

DAR
دار الأركان

العالم من أجلك

تقرير مجلس الإدارة
السنوي لعام 2025م



الامير محمد بن سلمان بن
عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء



الملك سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود

خادم الحرمين الشريفين

نبذة عن



دار الأركان

هدفنا

تهدف شركتنا إلى دعم التوسع العمراني في المدن السعودية وتيسير امتلاك المساكن للمواطنين السعوديين.

دار الأركان هي شركة استثمارية سعودية قابضة، تأسست على رؤية طويلة الأجل وتخصيص رأسمالي منضبط، فعلى مدار أكثر من 30 عامًا، استثمرنا في قطاعات العقارات، وتجارة الأراضي، والخدمات المالية، والمنصات المرتبطة بالعقارات، بما يدعم النمو الاقتصادي المستدام. وتعكس محافظتنا الاستثمارية نهجًا استراتيجيًا للتنويع، يتماشى مع الرؤية الاقتصادية للمملكة العربية السعودية، وهو نهج مصمم لتحقيق قيمة مستدامة عبر مختلف دورات السوق والأجيال.

رؤيتنا

قيادة مستقبل الاستثمار العقاري بتحويل الفرص إلى قيمة مستدامة.

رسالتنا

تحقيق نمو اقتصادي عبر استثمار منضبط في أصول عالية القيمة.

نبذة عن دار الأركان

هدفنا ورؤيتنا ورسالتنا

مشاريعنا ●
مكاتبنا ●

نبذة عن دار الأركان المواقع

السعودية

الرياض

قرطبة
الربيع
شمس الرياض
اشبيلية
المصيف
القصر مول
المونسية
الفلاح
باريزيانا
التعاون
اليرموك
مشروع سدره
إتوال من إيلي صعب
نبتون من معوض
ربانا

بريده

تلال بريده

جدة
المنار
الشاطئ الذهبي
شمس العروس
قصر خزام
برج ترامب جدة
أمايا
برج بلارا جدة

مكة
دار المشاعر
فلل العوالي

ينبع
المرجان

المدينة
نعيم الجوار

الدمام
جزيرة جمان
مخطط الأصداف

الإمارات العربية المتحدة

دبي

إرين أويسس من ميسوني
برج دافنشي من تصميم باجاني
دبليو ريزيدنسز دبي - الداون تاون
برج دي جي 1
فلل دي في جميرا جولف إستيتس
فندق وبرج ترامب الدولي دبي

