أخرى بالعمل بعد الإجازة. وتوفر ثقافة الشركة بيئة عمل مناسبة دون تمييز بين الجنسين. وقد حافظت الشركة على توفير الدعم والمرونة للموظفات فيما يتعلق بإدارة مسؤولياتهم الأبوية.

العودة إلى العمل

تفتخر دار الأركان بتحقيقها لمعدل عودة إلى العمل مذهل بنسبة 100% للموظفين العائدين من إجازة الولادة/رعاية الأطفال، مما يدل على نجاح أنظمة الدعم للآباء الجدد لدينا. ويؤكد نهجنا المصمم خصيصًا دعم التحولات بعد الإجازة على التزامنا بتوفير بيئة عمل شاملة وتحقيق تكافؤ الفرص بغض النظر عن النوع/الجنس أو الحالة الاجتماعية.



آلية التعرض للأذى/التظلم

المضايقات

تلتزم الشركة بالحفاظ على بيئة عمل توجب احترام كرامة الفرد بغض النظر عن العمر أو العرق أو الدين أو النوع أو الإعاقة أو الأصل القومي أو العرقي. لذا نعتبر المضايقات من أي نوع كانت غير مسموح بها وغير مقبولة. ومن ثم، فإن التزامنا بتوفير مكان عمل آمن ومحترم أدى إلى عدم حدوث أي وقائع أو حالات مضايقة.

حوادث التمييز العنصري

تلتزم دار الأركان بالحفاظ على بيئة عمل عادلة وأخلاقية وشاملة لا مكان فيها للتمييز. ومن خلال برامج التدريب والتوعية المنتظمة، فضلاً عن توفير قنوات واضحة للإبلاغ عن أي سوء سلوك، فإننا نسعى جاهدين لتحقيق لعدم حدوث أي حوادث تمييز عنصري على الإطلاق في مكان العمل.

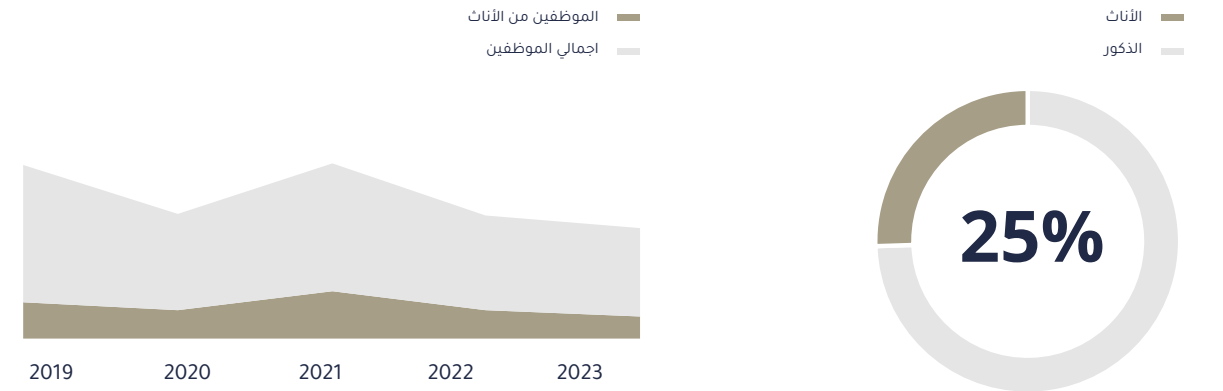
سياسة حقوق الإنسان

يعكس التزامنا بتبني سياسة قوية لحقوق الإنسان التزام الشركة الثابت بالممارسات الأخلاقية وتحقيق الشفافية. ونسعى جاهدين لاحترام حقوق الإنسان من خلال سياسة حقوق الإنسان المعتمدة لدينا.

ESG في دار الأركان

عدد الموظفين بدوام كامل

تبلغ نسبة مشاركة النساء العاملات في القوى العاملة نحو 25%.



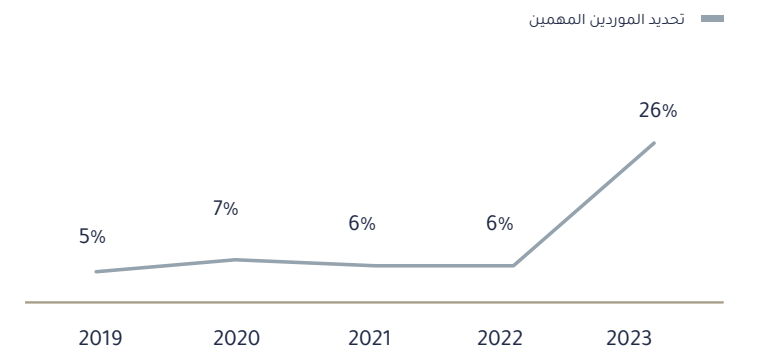
سلسلة الإمداد

قواعد السلوك الخاصة بالموردين

نحن نضمن أن يتم اختيار 100% من موردينا وفقاً لقواعد سلوك الموردين لدينا.

تحديد الموردين المهمين

ارتفع عدد الموردين المهمين لدينا من 6% في عام 2022 إلى 26% في عام 2023. مما يشير إلى تزايد الوعي وتركيز الإدارة على اختيار الموردين المهمين للاعتبارات الاستراتيجية وتخفيف المخاطر. منذ تنفيذ برنامج رسمي لتحديد الموردين المهمين في عام 2022، شهدت الشركة زيادة كبيرة في شراكات سلسلة التوريد الاستراتيجية المعترف بها على مدار عام واحد.



9. الحوكمة

يعد تنفيذ ممارسات وسياسات الحوكمة القوية أمرًا جوهريًا لضمان الشفافية والمساءلة والنزاهة عبر جميع عمليات دار الأركان ومعاملاتها التجارية. ويلتزم مجلس إدارتنا بتطبيق معايير حوكمة صارمة تتوافق مع أفضل الممارسات العالمية في مجالات مثل المزايا لأعضاء الإدارة التنفيذية، وإجراءات المراجعة، وإدارة المخاطر، والأمن السيبراني، والسلوك الأخلاقي والامتثال. ونحن ملتزمون بترسيح ثقافة الحوكمة القوية لبناء الثقة مع المستثمرين وأصحاب المصلحة إلى جانب حماية مصالح المساهمين لدينا.

ماذا بعد في رحلتنا لتطبيق الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)

البيئة

صافي انبعاثات كربونية صفرية

- تهدف الشركة إلى تحديد أهداف ووضع خطط لتحقيق صافي انبعاثات كربونية صفرية عبر عملياتها التجارية. لذا، تركز دار الأركان على استكشاف حلول الطاقة المتجددة لمحفظتها الاستثمارية العقارية.

الحفاظ على الموارد

- تعكس الأهداف المتعلقة بتقليل كثافة النفايات التشغيلية واستهلاك المياه وحماية التنوع البيولوجي الالتزام بالحفاظ على البيئة ورعايتها

جمع ومتابعة البيانات

نركز على تحسين آليات متابعة بيانات الطاقة وإعداد التقارير للتمكين من تحديد أهداف مستنيرة للانبعاثات الضارة. إن وضع نظام قياس ومتابعة صارم سيسمح بتقييم التقدم بمرور الوقت بشأن المقاييس الرئيسية مثل الانبعاثات، والنفايات، والمياه، وتأثير التنوع البيولوجي.

التزامنا تجاه مشكلة التصحر

- تستهدف الشركة تبني وتعميم سياسة واضحة تجاه مشكلة التصحر لتتماشى مع التوقعات البيئية المتنامية والمتطورة ومعايير الصناعة.

الجانب الاجتماعي

عمليات العناية الواجبة

- تعمل دار الأركان على تطوير عملية قوية لتطبيق إجراءات العناية الواجبة لتحديد وتقييم الآثار والمخاطر المحتملة على حقوق الإنسان على نحو استباقي. ورغم أنه يجري حاليًا توثيق الإجراءات الرسمية ذات الصلة، إلا أننا ندرك أهمية هذه الجهود الحثيثة لدعم مسؤولياتنا الاجتماعية وملتزم بتحديد آليات مناسبة لحماية حقوق الإنسان..

تقييم مشكلات حقوق الإنسان المحتملة

- تجري دار الأركان تقييمات في جميع الأنشطة التجارية لتحديد المخاطر والمشكلات المحتملة في مجال حقوق الإنسان. وتسلط هذه الجهود الضوء على التزامنا بالفحص المنتظم لاعتبارات حقوق الإنسان لدينا وتنفيذ التدابير اللازمة لدعم المعايير الأخلاقية.

الإفصاح العلني عن تدابير تخفيف ومعالجة المشكلات المتعلقة بحقوق الإنسان

- تعمل دار الأركان على تطوير ممارسات أكثر قوة للإفصاح العام فيما يتعلق بالتخفيف من آثار مشكلات حقوق الإنسان. ونحن ندرك أهمية الشفافية فيما يتعلق بجهودنا لمعالجة اعتبارات حقوق الإنسان عبر عمليات شركتنا.

إجمالي عدد الدورات التدريبية المنفذة بشأن الاستجابة لحالات الطوارئ

- تعطي الشركة الأولوية لتنفيذ تدريبات الاستجابة الشاملة لحالات الطوارئ في إطار التزامها المستمر بضمان وتعزيز تدابير السلامة.

الحوكمة

أعضاء مجلس الإدارة من الإناث

- نحن نعمل بنشاط على خلق فرص للإناث وتعزيز تكوين بيئة شمولية لتشجيع زيادة التمثيل النسائي على مستوى مجلس الإدارة في المستقبل.

نظرة على الأداء المالي

كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

بصفتي الرئيس التنفيذي للشؤون المالية لشركة دار الأركان، يسعدني أن ألقى الضوء على عام آخر من الأداء المالي القوي في عام 2023. وبعد مرورنا بحالة عدم اليقين التي سادت خلال السنوات القليلة الماضية، أثبتنا مجددًا قدرتنا على تنفيذ استراتيجيتنا السليمة. رغم ذلك، تراجعت الإيرادات بنسبة 31% على أساس سنوي إلى 2.7 مليار ريال. إلا أن نموذج أعمالنا الذي أثبت نجاحه استمر في تحقيق هوامش أرباح إجمالية ضخمة بلغت 40%. علاوة على ذلك، حققنا تحسنًا كبيرًا في صافي دخلنا إذ بلغ 611 مليون ريال، أي بنسبة نمو سنوي بلغت 38%. وتظل الإدارة الحكيمة للسيولة ذات أهمية قصوى حيث تم الحفاظ على المركز النقدي لهذا العام عند مستويات قوية إذ بلغ 5.4 مليار ريال.

وكان توليد الإيرادات في عام 2023 أقل نسبيًا حيث تم الاحتفاظ بالأصول بنهج استراتيجي مع توقع حدوث اتجاه صعودي محتمل في السوق المتنامي حيث أن ذلك يرسخ أيضًا هدفنا الأساسي المتمثل في عدم المساس بالربحية على حساب تضخيم إجمالي الإيرادات. علاوة على ذلك، تأثرت إيراداتنا كذلك باستبعاد نتائج شركة "دار غلوبال" التي لم تعد تحت مظلة الشركة بعد إدراجها في السوق الرئيسية لبورصة لندن.

وقد ساهم استثمارنا الكبير في شركة "دار غلوبال" والتي تم إدراجها بنجاح في بورصة لندن خلال عام 2023 في تحقيق تحول هائل للشركة على المستويين التشغيلي والمالي، حيث ارتفعت إيراداتها على نحو مضاعف بنسبة 351% مقارنة بعام 2022 كما حققت أرباحًا كبيرة مقارنة بتسجيل خسائر في عام 2022.

وخلال عام 2023، أحرزنا تقدمًا قويًا في مشاريعنا الجارية وأطلقنا مشروع "إيتوال" من تصميم بيت أزياء إيلي صعب الشهير لتطوير فلل سكنية في حي سدره بصفة رسمية، وهو مشروع مجتمعي تكاملي يتم تطويره في شمال الرياض بواسطة شركة "روشن". علاوة على ذلك، تم الانتهاء من أعمال تجديد مشروع دار المشاعر بالكامل ويتم حاليًا تسليم الوحدات للعملاء وبناء على ذلك يتم إثبات الإيرادات المحققة. ويظهر أن محفظتنا الموسعة من مشاريع التطوير المحلية والعالمية الجديدة تضمن لنا تحقيق أولوية مناسبة للمشاريع المتراكمة مع إمكانية تحقيق هامش ربح مرتفع مما يتيح استمرار تسارع الاستثمارات خلال السنوات القادمة.

تلتزم دار الأركان بتنفيذ استراتيجية تمويل متوازنة تعمل على موازنة دورات حياة المشروع مع آجال استحقاق ديون قروض التمويل. ونقوم بتنويع مصادر تمويلنا لتخفيف المخاطر مع تقليل التكاليف.