رأس الخيمة

أستيرا، تصميمات داخلية من أستون
مارتن
توب أوف ذا أستيرا

عمان

بتي وينكيت
عايدة

قطر

الدوحة
مشروع "ليه فاغ"
من إيلي صعب

إسبانيا

بينهافيس
تيرا فيفا من اوتوموبيلي
لامبورغيني

كورتسين
ماريا من ميسوني

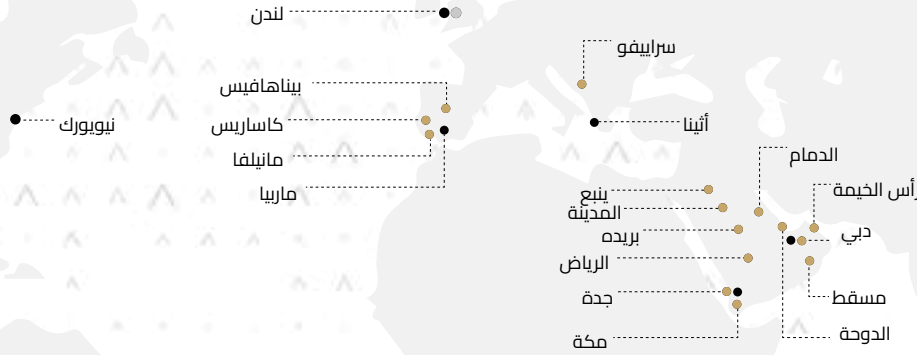
مالقة
تابانو

المملكة المتحدة

لندن
مولينر
أوه سو كلوز
8 منت تو ستارل

البوسنة والهرسك

سرايفو
سدره



لمحة سريعة

								
2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2013	1994
<p>تم إنجاز مشروع اتوال بنجاح، وتم تسليم فلل إيلي صعب المتميزة في روشن صدره ومشروع بريدة في الربع الثالث من عام 2025.</p> <p>يجري حالياً تسليم الفلل في مشروع اتوال.</p> <p>تم إتمام بيع المنطقتين 4 و4ب من مشروع شمس الرياض.</p> <p>أعلنت مجموعة دار عن مشروعين ضخمين في عام 2025، وأطلقتهم رسمياً للبيع في يناير بالتعاون مع مؤسسة ترامب.</p> <p>- مشروع الرياض، في الدرعية، على مساحة تزيد عن 2.7 مليون متر مربع</p> <p>- مشروع جدة، على مساحة تزيد عن مليون متر مربع</p> <p>إصدار الصكوك الأربعة عشرة بقيمة 750 مليون دولار أمريكي في يوليو 2025، وتستحق في يونيو 2030، وهي مدرجة في بورصة لندن وناسداك دبي.</p>	<p>في الوقت وجيز لمشروع اتوال، فلل إيلي صعب المتميزة في روشن سيدرا</p> <p>تعزيز العلاقات الثنائية مع بنوك دول مجلس التعاون الخليجي</p> <p>إطلاق ناجح لمشروع شمس الرياض لتطوير المشروع بعد عامين من إيقاف المشروع من قبل المشرعين</p> <p>توسعة المشاريع من خلال دار جلوبال في المملكة العربية السعودية، نتون في الرياض وبرج ترامب في جدة</p> <p>توسيع مشاريع الطباعة ثلاثية الأبعاد لتصل إلى أرامكو ونيوم</p>	<p>جلوبال "Dar Global PLC" (وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 88% بصفة غير مباشرة للمجموعة) في السوق الرئيسية ليورصة لندن للأوراق المالية المدرجة</p> <p>إطلاق مشروع "إتوال" بالشراكة مع "إيلي صعب" ضمن مجتمع سدره السكاني التكاملي في الرياض</p> <p>الإصدار الثالث عشر لصكوك الشركة بقيمة 600 مليون دولار في يوليو 2023 وتُستحق في فبراير 2029، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وناسداك دبي</p> <p>إنجاز جدير بالثناء للتقدم</p>	<p>إطلاق مشاريع عالمية جديدة مثل مشروع Les Vagues في قطر، W Residences و دبي، و Benahavis و Finca و Tabano و Cortesin في إسبانيا The Fourth Floor Flat و of 149 Old Park Lane في لندن</p> <p>إطلاق مشاريع محلية جديدة: مشروع حي سدره بالرياض، وبريدة هيلز بالقصيم، وبرج Commendatore بمدينة جدة</p> <p>الإصدار الثاني عشر لصكوك الشركة بقيمة 400 مليون دولار في يوليو 2022 وتُستحق في فبراير 2026، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وناسداك دبي</p> <p>إدراج أسهم شركة دار</p>	<p>إعادة إطلاق مشروع برج سكايفي دبي تحت اسم Urban Oasis by Missoni</p> <p>إطلاق مشاريع عالمية جديدة: برج باجاني "باجاني تاور" في دبي، ومشروع عابدة في عُمان</p> <p>تسليم أول دفعة من الأرامكي بمشروع شمس الرياض</p> <p>أصبحت دار الأركان الشركة الرائدة في المنطقة التي توفر تقنية الإنشاء بالطباعة ثلاثية الأبعاد (3DPC) لأول مرة في المملكة</p>	<p>الإصدار والإدراج الحادي عشر لصكوك الشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 400 مليون دولار في فبراير 2020 وتُستحق في فبراير 2027، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي</p> <p>إطلاق مشاريع "فيريدي"، و"لاكازا"، و"جيوفاي"، و"بالازو" ضمن مشروع شمس الرياض</p>	<p>افتتاح مجمع "فوكس سينما" في القصر مول والذي يضم 15 قاعة وشاشة عرض سينمائي</p> <p>الإصدار والإدراج العاشر لصكوك الشركة بقيمة 600 مليون دولار في أكتوبر 2019 وتُستحق في فبراير 2025، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي</p>	<p>افتتاح الشركة للمركز التجاري "القصر مول" بمدينة الرياض</p> <p>2017</p> <p>إطلاق مشروع برج "فلورنس حي" (Love I Florence tower) في دبي ليكون أول مشروع للشركة خارج السعودية</p>	<p>تأسيس شركة دار الأركان في 28 ديسمبر 1994</p> <p>2005</p> <p>تحويل دار الأركان إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021</p> <p>2007</p> <p>الإصدار والإدراج الأول لصكوك الشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 600 مليون دولار في فبراير 2007 وتُستحق في مارس 2010 .</p> <p>إدراج شركة دار الأركان في السوق المالية السعودية - تداول "تاسي"</p>

نبذة عن دار الأركان

لمحة سريعة

رأس المال

10.8 مليار ريال سعودي

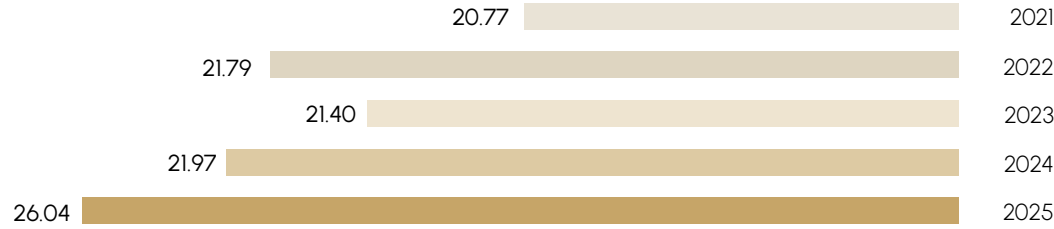
الأصول

41.6 مليار ريال سعودي

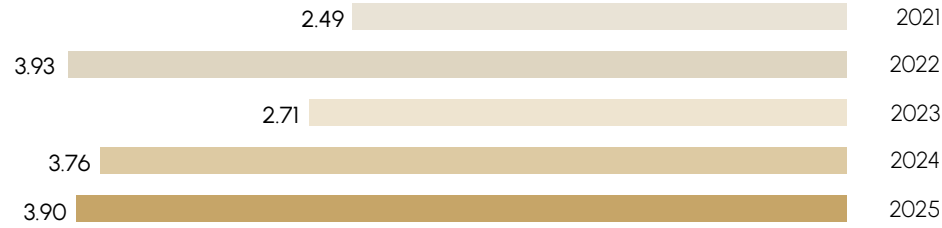
القيمة الدفترية للسهم

20.60 ريال سعودي

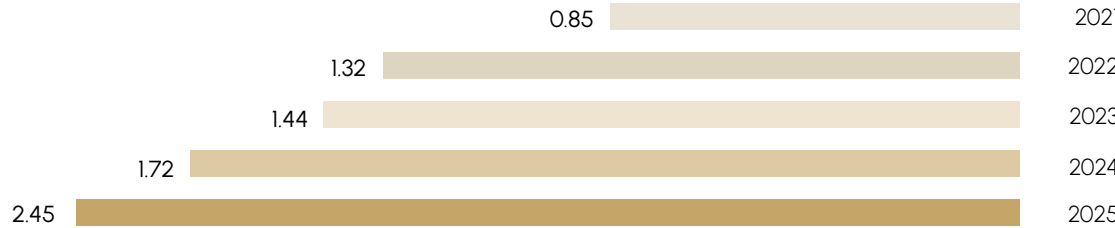
استثمارات في الأراضي والمشاريع (مليار ريال)



الإيرادات (مليار ريال)



الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك والإطفاء (مليار ريال)



رسالة رئيس مجلس الإدارة



رسالة رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم التقرير السنوي المتكامل لدار الأركان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

واصل الاقتصاد العالمي استقراره التدريجي خلال العام، على الرغم من استمرار التوترات الجيوسياسية، وارتفاع مستويات الديون، والتحول الهيكلي في السوق. ومن المشجع أن انخفاض التضخم وتيسير السياسة النقدية في الاقتصادات الكبرى - بما في ذلك تخفيضات أسعار الفائدة من قبل مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي - من المتوقع أن يدعم زخم النمو العالمي حتى عام 2026 وما بعده. وتتوقع المؤسسات الدولية نمواً عالمياً بنحو 3.1% في عام 2026، مما يعكس تحسن الظروف الاقتصادية الكلية.

في هذا السياق، تواصل المملكة العربية السعودية إظهار مرونتها وطموحها الاستراتيجي. في إطار رؤية المملكة 2030، تواصل المملكة العربية السعودية تنفيذ إصلاحات هيكلية واستثمارات ضخمة تهدف إلى تنويع الاقتصاد وتحفيز النمو المستدام. وتشير التقديرات الأولية إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.6% في عام 2026، مدفوعاً بشكل أساسي بالأنشطة غير النفطية وتوسع القطاع الخاص. كما يُعزز ضبط التضخم ونمو الإيرادات المالية من قوة اقتصاد المملكة ومسارها التنموي طويل الأجل.

وفي ظل هذه البيئة الديناميكية، واصلت دار الأركان المضي قدماً في استراتيجيتها طويلة الأجل بانضباط ووضوح. وقد مكّنتنا نموذج أعمالنا المتوازن، وإدارتنا الرشيدة لرأس المال، ومحفظة

مشاريعنا التطويرية المتنوعة من اغتنام فرص عالية القيمة مع الحفاظ على قوتنا المالية والمئات التشغيلية.

ومن أبرز سمات عام 2025 توسيع محفظة مشاريعنا التطويرية المتميزة من خلال مشاريع رائدة وشراكات استراتيجية. وقد عززنا تعاوننا مع شركة روشن، وهي كيان تابع لصندوق الاستثمارات العامة، من خلال تطوير 200 فيلا فاخرة ضمن مشروع سدرة السكاي شمال الرياض، وهو ثاني مشروع شراكة لنا، ويؤكد توافقنا مع أهداف الإسكان الوطنية.