وتماشياً مع استراتيجية التمويل لدينا لضمان تحقيق السيولة الكافية من أجل اغتنام أي فرصة محتملة للنمو والتوسع. قمنا بجمع تمويل إضافي إجمالي بقيمة 2.59 مليار ريال في عام 2023. تجسد في تنفيذ الإصدار الثالث عشر لنا لصكوك بقيمة 2.25 مليار ريال مع إدراجها بالتزامن في بورصتي لندن وناسداك دي. بالإضافة إلى ذلك، توفر علاقاتنا المصرفية القوية لنا تمويلًا

"لقد واصلنا في دار الأركان تنفيذ استراتيجيتنا بقوة في عام 2023 مع تحقيق نتائج مالية جيدة تظهر قدرة عالية على الصمود. وقد تم تحقيق ذلك بفضل جودة محفظتنا الاستثمارية، مع تركيزنا على إضافة القيمة والابتكار لعملائنا مما سيؤدي إلى تعزيز ودعم النمو المستقبلي للمجموعة".

مهماً للمشاريع والشركات. وتم جمع 0.34 مليار ريال في عام 2023 من خلال تسهيلات بنكية ثنائية الأطراف ذات شروط تنافسية. وخلال نفس الفترة، نجحنا في استرداد صكوك بقيمة 1.87 مليار ريال مستحقة في مارس 2023 وسداد أقساط مستحقة من تسهيلات مالية ثنائية بقيمة 1.39 مليار ريال في تواريخ استحقاقها. إن الإدارة المالية الحكيمة والقدرة على الوصول إلى مصادر رأس المال العالمية المتنوعة تعزز وضعنا المالي. مما يتيح لنا تحقيق استجابة سريعة لتحولات السوق مع الوفاء بالتزامات أصحاب المصلحة.

في دار الأركان، تظل مشاركة المستثمرين المستمرة أولوية لنا. على مدى العام الماضي، احتفظنا بأكثر من 553 نقطة اتصال معهم من خلال مجموعة من الأشكال المختلفة، تتوعت ما بين من المكالمات بشأن النتائج المالية والأرباح والاجتماعات الفردية بصفة شخصية أو عبر الهاتف وكذلك المشاركة الفعالة في المؤتمرات العالمية. يوفر هذا التواصل المستمر الشفافية مع جمع آراء وتغذية راجعة ذات قيمة عالية من أجل تحسين استراتيجيتنا. نحن نقدر ونشكر جميع المساهمين وأصحاب المصلحة من الشركات والأفراد على ثقتهم واقتناعهم برؤيتنا.

وخلال عام 2023، أظهرت الشركة التزامها بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة من خلال التركيز على إدارة النفايات واستهلاك المياه واستهلاك الطاقة وانبعاثات الكربون. وحولت الشركة تركيزها إلى مصادر الطاقة المتجددة لضمان تقليل الانبعاثات الكربونية في البيئة. ونتيجة لذلك، لاحظنا تحسنًا كبيرًا في مؤشراتنا الرئيسية لتتبع المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة مثل انخفاض النفايات الصلبة المتولدة والنفايات غير الخطرة واستخدام المياه العذبة.

وبالمضي قدمًا حتى عام 2024 وما بعده، سنواصل العمل لتحقيق الاستدامة في عملياتنا اليومية. نحن نضمن أن كل استراتيجية نقوم بصياغتها وكل قرار نتخذه في المستقبل هو موجه نحو أهداف الاستدامة. كذلك، نحن ملتزمون بإعادة تعريف مشاريعنا وإعادة تصورها لتلبية الاحتياجات المستقبلية لعملائنا من خلال تقديم حلول مبتكرة.

ختامًا، أود كذلك أن أشكر عملائنا وشركائنا ومستشارينا وشركائنا في التمويل، فتعاونكم يمكّننا من تحقيق طموحاتنا. وبفضل قوة نظامنا البيئي، أنا واثق من أننا نستطيع الاستمرار في تحويل الفرص المتاحة إلى قيمة كبيرة لأصحاب المصلحة لدينا

دار الأركان

96

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 إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/06/10هـ الموافق 2005/07/17م.

وتعمل دار الأركان بصفة رئيسية داخل المملكة العربية السعودية، وتعتبر شركة رائدة في مجال التطوير العقاري. ولتوسيع محفظتها الاستثمارية وتأمين توفير مجموعة واسعة من مصادر الإيرادات، قامت الشركة بتأسيس شبكة استراتيجية من الشركات ذات المسؤولية المحدودة .

2. الشركات التابعة

رقم	اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان القانوني
1	شركة دار الأركان العقارية	500,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	شركة ذات مسؤولية محدودة
2	شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتأجير واستثمار العقارات	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 دار صكوك الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقارية	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	شركة ذات مسؤولية محدودة
6	شركة كومباس بروجكت كونتراكتنج (شركة دار الأركان لتكنولوجيا الإنشاءات سابقا)	100,000	التطوير والاستثمار العقاري والتأجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	شركة ذات مسؤولية محدودة
7	شركة معاقل للعقارات	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

التقرير السنوي 2023

97

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

رقم	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	الخير كابيتال	1,000,000,000	خدمات الأكتتاب والإدارة والترتيبات والاستشارات المالية (باستثناء تنفيذ الصفقات الهامشية)	المملكة العربية السعودية	42.2%	1010264915	شركة مساهمة مقفلة
3	شركة كومباس بروجيكت إنفستمنتنس إس بي في ليمتد	74,868	تقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر	المملكة العربية السعودية	51.0%	3719	شركة خاصة محدودة
3	دار غلوبال بي ال سي	6,750,810	الأنشطة العقارية بما في ذلك تطوير وشراء وبيع العقارات الخاصة	المملكة العربية السعودية	88%	14388348	شركه عامة محدودة

نظرة على الأداء المالي

وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

قبل السنة المالية 2023، كانت عمليات دار الأركان تشمل أعمال شركتها الدولية التابعة، دار غلوبال، والتي أدارت مشاريع التطوير الدولية للشركة. لكن بعد الإدراج الناجح لشركة دار غلوبال في بورصة لندن في فبراير 2023، تم إلغاء دمج العمليات الدولية المرتبطة سابقًا بشركة دار غلوبال في نتائج الشركة. ونتيجة لذلك، فإن عملياتنا المعلنة لعام 2023 تركز بصفة أساسية على الأنشطة والأعمال داخل المملكة العربية السعودية. وتعمل دار الأركان بصفة رئيسية في شكل ثلاثة قطاعات رئيسية وهي

4.1 التطوير العقاري

تشمل أنشطة التطوير العقاري لدينا ما يلي

- مشاريع الأراضي: نحن نركز على التطوير الأولي للأراضي البيضاء غير المطورة، ويشمل ذلك مرافق البنية التحتية الأساسية مثل الطرق والمرافق العامة وأنظمة الصرف الصحي. وهذا يجعل الأرض مجهزة لتنفيذ المزيد من مشاريع البناء.
- المشاريع السكنية والتجارية: نقوم بتطوير العقارات السكنية والتجارية، ويشمل ذلك العملية برمتها بدءًا من التخطيط الأولي ومرورًا بأعمال البناء وحتى البيع النهائي للوحدات الفردية في هذه المشاريع.

وخلال العام المالي 2023م، حقق هذا القطاع إيرادات بقيمة 2,571 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل نسبة 94.98% من إجمالي إيرادات الشركة. مقارنة بإيرادات بقيمة 3,810 مليون ريال سعودي، أو بما يعادل 97.05% في عام 2022م.

إن المبيعات على الخارطة للعقارات في المملكة العربية السعودية ودبي هي قيد التنفيذ. وخلال عام 2023، قامت الشركة بإثبات إيرادات قدرها 91 مليون ريال سعودي من المبيعات على الخارطة للمشاريع.

4.2 إدارة الممتلكات

تمثل إدارة الممتلكات ونشاط التأجير ثاني أكبر الإدارات في دار الأركان. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الممتلكات والتأجير التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للتأجير بما في ذلك وحدات تجارية وسكنية في المجتمعات المخططة بغرض توليد إيرادات متكررة. وخلال عام 2023م، وصلت الإيرادات الناتجة عن إدارة الممتلكات والتأجير إلى 133 مليون ريال وهو ما يمثل 4.92% من إيرادات المجموعة مقارنة بـ 116 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 2.95% من إيرادات الشركة في عام 2022م.

كما تم تحقيق إيرادات محدودة بقيمة 2.6 مليون ريال تمثل 0.10% من إجمالي إيرادات المجموعة في عام 2023 من مبيعات الأثاث الفاخر للأفراد

4.3 الأنشطة الاستثمارية

وهي تمثل الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي ترى إدارة الشركة أنها مكملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة. ويتضمن ذلك أيضًا الاستثمار في شركة دار غلوبال المصنفة كشركة تابعة ويتم المحاسبة عنها بموجب طريقة حقوق الملكية اعتبارًا من عام 2023 مع الإدراج الناجح لها في بورصة لندن. وخلال العام 2023م، بلغت ربح الشركة 312 مليون ريال كحصة من صافي الأرباح من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

وخلال عام 2023م، حققت الشركة إيرادات أخرى قدرها 214 مليون ريال تمثل بصفة أساسية الأرباح من الودائع الإسلامية قصيرة الأجل

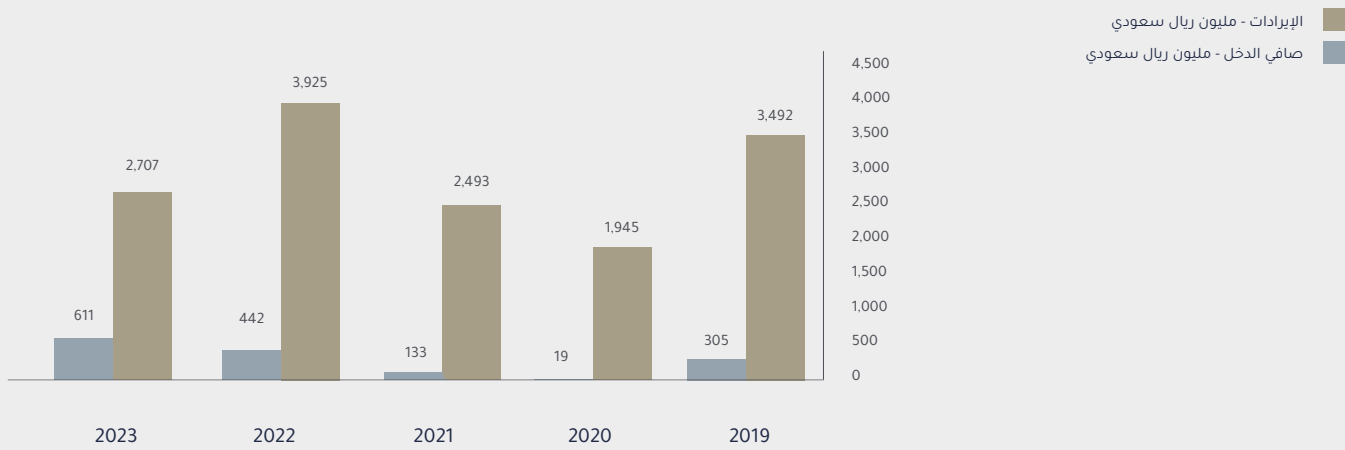
أبرز النقاط المالية

5.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2019م إلى 2023م

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)	2019	2020	2021	2022	2023
الإيرادات	3,491,856	1,944,854	2,493,078	3,925,499	2,707,100
تكلفة المبيعات	(2,667,416)	(1,270,204)	(1,596,350)	(2,467,912)	(1,636,694)
إجمالي الربح	824,440	674,650	896,728	1,457,587	1,070,406
المصاريف التشغيلية	(174,787)	(171,332)	(211,945)	(357,934)	(205,096)
ربح العمليات	649,653	503,318	684,783	1,099,653	865,310
مصاريف التمويل	(478,418)	(645,883)	(662,977)	(681,637)	(764,459)
الإيرادات الأخرى	141,154	161,944	113,636	170,370	525,567
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	312,389	19,379	135,442	588,386	626,418
مخصص الزكاة التقديري	(7,799)	(585)	(2,922)	(146,666)	(15,660)
صافي دخل السنة	304,590	18,794	132,520	441,720	610,758
ربحية السهم	0.28	0.02	0.12	0.41	0.57

إجمالي الإيرادات والتغيرات في صافي الدخل للأعوام من 2019م إلى 2023م



نظرة على الأداء المالي

أبرز النقاط المالية (يتبع)

5.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية 2019م إلى 2023م

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.