من خلال ذراعنا الدولية، دار جلوبال، واصلنا تعزيز حضورنا العالمي. وقد أحرزت أعمال البناء تقدماً ملحوظاً في برج ترامب جدة، وهو مشروع سكني فاخر رائد مصمم لوضع معايير جديدة في الحياة الحضرية الراقية. إضافة إلى ذلك، تم الإعلان رسمياً عن مشروعين مرموقين - ريانا في الدرعية وأمايا في جدة - بالتعاون مع مؤسسة ترامب، وستم إطلاقهما في مطلع عام 2026. تعكس هذه المشاريع النوعية ثقتنا في مسيرة النمو طويلة الأجل للمملكة وبروزها كوجهة عالمية للعيش والاستثمار.

لا تزال الاستدامة محوراً أساسياً في إطار حوكمتنا واستراتيجيتنا لتحقيق القيمة على المدى الطويل. في عام 2025، أفرينا بيانات رسمية تؤكد التزاماتنا بالمسؤولية البيئية، والتميز في الصحة والسلامة، وأعلى معايير السلوك التجاري الأخلاقي والمسؤول. تعزز هذه الالتزامات الرسمية هيكل حوكمتنا وتضمن دمج اعتبارات الحوكمة البيئية

والاجتماعية وحوكمة الشركات بشكل منهجي في الرقابة الاستراتيجية، وقرارات الاستثمار، والعمليات التشغيلية.

ويظل مجلس الإدارة ملتزماً بالشفافية، والرقابة المنضبطة، وممارسات الحوكمة الرشيدة. تتمثل مسؤوليتنا في حماية مصالح جميع الأطراف المعنية، مع تمكين الشركة من اغتنام الفرص الناشئة عن مبادرات التحول الوطني، بما في ذلك معرض إكسبو 2030 وكأس العالم لكرة القدم 2034. ومن المتوقع أن تسهم هذه الفعاليات الكبرى في تسريع وتيرة تطوير البنية التحتية، وتحفيز تدفقات الاستثمار، وتعزيز الطلب طويل الأجل في قطاع العقارات بالمملكة.

ومن هذا المنطلق أود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير لمساهميننا وشركائنا وعملائنا والجهات التنظيمية وموظفينا على ثقتهم ودعمهم المتواصلين. بفضل القاعدة المالية المتينة، ومشاريع التطوير عالية الجودة، والرؤية الاستراتيجية الواضحة، تتمتع دار الأركان بمكانة متميزة لتحقيق نمو مستدام وقيمة دائمة في عام 2026 وما بعده.

“يمثل عام 2025 عاقاً آخر من التوسع الاستراتيجي والمئات المالية، وتحقيق القيمة بشكل منضبط، مما يعزز ريادة دار الأركان في قطاع العقارات سريع التغير.”

الرؤية

الاستراتيجية



رسالة الرئيس التنفيذي



أناند راهيجا
الرئيس التنفيذي

**“تميز عام 2025 بالتنفيذ
المنظم المتقن، وتوسيع
محفظة المشاريع، والتقدم
الناجح في مشاريع تطويرية
نوعية تهيئ دار الأركان
للمرحلة التالية من النمو.”**

في عام 2025، واصلت دار الأركان إظهار تميزها التشغيلي ومرونتها الاستراتيجية في بيئة سوقية تنافسية ومتغيرة. وظل تركيزنا واضحاً: التنفيذ بكفاءة، والتوسع بانتقائية، وتقديم مشاريع تعكس الابتكار والجودة والقيمة طويلة الأجل.

فعلى الصعيد المحلي، قمنا بتطوير مجتمعات سكنية ومشاريع متعددة الاستخدامات تتماشى مع برامج التحول الحضري للمملكة. ويعكس ازدياد نشاط المشاريع خلال العام توسع محفظة المشاريع والتقدم في مراحل البناء - من الأعمال التمهيديّة إلى مراحل الإنشاء والتشطيب - مما يؤثر طبيعياً الحال على كثافة العمليات وتوزيع الموارد.

ومن أهم الإنجازات تعزيز شراكتنا مع شركة روشن من خلال تطوير 200 فيلا فاخرة ضمن مشروع سدرة السكتي الرئيسي في شمال الرياض. ويؤكد هذا المشروع التزامنا بدعم أهداف الإسكان الوطنية مع تقديم عروض سكنية متميزة. وعلى الصعيد الدولي، ومن خلال دار جلوبال، واصلت شركتنا توسيع نطاق أعمالنا في قطاعات العقارات الفاخرة سريعة النمو. وقد أحرزت أعمال الإنشاء تقدماً ملحوظاً في برج ترامب جدة، وهو مشروع رائد سيعيد تعريف مفهوم السكن الفاخر على الواجهة البحرية. وبالتوازي مع ذلك، يُمثل الإعلان عن مشروع ريانا في الدرعية وأمايا في جدة، وإطلاقهما في يناير 2026، اثنين من أرقى المشاريع في تاريخ شركتنا. يمتد مشروع ريانا على مساحة 2.7 مليون متر مربع، وسيضم ملعب غولف للبطولات من 18 حفرة، وفندقاً، ونادياً، و566 فيلا فاخرة. أما مشروع أمايا، الذي يمتد على مساحة مليون متر مربع، فيقدم مفهوماً فائق

الفخامة متعدد الاستخدامات، يشمل مكونات تجارية وفندقية راقية. تُؤكد هذه المشاريع قدرتنا على تقديم وجهات عالمية المستوى مع الحفاظ على أعلى معايير التنفيذ.

يظل الابتكار ركيزة أساسية في استراتيجيتنا التشغيلية. ويُمثل تعاوننا مع أرامكو السعودية في مشاريع الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة (3DCP) - بما في ذلك مسجد محطة غاز رياس والمباني في الجفورة - نقلة نوعية في تقنيات الإنشاء المتقدمة وتنمية المواهب المحلية. تُعزز هذه المبادرات الكفاءة، وتُقلص مدد الإنشاء، وتضع دار الأركان في طليعة التحول التكنولوجي في القطاع.

واستمر الانضباط المالي في دعم أدائنا. فقد مكّنتنا الإيرادات القوية، وهوامش الربح الجيدة، ووضع السيولة المتين من تمويل مشاريع تطوير واسعة النطاق مع الحفاظ على هيكل رأسمالي متوازن. ويضمن إطارنا المنضبط لتخصيص رأس المال توافق طموحات النمو مع الحكمة المالية والاستقرار طويل الأجل.

كما شهود دمج الاستدامة تقدماً ملحوظاً خلال العام. فقد أقرنا بيان موقفنا البيئي بشكل رسمي، مما يعزز التزامنا بالإدارة المسؤولة للموارد، والحوكمة البيئية، والتكيف مع تغير المناخ في جميع مراحل التطوير. كما عززت المراقبة المستمرة لاستهلاك الطاقة، وتوليد النفايات، واستخدام المياه في المشاريع والعمليات، وتعزيز شفافية الأداء والمساءلة. ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن التحول من مولدات الديزل إلى الكهرباء من الشبكة العامة شكّل علامة فارقة في عملياتنا.

حيث ساهم في خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري المباشرة (النطاق 1)، ويعكس تركيزنا على تحسين الكفاءة البيئية لأنشطتنا مع استمرار نمو أعمالنا.

ومع استشراف عام 2026 وما بعده، تدخل دار الأركان مرحلة جديدة تتسم بالتوسع، وتعزيز مكانة علامتها التجارية، وعقد شراكات استراتيجية. بفضل مشاريعها الواعدة، وحضورها الدولي المتنامي، وتوافقها التام مع رؤية المملكة 2030، ومعرض إكسبو 2030، وكأس العالم لكرة القدم 2034، نحن في موقع قوي للاستفادة من الطلب المستدام في قطاعات العقارات السكنية، والاستخدامات المتعددة، والعقارات الفاخرة.

ويستند نجاحنا إلى تفاني موظفينا، وثقة مستثمرينا، وقوة شراكاتنا. ونحن نمضي قدماً، ملتزمون بالنمو المنضبط، والتميز التشغيلي، والتنمية المسؤولة، لبناء مجتمعات تُحقق قيمة اقتصادية واجتماعية وبيئية مستدامة.

الركائز الاستراتيجية للشركة

تعمل دار الأركان في جميع مراحل سلسلة القيمة العقارية، بدءًا من الاستثمار العقاري، وإدارة الأراضي، والخدمات المالية، وصولًا إلى المنصات ذات الصلة بالعقارات. وانطلاقاً من حضورها الطويل الأمد وخبرتها العميقة في السوق السعودي، تلزم الشركة بدعم النمو الاقتصادي المستدام وتقديم قيمة طويلة الأجل.

تفعيل وتعظيم الاستفادة من محفظة أراضينا الكبيرة لتحقيق عوائد مجزية

- تمتلك شركتنا محفظة أراضي واسعة النطاق على مستوى المملكة.
- نسعى إلى الاستفادة القصوى من محفظة أراضينا وتعظيم العوائد على مدار دورة السوق.

تعظيم قيمة المساهمين

- بصفتنا شركة رائدة مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، نسعى دار الأركان جاهدة لتحقيق عوائد مجزية لمساهميها، مع مراعاة مصالح جميع أصحاب المصلحة المعنيين.

الابتكار هو جوهر هويتنا

- في مجال المنتجات، نوفر بيئات معيشية راقية.
- في مجال التوزيع، نطبق أحدث أساليب التسويق.
- في مجال الهياكل، نقدم حلولاً مالية شاملة.