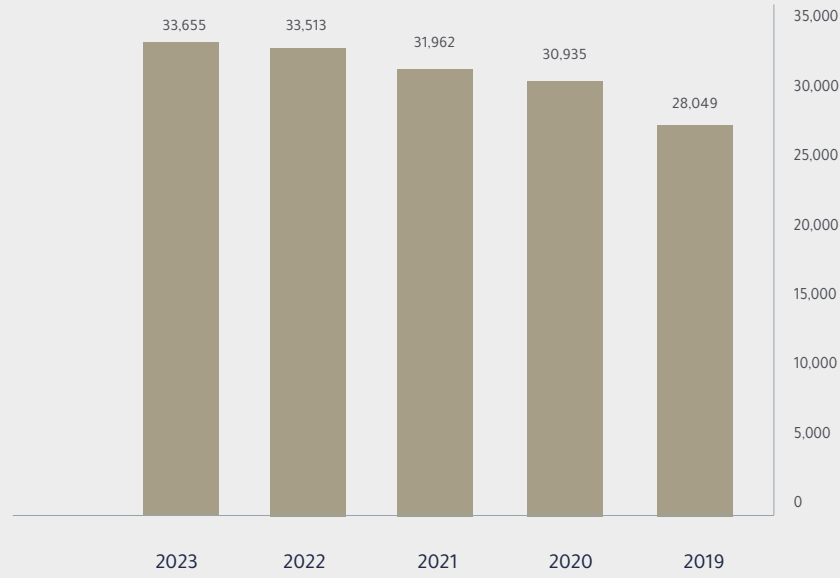
البند (بآلاف الريالات السعودية)	2023	2022	2021	2020	2019
الموجودات المتداولة	9,466,538	10,540,261	10,293,182	9,922,698	8,266,496
الموجودات غير المتداولة	24,084,997	22,886,536	21,590,845	20,939,738	19,702,968
الموجودات الثابتة	103,769	86,056	77,653	72,180	79,765
إجمالي الموجودات	33,655,304	33,512,853	31,961,680	30,934,616	28,049,229
المطلوبات المتداولة	4,299,431	6,067,519	5,740,259	2,105,722	1,691,387
المطلوبات غير المتداولة	9,063,992	7,841,206	7,061,791	9,802,714	7,348,354
إجمالي المطلوبات	13,363,423	13,908,725	12,802,050	11,908,436	9,039,741
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي واحتياطيات أخرى	1,345,419	1,204,359	1,155,147	1,141,895	1,140,016
الأرباح المبقة	8,146,462	7,599,769	7,204,483	7,084,285	7,069,472
مجموع حقوق المساهمين*	20,291,881	19,604,128	19,159,630	19,026,180	19,009,488
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	33,655,304	33,512,853	31,961,680	30,934,616	28,049,229
القيمة الدفترية للسهم*	18.79	18.15	17.74	17.62	17.60

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

ملاحظة: لأغراض تجارية وعملية، تفصح الشركة عن تسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تحصل الشركة منهم على مستندات قانونية/نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. علماً بأن هذا الإجراء معمول به في عدد من البنوك والشركات السعودية المحلية. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد حصلت على المشورة القانونية التي تؤكد سلامة وصحة هذا الإجراء لحفظ حقوق المساهمين في الشركة.

إجمالي الموجودات للأعوام من 2019م إلى 2023م

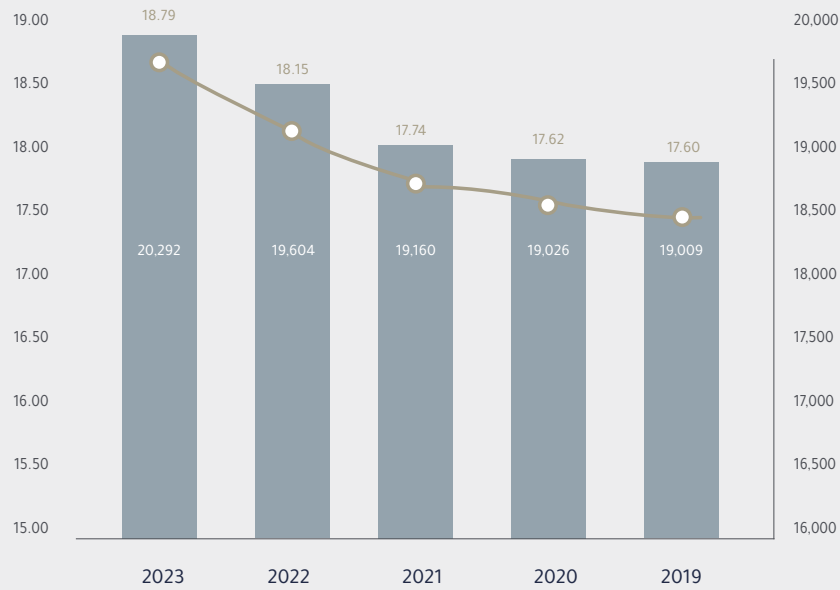
إجمالي الموجودات - مليار ريال سعودي



التغيرات في حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم في الأعوام من 2019م إلى 2023م

حقوق المساهمين - مليار ريال سعودي

القيمة الدفترية للسهم



نظرة على الأداء المالي

أبرز النقاط المالية (يتبع)

5.3 التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة لعام 2023م

الموقع (بآلاف الريالات السعودية)	العقارات التطويرية	التأجير	التطوير السكني	أخرى	الإجمالي
المنطقة الغربية - السعودية	-	-	58,654	-	58,654
المنطقة الوسطى - السعودية	90,968	133,204	48,670	2,633	275,475
المنطقة الشرقية - السعودية	-	-	-	-	-
الاستثمارات	2,372,971	-	-	-	2,372,971
الإجمالي	2,463,939	133,204	107,324	2,633	2,707,100

5.4 نتائج العمليات

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج العمليات لعامي 2023م و 2022م:

البند (بآلاف الريالات السعودية)	2023	2022	التغير	نسبة التغير
الإيرادات	2,707,100	3,925,499	(1,218,398)	-31.04%
تكلفة الإيرادات	(1,636,694)	(2,467,912)	(831,218)	-33.68%
إجمالي الربح	1,070,406	1,457,587	(387,181)	-26.56%
مصاريف الأنشطة الرئيسية	(205,096)	(357,934)	(152,838)	-42.70%
صافي الدخل من الأنشطة الرئيسية	865,310	1,099,653	(234,343)	-21.31%
مصاريف التمويل	(764,459)	(681,637)	82,822	12.15%
إيرادات أخرى	525,567	170,370	355,197	208.49%
صافي الدخل قبل الزكاة	626,418	588,386	38,032	6.46%
مخصص الزكاة	(15,660)	(146,666)	(131,006)	-89.32%
صافي الدخل السنوي	610,758	441,720	169,038	38.27%
ربح السهم	0.57	0.41	0.16	39.02%

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

نظرة على الأداء المالي

6. نظرة على برنامج الديون

6.1 استراتيجية التمويل

نظرة على الأداء المالي

6. نظرة على برنامج الديون

6.1 استراتيجية التمويل

ركزت الاستراتيجية المالية لدار الأركان بصفة أساسية على مطابقة دورة الاستثمار لمشروعاتها والتي تمتد من خمس إلى سبع سنوات مع مواعيد

استحقاق مبالغ التمويل لتلك المشروعات. 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 أحكام الشريعة الإسلامية، حيث نفذت الشركة ثلاث عشر إصدارًا للصكوك منذ بداية عام 2007م.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك 24 مليار ريال سعودي. وتم سداد 16.5 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2023م، في حين يستحق سداد مبلغ 7.5 مليار ريال سعودي على مدى الأعوام حتى عام 2029. 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 في شكل تمويلات مرابحة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2023م مبلغ 2.7 مليار ريال سعودي بموجب التسهيلات المصرفية ذات الصلة.

بلغت نسبة تمويل الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل ما يقرب من 74% بنهاية عام 2023م، في حين بلغت نسبة المرابحات مع البنوك المحلية والإقليمية 26%. 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 بتكوين محفظة من العقارات المؤجرة، حيث يمكن تقديم هذه الأصول المدرة للدخل كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. وبالنظر إلى سجل أدائها الممتاز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والاقليمية.

6.2 المدينةونية

تتوافق كافة أشكال التمويل التي حصلت عليها الشركة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات المرابحة. ويرد فيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2023م.

107

6.2.1 تفاصيل المدينةونية وزيادة التمويل بنهاية عام 2023م

خلال عام 2023م، حصلت شركة دار الأركان على تمويل جديد للصكوك بقيمة 2,250 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 338 مليون ريال سعودي، وسددت بعض تسهيلات المرابحة الثنائية المحلية بقيمة 1.4 مليار ريال سعودي

مليون ريال سعودي								
التسهيلات الإسلامية الثنائية	طريقة السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	الرصيد الافتتاحي	المبالغ الإضافية خلال عام 2023م	المدفوع أثناء عام 2023م	الرصيد الختامي	تاريخ الاستحقاق
مرابحة: مصرف الإنماء	سداد سنوي	300	الربع الثاني 2015م	188	0	188	0	الربع الثاني 2027م
مرابحة: البنك الاهلي السعودي	ربع سنوي	600	الربع الثاني 2020م	257	0	171	86	الربع الثاني 2024م
مرابحة: البنك الاهلي السعودي	ربع سنوي	600	الربع الثالث 2020م	333	0	133	200	الربع الثاني 2025م
مرابحة: البنك السعودي للاستثمار	دفعة واحدة	150	الربع الثاني 2022م	150	0	0	150	الربع الرابع 2027م
مرابحة: بنك QNB الأهلي	نصف سنوي	188	الربع الأول 2023م	0	188	0	188	الربع الثالث 2024م
مرابحة: البنك السعودي للاستثمار	نصف سنوي	800	الربع الثاني 2019م	726	0	81	645	الربع الثاني 2032م
مرابحة: البنك الأهلي السعودي	ربع سنوي	1,500	الربع الثالث 2022م	1,500	0	625	1,000	الربع الثالث 2025م
مرابحة: بنك سيكو (إسكان مسقط)	نصف سنوي	300	الربع الثاني 2022م	300	0	45	255	الربع الرابع 2027م
مرابحة: بنك مسقط	نصف سنوي	150	الربع الثاني 2023م	0	150	11	139	الربع الثاني 2030م
* قرض تجاري: بنك أبو ظبي التجاري الدولي	ربع سنوي	244	الربع الرابع 2022م	244	0	* 244	0	الربع الرابع 2027م
* قرض تجاري: بنك إسباني دولي	ربع سنوي	17	الربع الرابع 2022م	17	0	* 17	0	الربع الرابع 2023م
الإجمالي		4,849	3,715	338	1,390	2,663		

* يتعلق بالتمويل الذي حصلت عليه شركة درا غلوبال، وبالتالي تم استبعاده من الجدول أعلاه بسبب فك اندماج شركة دار غلوبال في عام 2023 بعد الإدراج

الناجح لها في السوق الرئيسية ليورصة لندن للأوراق المالية المدرجة.

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 33.4% في نهاية عام 2023م، وانخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 5.45 مليار ريال في نهاية عام 2023م مقارنة بـ 5.93 مليار ريال بنهاية عام 2022م، ويعزى هذا الانخفاض بصفة رئيسية إلى صافي الانخفاض في القروض وتراجع التحصيل من العملاء.

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 33.4% في نهاية عام 2023م، وانخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 5.45 مليار ريال في نهاية عام 2023م مقارنة بـ 5.93 مليار ريال بنهاية عام 2022م، ويعزى هذا الانخفاض بصفة رئيسية إلى صافي الانخفاض في القروض وتراجع التحصيل من العملاء.

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 33.4% في نهاية عام 2023م، وانخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 5.45 مليار ريال في نهاية عام 2023م مقارنة بـ 5.93 مليار ريال بنهاية عام 2022م، ويعزى هذا الانخفاض بصفة رئيسية إلى صافي الانخفاض في القروض وتراجع التحصيل من العملاء.

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 33.4% في نهاية عام 2023م، وانخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 5.45 مليار ريال في نهاية عام 2023م مقارنة بـ 5.93 مليار ريال بنهاية عام 2022م، ويعزى هذا الانخفاض بصفة رئيسية إلى صافي الانخفاض في القروض وتراجع التحصيل من العملاء.

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 33.4% في نهاية عام 2023م، وانخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 5.45 مليار ريال في نهاية عام 2023م مقارنة بـ 5.93 مليار ريال بنهاية عام 2022م، ويعزى هذا الانخفاض بصفة رئيسية إلى صافي الانخفاض في القروض وتراجع التحصيل من العملاء.

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 33.4% في نهاية عام 2023م، وانخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 5.45 مليار ريال في نهاية عام 2023م مقارنة بـ 5.93 مليار ريال بنهاية عام 2022م، ويعزى هذا الانخفاض بصفة رئيسية إلى صافي الانخفاض في القروض وتراجع التحصيل من العملاء.