استقطاب أفضل الكفاءات والحفاظ عليها

- لا يمكن تحقيق أي شيء دون التحلي بأخلاقيات العمل وتفاني موظفينا المخلصين.
- نؤمن إيماناً راسخاً بأن رأس المال البشري هو المحرك الأساسي للنمو المستدام لدار الأركان والمملكة العربية السعودية.
- ندعم بنشاط مشاركة المرأة في سوق العمل، ونفخر بسجلنا الحافل، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 والتزامها بتمكين المرأة وتعظيم رأس المال البشري.
- نوفر لموظفينا فرصاً للتطور الوظيفي والتدريب.

القدرة على التكيف مع البيئة المتغيرة

- إجراء أبحاث وتحليلات مستمرة للسوق لاستباق التغيرات في الطلب على المساكن، واحتياجات المساحات التجارية، وأنماط الاستثمار.

يُنصب تركيزنا على توفير تجربة معيشية راقية لعملائنا.

- نسعى لأن نكون الشريك العقاري المفضل للمستثمرين السعوديين والعالميين، سواءً كان ذلك للسكن الدائم، أو للاستثمار في منازل ثانية أو تحقيق عوائد استثمارية مجزية.

توسيع نطاق أعمالنا بالتعاون مع العلامات التجارية الفاخرة

- لتعزيز قيمة المساهمين، تواصل دار الأركان تعزيز حضورها بالتعاون مع خبراء إقليميين وعالميين وعلامات تجارية فاخرة لبناء مشاريع وخدمات عقارية عالية الجودة.

الحفاظ على هيكل رأسمالي منضبط وفعال مدعوم بعلاقات ممتازة مع أسواق رأسمال الدين.

- إدارة ميزانية عمومية متحفظة مع التركيز على السيولة والمرونة.
- لقد كنا رواداً في أسواق رأسمال الدين للشركات في المملكة العربية السعودية، ونواصل شراكتنا مع مستثمري الصكوك العالميين لدعم الوصول إلى رأس مال النمو.

نموذجنا التشغيلي

معاملات الأراضي العقارية

- الاستحواذ على عقارات استراتيجية واسعة النطاق برؤية طويلة الأجل لاتجاهات وتطورات التنمية الحضرية في المدن الرئيسية.
- تعزيز قيمة الأراضي الخام من خلال أعمال البنية التحتية والتخطيط الشامل قبل طرحها للوسطاء والمطورين الصغار.

إدارة محفظة الأصول

- إدارة مول القصر، وهو مشروعنا الرائد في قطاع التجزئة بالرياض.
- إدارة الأصول التجارية والمكتبية والتجزئة في مشروع باريسيانا متعدد الاستخدامات.

محفظة التطوير العقاري

- الاستحواذ على قطع أراضٍ أو تخصيصها للتطوير.
- التصميم: وضع المفهوم، والتخطيط الشامل، والتصميم التفصيلي.
- البناء: إدارة المشاريع والمقاولين مع التركيز على ضبط التكاليف ومعايير الجودة.
- البيع: فريق مبيعات مباشر، بالإضافة إلى وكالات بيع لتقديم نموذج مبيعات على الخارطة.

قيم علامتنا التجارية

رؤية استشرافية

- نحدد القيمة قبل أن يحددها السوق، ونصمم استثماراتنا بما يستيق الطلب، لا بما يتبعه.

دقة استراتيجية

- تحسين توقيت كل خطوة بالضبط، وتوابع استثماراتنا مع دورات سوق العقارات والنمو الواقعي.

أثر دائم

- نبني ليرث مستدام. ينصب تركيزنا على بناء ثروة مستدامة عبر الأجيال.

ما نقوم به

بصفتنا شركة استثمار وإدارة أصول عقارية مقرها المملكة العربية السعودية، نستثمر بتركيز عالٍ، وندير بدقة متناهية، ونبني للمستقبل. تمتد محفظتنا الاستثمارية على ثلاثة محاور رئيسية:

العقارات المدرة للدخل

- نستثمر في الأصول السكنية والتجارية والفندقية التي تحقق عوائد موثوقة، في المملكة العربية السعودية وأسواق دولية مختارة.

حيازات الأراضي الاستراتيجية

- نستحوذ على الأراضي ونديرها في مناطق ذات نمو مرتفع، ونحتفظ بها لتحقيق قيمة مستقبلية من خلال الشراكات والتوسع العمراني.

المشاريع المشتركة الاستراتيجية - المجتمعات المتكاملة

- نقوم بتطوير وإدارة مجتمعات واسعة النطاق مصممة لدعم الحياة المتكاملة والبنية التحتية والقيمة الاقتصادية طويلة الأجل، مما يساهم في إنشاء بيئات حضرية مستدامة وجوية.

حصص في شركات ذات صلة بالتطوير العقاري

- نستثمر في شركات متخصصة وبنيتها، مما يعزز ويوسع منظومة المجموعة - التي تشمل التصميم الداخلي، والإنشاءات، والهندسة، والخدمات المالية، ومنصات التطوير العالمية.

حلول رأس المال والخدمات المالية

- من خلال استثمارات استراتيجية في الخدمات المالية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، ندعم وصول الأفراد والمستثمرين والشركاء إلى رأس المال والسيولة وحلول الاستثمار طويلة الأجل.

مسارات النمو

يقود فريق تطوير الأعمال في دار الأركان مسيرة النمو من خلال بناء قاعدة بيانات قوية لفرص الاستثمار العقاري، مما يساهم في إطلاق مشاريع ناجحة باستمرار.

عملية إغلاق المشروع

- تحديد الفرص المتاحة في القطاعين الخاص والعام.
- تقييم أولي للفرص المتاحة من خلال صياغة استراتيجيات طويلة الأجل تحقق منفعة متبادلة لجميع الأطراف المعنية.
- تطبيق إطار عمل موحد للتطوير التجاري والقانوني لضمان الاتساق، وتقليل المخاطر، وتعظيم القيمة في جميع المشاريع.
- اختيار الشركاء و/أو الموردين المناسبين لكل فرصة لضمان تنفيذ المشروع بنجاح وتحقيق نتائج مستدامة تتوافق مع أهداف الشركة في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ومتطلبات إعداد التقارير.
- تنفيذ الصفقات، ومتابعة الأداء لضمان التسليم في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية المخصصة، والحصول على شهادة إتمام المشروع من الجهات المختصة.
- إغلاق الحسابات المالية لجميع تكاليف المشروع وتسليمه بالكامل إلى المشترين.
- مراقبة العيوب وتصحيحها خلال فترة ضمان العيوب، وإجراء عمليات الفحص النهائية عند انتهاء فترة الضمان، وإصدار شهادة الإنجاز النهائي.



تحديد الفرص

- تحديد وتقييم منهجي لفرص التطوير العقاري الاستراتيجية والمعززة للقيمة.
- تحديد الأراضي غير المستغلة ذات الإمكانيات العالية للتطوير المشترك.
- المبادرة بتحديد المشاريع الشائعة التي تتطلب إعادة هيكلة استراتيجية لإطلاق قيمتها.
- تطوير نظام تتبع رئيسي فُحِّدَتْ باستمرار لأهداف أراضي التطوير.
- التعاون مع الجهات الحكومية وشبه الحكومية في مشاريع التطوير الضخمة.



أساليب الإنشاء الحديثة

- بالتعاون مع شركة كوبود، الرائدة عالمياً في مجال الطباعة ثلاثية الأبعاد للإنشاءات المعيارية، كانت دار الأركان أول شركة تطوير عقاري في المملكة والمنطقة تُدخل تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة (3DCP) إلى سوق العقارات. تُمكن هذه التقنية المتطورة من إنشاء وحدات سكنية واسعة النطاق بكفاءة عالية، وتُشغّل بالكامل من قبل مواطنين سعوديين. يُحسّن اعتماد تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة جودة الإنشاء وكفاءته وقابليته للتوسع، كما يساهم في تنمية وتمكين الكفاءات المحلية.
- بعد إنجاز أول فيلدين نموذجيين بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة في مشروع شمس الرياض عام 2022، نجحت دار الأركان في تسليم مقهى يسمح بخدمة راكبي السيارات وأربع وحدات سكنية في نيوم عام 2023. وفي عام 2024، حصلت دار الأركان على اعتماد أرامكو السعودية كمورد معتمد وحيد لتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة، ونفذت مشروعين: مسجداً في جزيرة أبو علي وملجأين كيميائيين في محطة الزلف.
- في عام 2025، واصلت دار الأركان تعاونها مع أرامكو، مسجلة إنجازاً جديداً بطباعة مسجد بمساحة 480 متراً مربعاً بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في محطة غاز رياس، وتسليم مبنيين في منطقة الجفورة.



استهداف المشاريع الاستراتيجية

- إجراء البحوث، والدراسات الأولية لأفضل استخدام، وتحليل الجدوى التفصيلي، والتدقيق النافي للجوالة، وتقييم الفرص.
- التواصل مع المستثمرين والجهات المعنية وتطوير العلاقات.
- إجراء دراسات جدوى لتأكيد خيارات الشراء والتطوير لها يلي:
- JDA, BOT, BLT, DBOT, DFOT
- تحديد ودمج وتطبيق أساليب البناء الحديثة لفرص المشاريع الفخّارة لتسريع التسليم، وتحسين دقة التكاليف، وتعزيز أداء الأصول على المدى الطويل.
- البحث عن فرص شراكة محتملة.