نظرة على الأداء المالي

برنامج الديون (يتبع)

ملخص المرباحات والصكوك المستحقة

بملايين الريالات السعودية			
تاريخ الاستحقاق	الرصيد المستحق	المرباحة	الصكوك
2024	1,051	1,051	0
2025	2,876	626	2,250
2026	1,685	185	1,500
2027	1,887	387	1,500
2027م وما بعدها	2,664	414	2,250
الإجمالي	10,163	2,663	7,500



بيان قيمة المدفوعات المستحقة

	2021	2022	2023
البيان	(بآلاف الريالات)	(بآلاف الريالات)	(بآلاف الريالات)
ذمم دائنة	532,654	305,679	647,874
مصاريف مستحقة الدفع	292,224	509,971	510,270
مكافأة نهاية الخدمة	22,550	26,911	31,627
توزيعات أرباح مستحقة	35,376	35,309	8,307
أخرى	1,982,755	1,683,688	1,588,417
الإجمالي	2,865,559	2,561,558	2,786,495

7- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال عام 2023م، دخلت الشركة في 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 العمومية للحصول على الموافقات اللازمة بشأن معاملات العام الحالي والعام المقبل. وفيما يلي ملخص لتلك المعاملات:

الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

تعتبر الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" طرفاً ذا علاقة، وقد قامت الشركة باستثمار 120 مليون ريال سعودي فيها 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*.

وخلال الربع الثاني من عام 2022، قامت "سهل" بطرح 30% من رأس مالها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وفي إطار صفقة الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع 4.5% من حصتها وفقدت التأثير الكير على "سهل". وعليه، تم تصنيف الحصة المحتفظ بها وقدرها 10.5% على أنها استثمارات في موجودات مالية.

وتقوم الشركة خلال دورة الأعمال العادية بإجراء معاملات مع "سهل"، وكان الهدف هذه المعاملات يتمثل في تمويل عملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناء على رغبة العميل، يتم اختيار "سهل" كعمول لشراء المساكن.

وخلال عام 2023م، بلغت المبيعات 3,802 مليون ريال سعودي والتي سددتها "سهل" خلال العام مع عدم وجود أي رصيد قائم أو مستحق. ولقد صدرت موافقة الجمعية العامة على هذه الصفقة في 20 يونيو 2023م

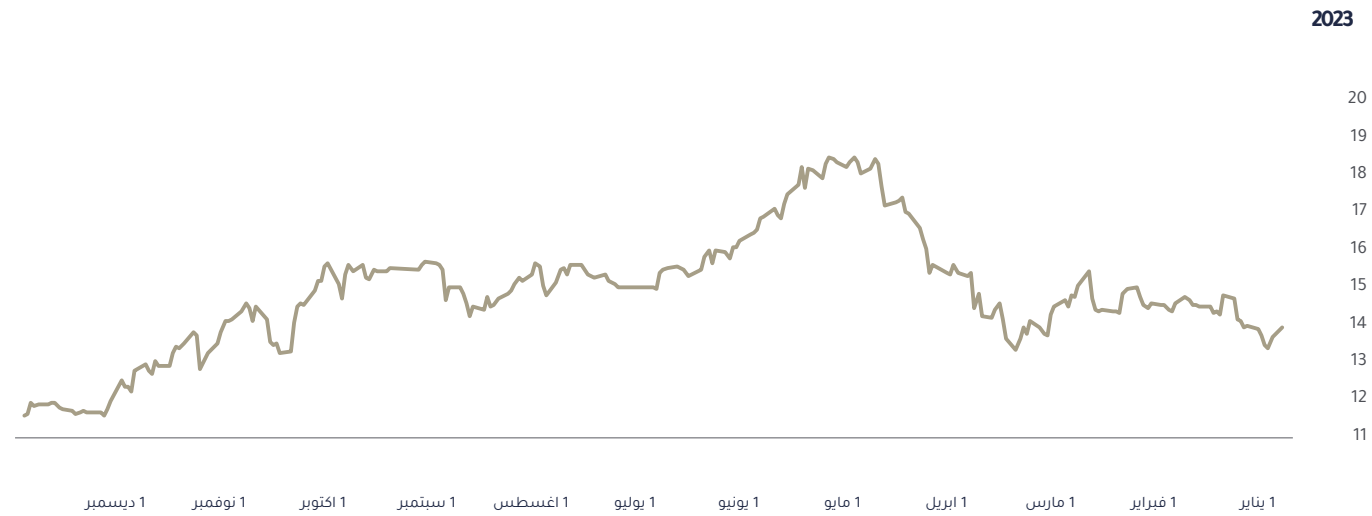
شركة خزام للتطوير العقاري

تعد شركة خزام للتطوير العقاري طرف ذي علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها حصة قدرها 66.5% أي ما يعادل 35.929.104 سهم من إجمالي الأسهم البالغة 54.028.728 سهم. ويضم مجلس إدارة شركة خزام عضو من مجلس إدارة دار الاركان وهو *أ/ يوسف بن عبدالله الشلاش*. وطلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزي، وقد بلغ الرصيد الافتتاحي 186.94 مليون ريال في بداية عام 2023م على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. وخلال عام 2023م، أعادت الشركة سداد مبلغ قدره 0.06 مليون ريال من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً : بالإضافة إلى عمولة قدرها 0.96 مليون ريال للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة كما في 31 ديسمبر 2023م مبلغاً وقدره 187.83 مليون ريال. وقد تمت الموافقة على هذه المعاملات خلال اجتماع الجمعية العامة العادية بتاريخ 20 يونيو 2023م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

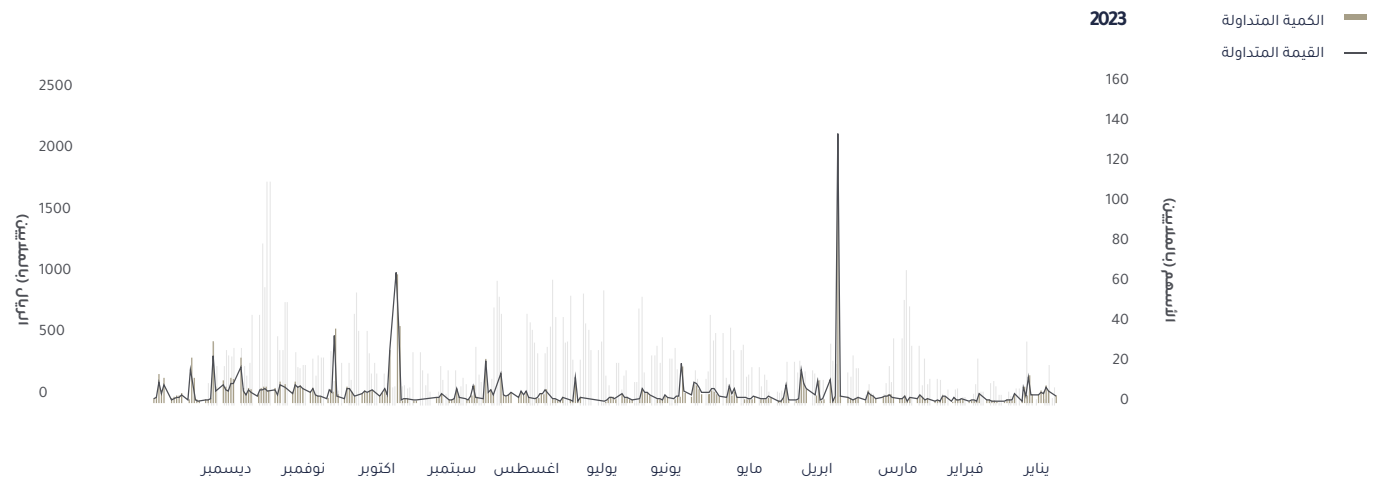
البيانات المتعلقة بأداء بالسهم (بالريال السعودي)

الأداء السنوي المطلق	19.79%	نهاية العام (31 ديسمبر 2023)	14.20
الأداء النسبي السنوي مقابل مؤشر تاسي	5.92%	منذ عام (في 2022)	11.62
		قبل 3 أعوام (في 2020)	8.66
		أعلى مستوى في 52 أسبوعًا (23 أغسطس 2023)	19.48
		أدنى مستوى في 52 أسبوعًا (2 يناير 2023)	11.50

سعر سهم دار الأركان (بالريال)



قيمة وحجم أسهم "دار الأركان" المتداولة



علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المساهمين

أداء السهم

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

وكما في 31 ديسمبر 2023، كان مقدار رأس المال المصرح به الذي تمتلكه دار الأركان يبلغ 10,800 مليون ريال سعودي وكانت قد أصدرت 1,8080 مليون سهم.

علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المساهمين

التواصل مع المستثمرين

في دار الأركان، تأخذ إدارة علاقات المستثمرين زمام المبادرة في التواصل مع المجتمع المالي على وجه التحديد؛ أي المستثمرون من الشركات والأفراد والمحللون اللذين يغطون نشاط الشركة في جانب البيع لكل من الأسهم والديون. وانطلاقاً من المتطلبات التنظيمية لهيئة السوق المالية وأفضل الممارسات الدولية، تسعى إدارة علاقات المستثمرين جاهدة لتوفير إفصاحات مالية مثلى وتحقيق الشفافية للمساهمين من خلال توفير اتصال منظم ودوري معهم.

أنشطة علاقات المستثمرين

شاركت دار الأركان في 7 مؤتمرات ومكالمات بشأن الربحية مع المستثمرين، بالإضافة إلى تنفيذ أربعة عروض تعريفية وترويجية متنقلة (roadshows) كما التقت بـ 155 مؤسسة مختلفة ولديها ما مجموعه 568 نقطة اتصال مع المستثمرين من الأفراد أو المؤسسات على حد سواء. علاوة على ذلك، قمنا بزيارة واحدة ميدانية لأصولنا في الرياض.

الأنشطة والمعاملات مع المستثمرين	
الفترة	العدد
المؤتمرات والمكالمات بشأن الربحية	7
العروض التعريفية والترويجية المتنقلة	4
زيارات المواقع	1
المؤسسات التي تم الاجتماع معها	155

نقاط التواصل مع المستثمرين	
الفترة	العدد
المستثمرين الأفراد	242
المستثمرين من الشركات	311
المجموع	553

بالإضافة إلى ذلك، نظمت إدارة علاقات المستثمرين اجتماع الجمعية العامة الرابع عبر الإنترنت، امتثالاً للتوجيهات التنظيمية بسبب الجائحة العالمية، والذي انعقد في 20 يونيو 2022.

كما أنشأت إدارة علاقات المستثمرين وحافظت على وجود قسم إدارة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة بالإضافة لتوفير تطبيق إلكتروني لعلاقات المستثمرين في دار الأركان لتزويد المستثمرين بقنوات متعددة للوصول إلى أحدث البيانات المالية وبيانات أسعار الأسهم.

بيانات المستثمرين

يمثل تلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بصفة مستمرة وعرضها على الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة، بالإضافة إلى تجميع وتوزيع تقارير التداول وحيازات الأسهم بصفة منتظمة جزءاً لا يتجزأ من دور إدارة علاقات المستثمرين.

تجدون في الجداول أدناه معلومات حول المستثمرين من حيث نوع المستثمرين وجنسياتهم اعتباراً من 31 ديسمبر 2023:

الفئة	عدد المستثمرين	الأسهم	%
الشركات	490	867,362,014	80.31%
الأفراد	77,899	212,637,986	19.69%
المجموع	78,389	1,080,000,000	100%

نوع المستثمرين

جنسية المستثمرين

الجنسية	عدد المستثمرين	عدد الأسهم	النسبة من الإجمالي
السعوديون	76,004	940,177,800	87.05%
الخليجيون	153	5,598,855	0.52%
الأجانب	2,232	134,223,345	12.43%
المجموع	78,389	1,080,000,000	100%

علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المساهمين

طلبات سجل المساهمين

عدد الطلبات لسجل المساهمين من تداول:

الرقم	تاريخ استلام الطلبات	سبب الطلب
1	2 يناير 2023	إجراءات متعلقة بالشركة
2	2 مايو 2023	إجراءات متعلقة بالشركة
3	20 يونيو 2023	اجتماع الجمعية العامة
4	26 أكتوبر 2023	إجراءات متعلقة بالشركة
5	21 نوفمبر 2023	إجراءات متعلقة بالشركة
6	31 ديسمبر 2023	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 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 أو تخفيض هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي النظامي ثلاثين في المائة (30%) من رأس المال المدفوع.
- يحق للجمعية العامة العادية، بناءً على توصية من مجلس الإدارة، تجنيب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
- يحق للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قد الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ معينة لإنشاء مؤسسات اجتماعية لموظفي الشركة أو لمعاونة المؤسسات القائمة منها.
- يحق للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناءً على توصية من مجلس الإدارة، أن توزع من الباقي من الأرباح نسبة لا تزيد على 1% من رأس مال الشركة المدفوع على المساهمين.
- يحق للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناءً على توصية من مجلس الإدارة، توزيع الباقي من الأرباح على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح بناءً على النسبة التي يوصي بها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة.
- يحق للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بوتيرة نصف سنوية أو ربع سنوية وفقاً للضوابط الصادرة عن هيئة السوق المالية. وذلك بناءً على تفويض صادر عن الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية، على أن يجدد هذا التفويض سنوياً.

مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش هو مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. ويتمتع السيد الشلاش بخبرة هائلة في مجال التخطيط الاستراتيجي كما أنه يعد خبيراً معتبراً في مجال التطوير العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فهو يشغل منصب رئيس مجلس إدارة كل من الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" وشركة الخير كابتال السعودية. كما أن السيد الشلاش حاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وكذلك دبلومة في دراسات النظم الإجرائية من معهد الإدارة العامة.



ماجد بن عبدالرحمن القاسم نائب رئيس مجلس الإدارة

ماجد بن عبدالرحمن القاسم هو نائب رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. ويتمتع السيد القاسم بخبرة طويلة في مجال التخطيط الاستراتيجي وقطاع التطوير العقاري. وإدارة ومراقبة الاستثمارات ووضع النظم والإجراءات وإدارة المخاطر والحوكمة. ويشغل السيد القاسم كذلك منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الخير كابتال السعودية. كما أنه حاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. بالإضافة إلى دبلومة في دراسات النظم الإجرائية من المعهد العالي للقضاء



حوكمة الشركة

يتكون مجلس إدارة الشركة الحالي والذي أُنْتُخِبَ في 2022/6/23م ليستمر حتى 2025/6/22م من 6 أعضاء، منهم 4 أعضاء غير تنفيذيين وعضوين أثنيين (2) مستقلين.

حوكمة الشركة

مجلس الإدارة (يتبع)**هذلول بن صالح الهذلول**

عضو مجلس الإدارة

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

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" خلال الفترة من 2007م إلى 2018م. كما أنه شريك مؤسس لمجموعة الخير القابضة المحدودة في مركز دبي العالمي بدولة الإمارات العربية المتحدة. وتتمثل خبراته في تخطيط الأراضي وفي تقييم العقارات، وكذلك مجالات إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية، وأساليب الإدارة الحديثة، ووضع الخطط، وإعداد الدراسات الزمنية في مجال التسويق، والمبيعات العقارية ودراسات السوق واحتياجات المستهلكين، بالإضافة إلى الإشراف على المشروعات المعمارية. والسيد الجارالله حاصل على دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية، وكذلك على دورات تدريبية في مجالات التخطيط الاستراتيجي، وحوكمة الشركات، ونظم مجالس الإدارة.

**الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع**

عضو مجلس الإدارة

الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع هو عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. وكان السيد المانع أستاذًا جامعيًا ووزير دولة سابق بمجلس الوزراء، وعضوًا سابقًا كذلك في مجلس الشورى. ويتمتع المانع بخبرة واسعة في مجالات التخطيط الاستراتيجي والتعليم الهندسي ونظم الإدارة. والدكتور المانع حاصل على عدة درجات عمليات من بينها: درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في الولايات المتحدة الأمريكية، إلى جانب الماجستير والدكتوراه في الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة. كما أن له العديد من المؤلفات والأبحاث بالإضافة إلى حصوله على العديد من الأوسمة والنياشين، فضلًا عن مشاركته في عدة مؤتمرات وندوات محلية وإقليمية ودولية.

عبدالرحمن بن صالح السعوي

عضو مجلس الإدارة

عبد الرحمن بن صالح السعوي هو عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري. وهو حاصل على شهادة التعليم العام كما أنه يمتلك خبرة عملية تمتد لأكثر من 24 عامًا في مجالات تطوير البنى التحتية والتطوير والاستثمار في المشاريع العقارية. فضلًا عن خبرته كذلك في إدارة العقارات السكنية والتجارية والفندقية، كما أن له خبرة عريضة في إدارة تطوير الأراضي وإيجاد القيمة بالإضافة لامتلاكه لخلفية جيدة في مجال التقييم والتقييم العقاري.



رشا العثيم**مدير إدارة المبيعات**

انضمت السيدة رشا إلى دار الأركان في سبتمبر 2017م وتدرجت فيها في المناصب حتى وصلت إلى رأس إدارة المبيعات. والسيدة رشا حاصلة على درجة البكالوريوس من كلية التوعية والإعلام بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ولديها ما يقرب من 8 سنوات من الخبرة الواسعة في مجال المبيعات. وقبل انضمامها إلى دار الأركان، شغلت السيدة رشا منصب قائدة فريق في "البنك الأول".

**عبدالله السعيد****مدير إدارة علاقات المستثمرين**

انضم السيد السعيد إلى دار الأركان في عام 2018م وهو يشغل حاليًا منصب مدير إدارة علاقات المستثمرين. ويتمتع السيد السعيد بخبرة تبلغ 12 عامًا في مجال علاقات وتمويل المستثمرين. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة Valparaiso بالولايات المتحدة الأمريكية، كما أنه "لايف كوتش" معتمد من الاتحاد الدولي للتدريب. بالإضافة إلى أنه اشتهر بكونه أول مواطن سعودي يمارس التزلج في القطب الشمالي.

**أناند راهيجا****الرئيس التنفيذي**

يشغل السيد راهيجا منصب الرئيس التنفيذي منذ يونيو 2019م، بعد أن كان يشغل سابقًا منصب مدير الإدارة المالية من مايو 2018م إلى يونيو 2019م، ويتمتع السيد راهيجا بخبرة تزيد على 31 عامًا في العمل مع أكبر شركات التطوير العقاري وشركات المحاسبة والمراجعة المحاسبية في منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة والمملكة المتحدة والهند. ويحمل 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 حيث ترقى فيها عدة مرات ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية منذ يونيو 2019م، وقد قام بقيادة العديد من المبادرات المهمة للشركة والتي من ضمنها طرح الصكوك وبرامج القروض المجمعة والتمويل المشترك. وقبل انضمامه لدار الأركان، شغل السيد أنتوني مناصب عليا في أقسام إدارة وتمويل الشركات لدى شركتي "Sonata Software Ltd" و"Novell Inc" لمدة 16 عامًا. ويحمل السيد أنتوني درجة الماجستير في التجارة من جامعة Calicut كما أنه حاصل على شهادة محاسب مؤهل معتمد من الهند.

**محمد المتوكل****الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال**

يعمل السيد المتوكل مع شركة دار الأركان منذ عام 2021م ويشغل حاليًا فيها منصب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال. ويتميز المتوكل بشغفه الكبير للعمل بالإضافة إلى امتلاكه لأكثر من 20 عامًا من الخبرة الدولية والمحلية المتنوعة في مجالات التمويل وإدارة العمليات وتطوير الأعمال. ويحمل السيد المتوكل درجة الماجستير في إدارة وتطوير العقارات من الجامعة الأمريكية في واشنطن بالولايات المتحدة الأمريكية.



حوكمة الشركة

الإدارة التنفيذية

عضوية مجلس الإدارة

#	الاسم	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	غير تنفيذي
3	طارق بن محمد الجارالله	عضو	غير تنفيذي
4	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي
5	د. عبد العزيز بن إبراهيم المانع	عضو	مستقل
6	عبد الرحمن بن صالح السعوي	عضو	مستقل

المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاككتاب

يوضح الجدول التالي المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاككتاب التي تعود على أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار المسؤولين التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات الدين للشركة أو أي من شركاتها التابعة لها وأي تغيير في تلك المصالح أو الحقوق خلال عام 2023م.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام (%)	التغيير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	نسبة الملكية في نهاية العام (%)	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس مجلس الإدارة	639,154	0.06%	-	639,154	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.00%	-	3,000	0.00%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	1,368	0.00%	-	1,368	0.00%	مباشرة
د. عبد العزيز بن إبراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.00%	-	2,000	0.00%	مباشرة
عبد الرحمن بن صالح السعوي	عضو مجلس الإدارة	-	0.00%	-	-	0.00%	مباشرة
الإجمالي		645,522	0.06%		645,522	0.06%	

حوكمة الشركة

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس

#	الاسم	سجل الحضور				الإجمالي
		21 مارس	24 مايو	13 أغسطس	14 ديسمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	4
3	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	4
4	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	4
5	د. عبد العزيز بن إبراهيم المانع	✓	✓	✓	✓	4
6	عبد الرحمن بن صالح السعوي	✓	✓	✓	✓	4

سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات الجمعيات العامة المنعقدة خلال عام 2023م

#	الاسم	20 يونيو
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
3	طارق بن محمد الجارالله	✓
4	هذلول بن صالح الهذلول	✓
5	د. عبد العزيز بن إبراهيم المانع	✓
6	عبد الرحمن بن صالح السعوي	✓

لجان مجلس الإدارة

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

اللجنة التنفيذية

تشكيل وسجل اجتماعات اللجنة التنفيذية

#	الاسم	الصفة	سجل حضور الاجتماعات				الإجمالي
			21 مارس	24 مايو	13 أغسطس	21 أغسطس	
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 وفقاً لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات بما في ذلك الدخول في صفقات اندماج و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع. فضلاً عن التأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، وكذلك 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، وكذلك مراجعة الخطط الاستراتيجية بصفة دورية بهدف تقييمها وتعديلها إذا دعت الضرورة لذلك حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي قد تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة المدى، والموافقة على التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية، إلى جانب مراجعة وتقييم السوق والتوجهات التنافسية المقترحة من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وقد عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال عام 2023م.

126

127

128

حوكمة الشركة

لجان مجلس الإدارة (يتبع)

129

130

لجنة المراجعة

تشكيل وسجل اجتماعات لجنة المراجعة

#	الاسم	الصفة	سجل حضور الاجتماعات				الإجمالي
			20 مارس	21 مايو	10 أغسطس	2 نوفمبر	
1	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	√	√	√	√	4
2	هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	√	√	√	√	4
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	√	√	√	√	4
4	عبد الرحمن بن صالح السعودي	عضواً	√	√	√	√	4

131

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية إلى مجلس الإدارة بالترشيحات لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية؛ ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصية بالتغييرات اللازمة وتحديد نقاط الضعف والقوة، والتأكد بصفة دورية من استقلالية الأعضاء وعدم وجود أي تعارض للمصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسات ومعايير واضحة لتحديد رواتب أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة 4 اجتماعات خلال عام 2023م.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تشكيل وسجل اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت

#	الاسم	الصفة	سجل حضور الاجتماعات			الإجمالي
			21 مارس	24 مايو	2 نوفمبر	
1	د. عبد العزيز بن إبراهيم المانع	رئيساً	√	√	√	3
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	√	√	√	3
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	√	√	√	3

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية إلى مجلس الإدارة بالترشيحات لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية؛ ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصية بالتغييرات اللازمة وتحديد نقاط الضعف والقوة، والتأكد بصفة دورية من استقلالية الأعضاء وعدم وجود أي تعارض للمصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسات ومعايير واضحة لتحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة 3 اجتماعات خلال عام 2023م.

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس الإدارة بما يلي:

- أن إعداد وحفظ سجلات الحسابات قد تم بالشكل الصحيح.
- أن تحديد نظام الرقابة الداخلية قد تم على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
- أنه لا يوجد أدنى شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.
- عدم وجود أعمال منافسة للشركة أو لأي من فروع النشاط الذي تزاوله والتي يزاولها أو كان يزاولها أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة.

المخاطر المحتملة ومدى ملائمتها لسياسات الإدارة والرقابة لدى الشركة

يصف القسم التالي أبرز المخاطر التي تواجه الشركة وجهودنا للتخفيف منها. لكن تجدر الإشارة إلى أن نجاح إدارة المخاطر لا يضمن تخفيف تلك المخاطر سواء كليًا أو جزئيًا. وتجدر الإشارة كذلك إلى أنه لا يقصد من القسم التالي إلا أن يكون مجرد ملخص للمخاطر، إذ توجد العديد من المخاطر الأخرى التي يمكن أن تؤثر تأثيرًا جوهريًا 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.

وتتملك 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.

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 سلبيًا على ربحية الشركة، وأفاق 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.

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 تحقيق توازن مقبول بين المخاطر والمكاسب في إطار خطة الشركة وسعيها لتحقيق أهداف أعمالها. ويشتمل إطار عمل إدارة المخاطر المرتبطة بالشركة على تطبيق معايير إدارة 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 الشركة لعمليات إدارة المخاطر ضمانًا بحد ذاته للتخفيف من جميع المخاطر بحيث يتم ضمان عدم وجود أي تأثير لها على أعمال الشركة.

130

أحداث

عوامل المخاطر

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.

ولتقليل 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 أليات 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.

التكاليف

وتصلت 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.

وتتغير أسعار الفائدة وتختلف معدلات التضخم، مما قد يؤثر على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية. وتعد مخاطر أسعار الفائدة من المخاطر التي تواجهها الشركة.

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.

وتتسعى الشركة إلى التأكد من أن تظل التسهيلات والفوائد على ديونها ذات حجم وهيكلمناسبان لأعمالها وأن تراقب بانتظام التغييرات 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 وضع في الاعتبار وجود جداول زمنية ميسرة للدفع أو تقسيط الدفعات لعملاء مختارين. في 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. ويتم 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.

131

مخاطر

مخاطر نسب العمولات

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

- تتعرض الشركة لمخاطر نسب العمولات فيما يتعلق باتفاقات العمولات 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 مفاضة لنسب العمولة متوافق مع الشريعة الإسلامية لإدارة مخاطر أسعار العمولات. تستند معدلات عمولة الاقتراض الدولية للشركة بصفة أساسية إلى سعر “اللايبور” (وهو سعر الفائدة الذي تقرض به البنوك العالمية الكبرى بعضها البعض) فيما تستند قروضها المحلية على نسبة الفائدة على الاقتراض بين البنوك السعودية “السايبور”. وبالتالي، فإن تعرض الشركة للعمولة يكون متغيرًا وفقًا للتغيرات في سعر اللايبور والسايبور. يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العمولات بناءً على تعرض الشركة لمخاطر سعر العمولة للالتزامات/المطلوبات ذات الأسعار المرنة والمتغيرة المستحقة في تاريخ التقرير. يتم إجراء الحسابات على أساس أسعار العمولات المرنة على افتراض أن للالتزامات/المطلوبات مستحقة لسنة كاملة كما في تاريخ التقرير.

- قد يتأثر صافي ربح الشركة للسنة المذكورة نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات 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 معدومًا لعدم وجود رسملة لتكاليف الإقراض للسنة الحالية، كما هو موضح في الإيضاح 2.9 بالقوائم المالية المراجعة.

مخاطر السيولة

وتتغير أسعار الفائدة وتختلف معدلات التضخم، مما قد يؤثر على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

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

ولتخفيف من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بفرص الأعمال وقيمة العلامة التجارية؛ تحتفظ الشركة، حيثما أمكن، بأصول سائلة كافية في جميع ظروف العمل. وتمتتع 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 دوارة 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 أسعار الفائدة

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 أخرى، بخلاف الدولار الأمريكي؛ لا تتعرض الشركة لأي مخاطر كبيرة بشأن العملات الأجنبية.

مخاطر تقلب الأسعار

ترتبط مخاطر الأسعار بالقيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأصول/الأوراق المالية التي تتعرض للتقلب بسبب التغييرات في أسعار السوق، وينبع ذلك في المقام الأول من الاستثمارات في تداول الأوراق المالية. وتعرض المجموعة على نحو محدود لمخاطر الأسعار، حيث تنشأ هذه المخاطر من الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة. ومع ذلك، تتم مراجعة وضع الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام. مع الأخذ في الاعتبار الاتجاهات الاقتصادية الحالية وتلك المتوقعة في المستقبل

الحوكمة والتنظيم

حوكمة الشركة

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 عالمياً للحوكمة السليمة للشركات، والتي يجب اعتبارها أساساً لنظام الحوكمة داخل الشركة. كما يجب النظر إليها في سياق الإطار التشريعي الأوسع المعمول به في المملكة العربية السعودية، وتحديداً، فيما يلي:

- متطلبات نظام السوق المالية في السعودية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/30) بتاريخ 1424/6/2هـ . ولوائحه التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (8-16-2017) بتاريخ 1438/5/16هـ. الموافق 2017/2/13 م والمعدل بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-7-2021 بتاريخ 1442/6/1هـ. الموافق 2021/1/14 م.
- نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/3) بتاريخ 1437/1/28هـ. والتوجيهات والتعاميم الوزارية المرتبطة به والصادرة عن وزارة التجارة والاستثمار.
- النظام الأساسي المعدل لشركة دار الأركان.

تطبيق أحكام لائحة حوكمة الشركات، عند الاقتضاء، وأسباب ذلك:

تطبق الشركة جميع الأحكام الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. دون استثناءات بشأن أي حكم إلزامي.

المكافآت والتعويضات

المكافآت والأجور المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين 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 الرواتب لدى الشركة مع نظام الشركات والأنظمة الأخرى ذات الصلة المعمول بها في المملكة. كذلك يتم دفع الرواتب المالية لكبار المسؤولين التنفيذيين. بما في ذلك الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية. وفقاً لسياسة الشركة. حيث تشمل سياسة الشركة على البنود التالية:

استناداً 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 أهداف تلك من خلال عدد من اللجان النشطة التابعة للمجلس؛ مثل اللجنة التنفيذية ولجنة التدقيق والمراجعة ولجان الترشيحات للوظائف والرواتب

الحوكمة والتنظيم

العقوبات والغرامات

الغرامة	أسباب الغرامة	المبلغ (الريال السعودي)	الجهة الموقّعة على الغرامة	سبل التعامل معها وتفاذي وقوعها في المستقبل
القصر مول	وضع لوحة إعلانية بدون تصريح للقصر مول	16,000	أمانة منطقة الرياض	سيلتزم القسم المختص بتعليمات نظام الإعلانات والدعاية
شركة دار الأركان	مخالفة مرورية	1,500	إدارة المرور	سيلتزم السائقون بتعليمات نظام المرور الدولية للمراجعة الداخلية.

المراجعة الداخلية

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

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

تقوم إدارة المراجعة الداخلية بتزويد لجنة المراجعة ومسؤولي الإدارة 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 التدقيق مع تعزيز أعمال الرقابة الفعالة والاستفادة من التنفيذ الموفر والمجد اقتصاديًا لجميع عمليات الشركة.

خلال عام 2023، 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

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

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 الضياع أو التلف أو سوء الاستخدام..

مميزات نظام الرقابة الداخلية

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

البيئة الرقابية في الشركة 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 وهيكلاها 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 للأنظمة واللوائح المعمول بها.

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة

تطبق الشركة جميع الأحكام الإلزامية للأنحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، دون استثناء لأي حكم إلزامي:

- 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 للمراجعة الداخلية.

- 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.

- خلال عام 2023، قامت إدارة المراجعة الداخلية بإجراء مراجعات دورية لعمليات الشركة وفقاً للخطة السنوية المعتمدة. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2023، بالإضافة إلى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهام المتخصصة.

- نطاق العمل: اشتمل نطاق عمل إدارة المراجعة الداخلية في عام 2023 على فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة للتحقق مما إذا كانت أنظمة الإدارة الداخلية للشركة توفر ضمانًا معقولًا وكافيًا 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 للمراجعة 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 2023، 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 أساسًا 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.

Alluhaid & Alyahya Chartered Accountants
A Limited Liability Company
Paid up capital SR 100,000 - CR: 1010468314
.Kingdom of Saudi Arabia Riyadh King Fahd Road
Muhammadiyah District, Grand Tower 12th Floor



الليد واليحيى
Alluhaid & Alyahya
محاسبون قانونيون
Chartered Accountants

تقرير المراجع المستقل

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

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 2023، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها 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 للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة 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.

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الفهرس

139	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
144	قائمة المركز المالي الموحدة
145	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
146	قائمة التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة
147	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
148	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

وفيما يلي وصف لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته.

أمر المراجعة الرئيسي

أمر المراجعة الرئيسي (تتمة)

الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية

تحتفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادية. وكما في 31 ديسمبر 2023. بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية 20.4 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر2022: 20.7 مليار ريال سعودي).

يتم قياس جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) ميدنياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق. أيهما أقل.

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.

يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقدير المجموعة للهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات التطويرية في إيضاح 2.7. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح 6 حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

أمر المراجعة الرئيسي

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد)

كما في 31 ديسمبر 2023. بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية 1.0 مليار ريال سعودي (2022: 1.1 مليار ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها 1.5 مليار ريال سعودي (2022: 1.5 مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

قمت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2023 من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. كما تم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأملل للعقارات. ورسملتها بعد ذلك بمعدل إيجار سنوي بنسبة 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدرة الموضحة في إيضاح 5 حول القوائم المالية الموحدة

يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات. بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح 2.6. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 5 حول القوائم المالية المرفقة

يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات. بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح 2.6. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 5 حول القوائم المالية المرفقة

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح 2.6. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 5 حول القوائم المالية المرفقة

يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات. بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح 2.6. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 5 حول القوائم المالية المرفقة

يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات. بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح 2.6. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 5 حول القوائم المالية المرفقة

يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات. بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

أهمية الأركان للتطوير العقاري

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

أهمية الأركان للتطوير العقاري

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2023

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2023. بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام 2023 متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن يُبدي 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 2023، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن 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 تقويم 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 مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن 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 التأكد، 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 جوهرية، 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 جوهرية 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.

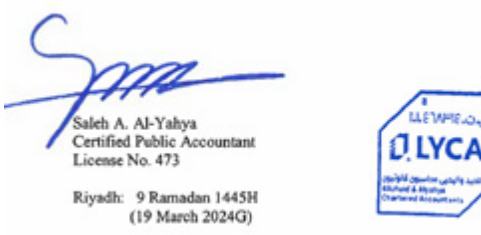
• تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

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

• الحصول على ما يكفي من أدلة 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، ونظّل 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 **لنرئنا للتحديد بالخطأ** **منهفي** **تقاريرنا** **قبل** **تقريرنا** **عن** **التي** **تتعلق** **بالمعلومات** **المالية** **للمنشآت** **أو** **الأنشطة** **التجارية** **داخل** **المجموعة**، **لإبداء** **رأي** **حول** **القوائم** **المالية** **الموحدة**، **ونحن** **مسؤولون** **عن** **التوجيه** **والإشراف** **ومراجعة** **حسابات** **المجموعة**، **ونظّل** **المسؤولون** **الوحيدين** **عن** **رأينا** **في** **المراجعة**، **نقوم** **بإبلاغ** **المكلفين** **بالحوكمة** - **من** **بين** **أمر** **أخرى** - **بالنطاق** **والتوقيت** **المخطط** **للمراجعة** **والنتائج** **الهامة** **للمراجعة**، **بما** **في** **ذلك** **أي** **أوجه** **قصور** **هامة** **في** **الرقابة** **الداخلية** **تم** **اكتشافها** **خلال** **مراجعتنا**.



2022	2023	إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
3,925,499	2,707,100	17	الإيرادات
(2,467,912)	(1,636,694)	18	تكلفة الإيرادات
1,457,587	1,070,406		إجمالي الربح
			المصاريف التشغيلية:
(357,934)	(205,096)	19	مصاريف عمومية وإدارية
1,099,653	865,310		ربح العمليات
(681,637)	(764,459)	20	تكاليف تمويل
153,957	213,534	21	إيرادات أخرى، صافي
16,413	312,033	8a	حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
588,386	626,418		الربح قبل الزكاة
(146,666)	(15,660)	15a	مخصص الزكاة
441,720	610,758		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر:
(2,262)	(2,989)	13	خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة
-	4,727	8a	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
5,040	(23,310)	و	صافي (خسارة) لربح أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
444,498	589,186		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
444,498	589,186		المساهمين في دار الأركان
			ربح السهم (بالريال السعودي):
0.41	0.57	22	الأساسي والمخفض


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 المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,077,808	1,028,213	5	عقارات استثمارية، صافي
20,563,563	20,261,809	6	عقارات تطويرية طويلة الأجل
86,056	103,769	23a&7	ممتلكات ومعدات، صافي
1,030,125	2,603,245	8	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
215,040	191,730	9	استثمارات في موجودات مالية
22,972,592	24,188,766		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
144,332	111,478	6	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
4,455,050	3,882,659	10	مدفون تجاريون وآخرون
12,022	22,568		مخزون
5,928,857	5,449,833	11	نقدية وشبه نقدية
10,540,261	9,466,538		إجمالي الموجودات المتداولة
33,512,853	33,655,304		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
7,814,295	9,032,365	12	قروض - جزء غير متداول
26,911	31,627	13	مكافأة نهاية الخدمة
7,841,206	9,063,992		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
2,959,484	1,047,940	12	قروض - جزء متداول
2,721,583	2,942,702	14	دائنون تجاريون وآخرون
386,452	308,789	15a	مخصص الزكاة
6,067,519	4,299,431		إجمالي المطلوبات المتداولة
13,908,725	13,363,423		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
10,800,000	10,800,000	16	رأس المال
1,199,319	1,260,395		احتياطي نظامي
5,040	85,024		احتياطيات أخرى
7,599,769	8,146,462		أرباح مبقاة
19,604,128	20,291,881		إجمالي حقوق المساهمين
33,512,853	33,655,304		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين


عضو مجلس الإدارة المفوض


الرئيس التنفيذي


المدير المالي

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023	إيضاح
آلاف الريالات السعودية	آلاف الريالات السعودية	
الأنشطة التشغيلية		
588,386	626,418	
الربح قبل الزكاة		
التعديلات لـ:		
50,182	50,247	23a& 5,7
1,637	-	
6,485	5,111	13
681,637	764,459	20
(8)	-	
(40,378)	-	8
(16,413)	(312,033)	8
1,271,528	1,134,202	
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل		
(1,039,884)	350,498	
1,315,058	572,391	
(12,022)	(10,546)	
(316,545)	202,434	
1,218,135	2,248,979	
(656,840)	(735,839)	
(96,847)	(93,323)	15a
(4,386)	(3,384)	13
460,062	1,416,433	
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الأنشطة الاستثمارية		
(75,341)	(1,157,793)	8
87,117	-	8
(21,237)	(19,323)	7
798	13,661	23a&7
(5,594)	(427)	5
(14,257)	(1,163,882)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		
الأنشطة التمويلية		
1,335,559	(722,094)	
(5,933)	(9,481)	23b
1,329,626	(731,575)	
1,775,431	(479,024)	
4,153,426	5,928,857	
5,928,857	5,449,833	11
المعاملات غير النقدية		
14,617	28,166	23a
215,040	-	9a
(1,637)	-	6
3,876	15,890	5,6
10,803	-	7,6
34	-	8
-	98,567	8
-	4,727	8
5,040	(23,310)	9

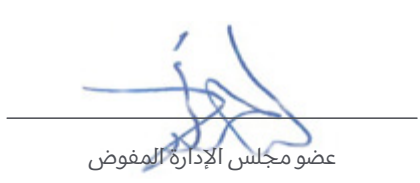
تشكل الإيضاحات المرفقة جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



المدير المالي



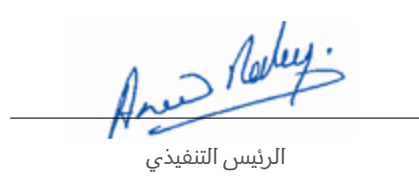
الرئيس التنفيذي



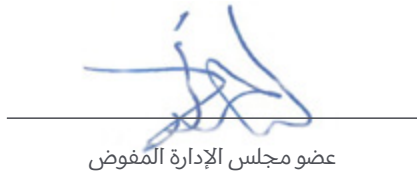
عضو مجلس الإدارة المفوض



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 التغييرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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

2023	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطيات الأخرى	مالأرباح المبقة	إجمالي حقوق الملكية
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد كما في 1 يناير 2023	10,800,000	1,199,319	5,040	7,599,769	19,604,128
صافي ربح السنة	-	-	-	610,758	610,758
الدخل الشامل الآخر					
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	(2,989)	(2,989)
الدخل الشامل الآخر	-	-	(18,583)	(18,583)	(18,583)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	(28,007)	(18,583)	607,769	589,186
حصة في التغييرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة (إيضاح 8)	-	-	98,567	-	98,567
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	61,076	-	61,076	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	10,800,000	1,260,395	85,024	8,146,462	20,291,881

2022	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطيات الأخرى	مالأرباح المبقة	إجمالي حقوق الملكية
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد كما في 1 يناير 2022	10,800,000	1,155,147	-	7,204,483	19,159,630
صافي ربح السنة	-	-	-	441,720	441,720
الدخل الشامل الآخر					
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	(2,262)	(2,262)
الدخل الشامل الآخر	-	-	5,040	-	5,040
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	5,040	439,458	444,498
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	-	98,567	-	98,567
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022	10,800,000	1,199,319	5,040	7,599,769	19,604,128

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

156

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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 الإثبات 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 العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- مديني عقود الإيجار.
- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود.
- 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 وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي 15

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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 العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ 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 ماثلة 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.

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 مبدئيًا بالقيمة العادلة؛ ويتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة..

157

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقًا لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئيًا 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 مبدئيًا بالقيمة العادلة ولاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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 المبيعة 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 للعوض المستحق في العقد.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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 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 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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 رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقًا 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. ونظرًا 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 المقدره كمصاريف

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

عقود الإيجار

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

البيانات المالية المجمعة

البيانات المالية المجمعة - الأركان

البيانات المالية المجمعة - الأركان (تمة)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

163

162

161

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 ممكنا وعمليا. تم الإفصاح عن القيمة العادلة التي تم تحديدها باستخدام هذه المنهجيات في إيضاح 5.

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 جوهريا 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 نشاطًا.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023				إيضاح	
العقارات التطويرية	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي		
الربح أو الخسارة للقطاع	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
الإيرادات	2,571,263	2,633	2,707,100	17	
تكلفة الإيرادات	(1,602,073)	(489)	(1,636,694)	18	
إجمالي الربح	969,190	2,144	1,070,406	-	
المصاريف التشغيلية:					
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(205,096)	19	
ربح العمليات			865,310		
تكاليف تمويل	-	-	(764,459)	20	
إيرادات أخرى، صافي	-	-	213,534		
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	-	-	312,033	8a	
الربح قبل الزكاة			626,418		

موجودات ومطلوبات القطاع			
إجمالي الموجودات	1,119,719	62,084	33,655,304
إجمالي المطلوبات	692,183	62,034	13,363,423
	32,473,501		
	12,609,206		

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022				إيضاح	
العقارات التطويرية	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي		
الربح أو الخسارة للقطاع	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
الإيرادات	3,809,616	115,883	3,925,499	17	
تكلفة الإيرادات	(2,433,588)	(34,324)	(2,467,912)	18	
إجمالي الربح	1,376,028	81,559	1,457,587	-	
المصاريف التشغيلية:					
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(357,934)	19	
ربح العمليات			1,099,653		
تكاليف تمويل	-	-	(681,637)	20	
إيرادات أخرى، صافي	-	-	153,957		
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	-	-	16,413	8a	
الربح قبل الزكاة			588,386		

موجودات ومطلوبات القطاع			
إجمالي الموجودات	1,154,056	33,512,853	32,358,797
إجمالي المطلوبات	1,203,743	13,908,725	12,704,982

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 سواءً 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 العقارات - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتحقيق إيرادات متكررة. :

جميع القطاعات الأخرى - لا يعد بيع بنود الأثاث قطاعًا يتم التقرير عنه، حيث لا يتم إدراجه بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. ويتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

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 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022 من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

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 وربح العمليات وإجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

5.العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

	2023	2022
التكلفة	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	1,414,507	1,413,506
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 6)	(22,002)	(4,593)
إضافات	427	5,594
في نهاية السنة	1,392,932	1,414,507
الاستهلاك المتراكم:		
في بداية السنة	336,699	303,092
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 6)	(6,112)	(717)
المحمل خلال السنة (إيضاح 18)	34,132	34,324
في نهاية السنة	364,719	336,699
القيمة الدفترية في نهاية السنة	1,028,213	1,077,808

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية 270 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 270 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر2023. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعة 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 الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمتل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة 6- 8% (2022: 6-8%) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدره على النحو التالي:

	2023	2022
القيمة الدفترية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
القيمة العادلة المقدرة	1,028,213	1,077,808
القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية	1,488,000	1,489,000
	الزيادة في المعدل	الزيادة في المعدل
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية		
تغير بواقع 50 نقطة أساس في معدل الرسملة	(69,000)	77,000
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة	(69,000)	77,000

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

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.

167

6.العقارات التطويرية

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

	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023				
	مشاريع 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	
التكلفة					
في بداية السنة	2,407	141,925	2,002,503	20,707,895	
إضافات خلال السنة، صافي استبعاد مقترض (إيضاح ب)	(4,847)	64,935	2,162,003	2,222,091	
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	-	(8,678)	(970,516)	
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح 4)	-	(28,007)	(75,307)	(1,602,073)	
القيمة الدفترية في نهاية السنة	2,407	109,071	1,046,183	20,373,287	
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	111,478				
عقارات تطويرية طويلة الأجل				20,261,809	

	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022				
	مشاريع 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	
التكلفة					
في بداية السنة	5,327	364,355	1,788,665	19,654,969	
إضافات خلال السنة	-	8,389	471,697	3,473,472	
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	-	14,679	14,679	
تبرعات	-	-	(1,637)	(1,637)	
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح 4)	(2,920)	(230,819)	(270,901)	(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	

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية 270 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 270 مليون ريال سعودي).

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 15.83 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 15.28 مليار 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 2023، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (31 ديسمبر 2022: 955 ألف ريال سعودي).

إيضاح (أ) - خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم تحويل عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها 15,890 ألف ريال سعودي ولا شيء، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (31 ديسمبر 2022: 3,876 ألف ريال سعودي و10,803 ألف ريال سعودي، على التوالي) (إيضاحي 5 و7).

إيضاح (ب) - خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوقف عن إثبات عقارات تطويرية بقيمة دفترية قدرها 970,516 ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح 29).

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,674,965	163,206	1,350,699	161,060	-	إجمالي إيرادات السنة
398,565	12,947	311,761	72,964	893	إجمالي الربح للسنة
(583)	(670)	-	87	-	تسويات أخرى- إيضاح ج
5,372	-	5,372	-	-	الدخل الشامل الأخر
403,354	12,277	317,133	73,051	893	إجمالي الدخل الشامل للسنة
316,760	6,261	279,077	30,828	594	حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الأخر للسنة، صافي

كما في 31 ديسمبر 2022

الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,964,540	337,131	1,085,244	542,165	إجمالي الموجودات
(178,628)	(117,238)	(24,755)	(36,635)	إجمالي المطلوبات
1,785,912	219,893	1,060,489	505,530	صافي الموجودات
190,182	18,579	-	171,603	أخرى - إيضاح أ، ب
1,030,125	74,819	447,526	507,780	حصة المجموعة في صافي الموجودات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

195,723	82,687	113,036	-	إجمالي إيرادات السنة
32,845	(3,237)	35,889	193	إجمالي الربح للسنة
5,005	5,212	(207)	-	تسويات أخرى- إيضاح ج
37,850	1,975	35,682	193	إجمالي الدخل الشامل للسنة
16,413	1,227	15,058	128	حصة المجموعة في ربح السنة، صافي

إيضاح الأخرى -

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها من 18% إلى 88%. وفيما يتعلق بالمنشآت التي تقل أو تزيد فيها حصة الملكية عن 20%. تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدى مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

2023	2022
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
1,030,125	1,195,144
1,255,123	75,341
1,237	(256,773)
312,033	16,413
4,727	-
2,603,245	1,030,125

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

2023	2022
المبلغ SR 000	المبلغ SR 000
نسبة الملكية %	نسبة الملكية %
422,000	422,000
42.2%	42.2%
525,547	525,547
66.5%	66.5%
1,255,123	-
88%	-
71,474	71,477
71.474	71.477
329,101	11,101
32.910	11.101
2,603,245	1,030,125

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

كما في 31 ديسمبر 2023

الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
4,884,337	310,675	2,874,441	1,156,162	543,059	إجمالي الموجودات
(1,267,203)	(76,914)	(1,131,032)	(22,622)	(36,635)	إجمالي المطلوبات
3,617,134	233,761	1,743,409	1,133,540	506,424	صافي الموجودات
190,182	18,579	-	-	171,603	أخرى - إيضاح أ، ب
2,603,245	82,316	1,534,200	478,354	508,375	حصة المجموعة في صافي الموجودات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

172

دار الأركان

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح 24 "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الموحدة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح 24 "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 أسمال إضافي من خلال استثمار 320 مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار422 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 42.2%. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً 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.

(3)دار جلوبال بي إل سي: في 28 فبراير2023، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي 21,621,612 سهماً عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر3.33 دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها 72 مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس 21,621,612 سهماً جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من 100% إلى 88%. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا. وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقامت المجموعة بإثبات استثمار في شركة زميلة بمبلغ قدره 1,255 مليون ريال سعودي بما في ذلك مبلغ قدره 98.6 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية الشركة الزميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بها. وتبلغ القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في دار جلوبال بي إل سي وفقاً لسعر التداول في 31 ديسمبر 2023:2,148مليون ريال سعودي.

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(4)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 1437/10/15هـ (الموافق 2016/07/20) 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..

(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. وطبقًا 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 والإنبشاءات 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 149 أولد

173

دار الأركان

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

بارك لين ليمتد يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأول لعام 2023، ببيع أسهمها في 149 أولد بارك لين ليمتد بمبلغ قدره 3.4 ألف ريال سعودي وكانت القيمة الدفترية للاستثمار (1,237) ألف ريال سعودي.

(8)شركة سهل للتمويل (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 المبقاة.

خلال 2022، قامت سهل بطرح 30% من رأسمالها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكجزء من هذا 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).

تتج عن هذه المعاملة ربح تم احتسابه على النحو التالي، وإثباته خلال 2022 في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمجموعة.

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

يتضمن الربح المثبت خلال 2022 ربح محقق قدره 10.08 مليون ريال سعودي (يمثل متحصلات قدرها 87.11 مليون ريال سعودي، ناقصًا القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها 77.03 مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره 30.3 مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصًا القيمة الدفترية للحصة المحتفظ بها وقدرها 10.5%).

يتضمن الربح المثبت خلال 2022 ربح محقق قدره 10.08 مليون ريال سعودي (يمثل متحصلات قدرها 87.11 مليون ريال سعودي، ناقصًا القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها 77.03 مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره 30.3 مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصًا القيمة الدفترية للحصة المحتفظ بها وقدرها 10.5%).

9.الاستثمارات في الموجودات المالية

قائمة بأهم الشركات المساهمة في دار الأركان

(أ)القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في شركة سهل للتمويل، 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. ويتم إثبات الأرباح/(الخسائر) الناتجة عن هذه الموجودات المالية في الدخل الشامل الآخر

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

	2023	2022
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الاستثمارات في بداية السنة	215,040	-
محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح 8)	-	210,000
مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال السنة	(23,310)	5,040
الرصيد في نهاية السنة	191,730	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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للنسبة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

ب)تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة	نسبة الملكية	2022	2022
		بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
شركة سهل للتمويل	10.5%	191,730	215,040
الرصيد في نهاية السنة	191,730	191,730	215,040

10.المديونون التجاريون والآخرون

2023	2022
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
مديونون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها 27.99 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 27.99 مليون ريال سعودي).	3,337,054
مصاريف مدفوعة مقدّمًا وأخرى	272,479
دفعات مقدمة لشراء أراضٍ	253,895
إيرادات مستحقة	19,231
الإجمالي	3,882,659
	4,455,050

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

أ)أعمار الذمم المدينة التجارية

2023	2022
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
0- 60 يومًا	341,485
61- 120 يومًا	494,244
121 - 180 يومًا	643,781
أكثر من 180 يومًا	1,857,544
الإجمالي	3,337,054
	3,550,561

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 99% (31 ديسمبر 2022: 99%) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع. وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

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 التغييرات 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

2023	2022
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	27,988
المخصص للسنة	-
الرصيد في نهاية السنة	27,988

11. النقدية وشبه النقدية

2023	2022
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
نقد في الصندوق	99
نقد لدى البنوك	5,449,734
الإجمالي	5,449,833
	203
	5,928,654
	5,928,857

12. القروض

2023	2022
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
صكوك إسلامية	7,500,000
المرابحة الإسلامية	2,663,200
الإجمالي	10,163,200
ناقضًا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح 12 ب)	(82,895)
القروض في نهاية السنة	10,080,305
ناقضًا: قروض - جزء متداول	(1,047,940)
قروض - جزء غير متداول	9,032,365
	7,125,000
	3,715,302
	10,840,302
	(66,523)
	10,773,779
	(2,959,484)
	7,814,295

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

176 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

أ.تستحق القروض السداد على النحو التالي:

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	1,051,227	2,964,205
في السنة الثانية	2,876,345	879,998
في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة	3,711,537	6,673,499
أكثر من خمس سنوات	2,524,091	322,600
الإجمالي	10,163,200	10,840,302

ب. تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	66,523	54,565
إضافات خلال السنة	44,992	36,755
الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح 20)	(28,620)	(24,797)
الرصيد في نهاية السنة	82,895	66,523

ج. تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ 7.5 مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 8.00% وتستحق في 2029.

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، وعلى وجه التحديد شمس الرياض. 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 2023..

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 8 سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

177

ملخص المراجحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
2024	85,714	85,714	-
2025	1,200,000	758,333	441,667
2027	405,000	67,500	337,500
2028	188,000	37,600	150,400
2030	139,286	21,429	117,857
2031	645,200	80,650	564,550
الإجمالي	2,663,200	1,051,226	1,611,974

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 7% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 6.47%).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2023.

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.

ج. تحليل القروض:

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي:

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	26,911	22,550
المحمل على المصاريف خلال السنة	5,111	6,485
خسائر/ مكاسب) إعادة القياس	2,989	2,262
مدفوع خلال السنة	(3,384)	(4,386)
الرصيد في نهاية السنة	31,627	26,911

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

أ. الافتراضات الاكتوارية الهامة:

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
معدل الخصم	4.60%	3.0%
معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل	4.60%	3.0%
معدل تناقص الموظفين	متوسط	متوسط

14. الدائنون التجاريون والآخرين

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
1,393,797	1,100,404	مطلوبات عقود (إيضاح 14)
305,679	647,874	لدائنون تجاريون
509,971	510,270	مبالغ مستحقة الدفع وأخرى
272,017	460,749	إيرادات غير مكتسبة
186,936	187,834	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح 124)
17,874	27,264	التزامات إيجار (إيضاح 23ب)
35,309	8,307	توزيعات أرباح مستحقة
2,721,583	2,942,702	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..

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
1,888,257	1,393,797	الرصيد في بداية السنة
539,784	12,176	تحصيلات/ (مستردات) خلال السنة
-	(214,601)	التوقف عن إثبات استبعاد مفترض (إيضاح أ)
(1,034,244)	(90,968)	تحويلات إلى الإيرادات خلال السنة (إيضاح 17)
1,393,797	1,100,404	الرصيد في نهاية السنة

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها 214,601 ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح 29).

15. مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

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

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
336,633	386,452	الرصيد في بداية السنة
12,827	15,660	المحمل للسنة
133,839	-	الزكاة المحملة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من 2009 حتى 2014
(96,847)	(93,323)	مدفوع خلال السنة
386,452	308,789	مخصص الزكاة المقدر في نهاية السنة

ب. 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 2022. كما أن الإقرار الموحد لعام 2023 قيد الإعداد حالياً.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

ب) الحركة في القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
19,976	23,459	الرصيد في بداية السنة
3,932	3,850	صافي تكلفة المنافع
2,262	2,989	خسائر/ (مكاسب) إعادة القياس
(2,711)	(1,315)	المدفوع خلال السنة
23,459	28,983	الرصيد في نهاية السنة

ج) تحليل القيمة الحالية للالتزام

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
22,371	28,166	التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
1,088	817	المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب
23,459	28,983	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:

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
22,817	28,238	معدل الخصم + 0.5%
24,131	29,762	معدل الخصم - 0.5%
23,967	29,564	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + 0.5%
22,967	28,420	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - 0.5%

ه) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين 5.26 سنوات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 5.6 سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة لالتزامات المنافع المحددة المخصومة.

2022	2023	
بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	
2,520	3,909	خلال سنة
5,260	5,977	في السنة الثانية
4,615	8,604	بين السنة الثالثة والسنة الخامسة
11,064	10,493	أكثر من خمس سنوات
23,459	28,983	الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

16. رأس المال

2022	2023	
بـ	بـ	رأس المال المصرح به:
بـ	بـ	بـ
10,800,000	10,800,000	1,080,000,000 سهم عادي بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد
10,800,000	10,800,000	الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة كل سهم 10 ريال سعودي: في بداية السنة
10,800,000	10,800,000	في نهاية السنة

17. الإيرادات

حُقق 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 (انظر إيضاح 4). قامت المجموعة بتوقيع عقد لجزء كبير من المشروع بقيمة 6.7 مليار ريال سعودي وهي في انتظار الحصول على الموافقة النهائية من الجهات التنظيمية المعنية. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة بالكامل عند استلام التأكيد بناءً على الالتزامات المكتملة.

تفصيل الإيرادات	الاثبات	2023	2022
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن	2,372,971	2,671,915
بيع عقارات تطويرية	- على مدى زمني	90,968	727,742
بيع عقارات سكنية	- عند نقطة من الزمن	107,324	103,457
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني	-	306,502
بيع أثاث	- عند نقطة من الزمن	2,633	-
تأجير عقارات	- على أساس القسط الثابت	133,204	115,883
الإجمالي		2,707,100	3,925,499

18. تكلفة الإيرادات

تكلفة عقارات تطويرية	2023	2022
بيع عقارات تطويرية	1,526,766	2,159,766
تكلفة عقارات سكنية	75,307	273,822
تكلفة أثاث	489	-
تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر الإيضاح 5)	34,132	34,324
الإجمالي	1,636,694	2,467,912

19. المصاريف العمومية والإدارية

2022	2023	
بـ	بـ	بـ
بـ	بـ	بـ
340,439	188,981	مصاريف عمومية وإدارية
15,858	16,115	استهلاك (انظر إيضاح 7 و123)
1,637	-	تبرعات
357,934	205,096	الإجمالي

20. تكاليف التمويل

2022	2023	
بـ	بـ	بـ
بـ	بـ	بـ
475,222	477,601	أعباء مالية على الصكوك
180,668	257,255	أعباء على المراجعات الإسلامية
950	983	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح 23ب)
24,797	28,620	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح 12ب)
681,637	764,459	الإجمالي

21. الإيرادات الأخرى، صافي

2022	2023	
بـ	بـ	بـ
بـ	بـ	بـ
8,127	-	توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية
-	199,613	إيرادات تمويل
145,830	13,921	إيرادات أخرى، صافي
153,957	213,534	الإجمالي

22. ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

2022	2023	
بـ	بـ	بـ
بـ	بـ	بـ
بـ	بـ	بـ
441,720	610,758	ربح السهم لغرض الربح الأساسي للسهم (صافي ربح السنة)
بالعدد	بالعدد	عدد الأسهم المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
		مهسلل يساسالا حبرلا ضرغل
1,080,000,000	1,080,000,000	الإجمالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

23. ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

1. 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: .

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
التكلفة		
في بداية السنة	28,851	14,234
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	(14,701)	-
إضافات للسنة	28,166	14,617
في نهاية السنة	42,316	28,851
الاستهلاك المتراكم		
في بداية السنة	11,176	5,728
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	(4,799)	-
المحمل خلال السنة	5,728	5,448
في نهاية السنة	12,105	11,176
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	30,211	17,675

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

ب. التزامات الإيجار

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

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
الالتزامات		
في بداية السنة	29,874	14,307
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	(13,756)	-
إضافات للسنة	28,166	14,617
(20 حاضياً) تنسلل ليومئلا ةفلكت	983	950
في نهاية السنة	45,267	29,874
المبالغ المدفوعة		
في بداية السنة	12,000	6,067
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	(3,478)	-
مدفوع خلال السنة	9,481	5,933
في نهاية السنة	18,003	12,000
الرصيد في نهاية السنة	27,264	17,874

تم إدراج رصيد التزامات الايجار ضمن الدائنين التجاريين والاخرين في قائمة المركز المالي الموحدة.

(إيضاح أ). خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوقف عن إثبات موجودات حق استخدام والتزامات إيجار بـصافي قيمة دفترية قدرها 9,902 ألف ريال سعودي و10,278 ألف ريال سعودي، على التوالي، نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح 29).

ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
المبالغ المستحقة		
خلال سنة	9,957	6,749
بين سنة إلى خمس سنوات	20,487	11,646
بعد خمس سنوات	-	873
الإجمالي	30,444	19,268

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 لسنة 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:

	2023	2022
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	116,352	84,523
بين سنة إلى خمس سنوات	216,325	160,744
بعد خمس سنوات	98,096	62,987
الإجمالي	430,773	308,254

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

184

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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 ببيع رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح 14) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

2023	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	186,435
دفعات مقدمة مسددة خلال السنة	(62)
تكلفة تمويل/أخرى محملة للسنة	960
الرصيد في نهاية السنة	187,834

ب.تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

2023	2022
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

ج.المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

1.شركة سهل للتمويل

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):

2023	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال السنة	3,803
تحصيلات من سهل	(3,803)
الرصيد في نهاية السنة	-

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، 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 طبقًا لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم 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 ديسمبر 2023: 5.11 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 6.49 مليون ريال سعودي). كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في 31 ديسمبر 2023: 165 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 380 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 وفقا لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى من أرضة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام 2007. عندما قامت المجموعة بتنوع 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

2023	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	10,080,305
نقدية وشبه نقدية	(5,449,833)
حقوق المساهمين	4,630,472
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	23%

2023	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	10,773,779
نقدية وشبه نقدية	(5,928,857)
حقوق المساهمين	4,844,922
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	25%

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

2023	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	10,080,305
نقدية وشبه نقدية	(5,449,833)
حقوق المساهمين	4,630,472
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	23%

2023	2022
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	10,773,779
نقدية وشبه نقدية	(5,928,857)
حقوق المساهمين	4,844,922
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	25%

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المراجعة 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 العمولات أو الأدوات المماثلة.

27. إدارة المخاطر المالية

- مخاطر الائتمان
- مخاطر أسعار العمولات
- مخاطر السيولة
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر السعر

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 الأجلة، 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:

	2023	2022
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
نقدية وشبه نقدية	5,449,833	5,928,857
مدينون تجاريون، صافي	3,337,054	3,550,561
الإجمالي	8,786,887	9,479,418

27. إدارة المخاطر المالية

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

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

مخاطر أسعار العمولات

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

27. إدارة المخاطر المالية

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

187

دار أركان

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

الـ1 فرا أندبلا زفيردوفيكـا

طابق الميزانين، D-

سراييفو 71000

بكين، الصين

303-309، نورث تاو، كيري سنتر، شارع جوانجتشو

1، محافظة شاويانغ

+86 132 5888 6222

المكتب الرئيسي

المملكة العربية السعودية

طريق مكة المكرمة، 12622

حي الوزارات،

بجانب فندق الماريوت الرياض

للمزيد من المعلومات

يمكنك الاتصال بنا على الرقم 800 123 3333 (السعودية)

أو 40404 800 971+ (دولي)

يمكنك زيارة موقعنا [daralarkan.com](#)

أو منصات التواصل الاجتماعي [info@alarkan.com](#) أو مراسلتنا عبر

[DarAlArkan](#) / [Instagram](#) | [daralarkanprop](#) / [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

www.daralarkan.com