إطلاق مشروع جديد

تماشياً مع استراتيجية الشركة الشاملة للعمل عن كثب مع المبادرات والجهات الحكومية لدعم رؤية المملكة 2030 وتحسين جودة الحياة في المملكة العربية السعودية، عززت دار الأركان علاقتها مع شركة روشن (إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة) بتوقيع مشروع إضافي لتطوير 200 فيلا فاخرة ضمن مشروع سدره، المشروع الرائد لشركة روشن في شمال الرياض، وذلك من خلال ذراعها الدولي دار جلوبال. وقد تم توقيع الاتفاقية في مارس 2024، وبدأ العمل بالفعل. ويُعد هذا المشروع الثاني لمجموعة دار بالشراكة مع روشن.

أعلنت المجموعة عن تطوير برج ترامب جدة المرموق، الذي يتميز بموقع استراتيجي في منطقة راقية، ومصمم لتقديم مزايا فاخرة وتجربة معيشية راقية. المشروع قيد الإنشاء حالياً، ويتم تطويره من خلال ذراع المجموعة الدولية، دار جلوبال، بالتعاون مع مؤسسة ترامب.

أعلنت المجموعة عن مشروعين ضخمين ومرموقين في عام 2025، في الرياض وجدة، بالتعاون مع مؤسسة ترامب. تم إطلاق المشروعين رسميًا في 11 يناير 2026:

- مشروع ريانا، الدرعية - الرياض، على مساحة إجمالية قدرها 2.7 مليون متر مربع، ويضم ملعب غولف عالمي المستوى من 18 حفرة، وفندق ترامب، ونادي ترامب، و 566 فيلا. سيتم تطوير المشروع من خلال ذراع المجموعة الدولية، دار جلوبال، بالتعاون مع مؤسسة ترامب.
- مشروع أمايا، جدة، على مساحة إجمالية قدرها مليون متر مربع، ويضم ترامب بلازا فائق الفخامة، تشمل مكاتب تجارية راقية، وشققًا فاخرة مفروشة، ومنازل تاون هاوس وشقق غير مفروشة.





دار الأركان للحياة

المشاريع الوطنية

تعدّ دار الأركان شركة رائدة في إنشاء مجمعات سكنية ومشاريع متكاملة ذات مخططات رئيسية، تجمع بين المشاريع السكنية والتجارية و مشاريع التجزئة في جميع أنحاء المملكة.

المشاريع

شمس الرياض

الرياض، المملكة العربية السعودية

يستهدف مشروع شمس الرياض شريحة الطبقة المتوسطة والعلية المتنامية في السوق، والتي لم تحظ بالخدمات الكافية، وذلك من خلال إقامة شراكات مع علامات تجارية عالمية رائدة في عالم الأزياء، مثل روبرتو كافالي، وفيرساتشي، وإبلي صعب، لتقديم تجربة معيشية فاخرة ومميزة في المملكة. يوفر المشروع تجارب معيشية متكاملة تشمل وحدات سكنية فاخرة، ووحدات تجارية، ومرافق ضيافة، وترفيه، ومرافق رياضية، وخدمات رعاية صحية، ووحدات تعليمية. ركز المخطط الرئيسي على تحقيق انسجام تام مع وادي حنيفة، مما يتيح إطلالات بانورامية خلابة، ويوفر مسارات عامة متعددة للاستمتاع بهذا الموقع الفريد.

يعدّ مشروع شمس الرياض أحد أكبر مشاريع التطوير متعددة الاستخدامات التي تم إطلاقها في المملكة، ويتميز بموقعه الاستراتيجي في شمال غرب الرياض المتنامي، حيث يطل على وادي حنيفة الخلاب. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع في بدايته حوالي خمسة ملايين متر مربع، وهو مقسم إلى خمس مناطق. وتعمل دار الأركان حاليًا على تطوير المناطق الأربعة المتبقية (المناطق 1، 3، 4، و5) على مساحة 3.1 مليون متر مربع، وذلك بعد بيع 1.8 مليون متر مربع من المنطقة 2 لشركة سابك لإسكان موظفيها.

وتباع المناطق المتبقية مباشرةً على الخارطة للمشتريين النهائيين ضمن برنامج وافي، وتجري أعمال البنية التحتية فيها. وفيما يلي آخر المستجدات المتعلقة بالمناطق الأربع حتى 31 ديسمبر 2025:





-مشاريع نيوم: بالتعاون مع قسم التصميم والإنشاء في نيوم، قامت دار الأركان بطباعة العديد من المباني بتصاميم مختلفة لاستيعاب كبار المهندسين والإدارة في معسكرات نيوم، وقد طبق المشروع أساليب بناء مبتكرة هي الأولى من نوعها، بدءًا من الطباعة ثلاثية الأبعاد، واستخدام قضبان التسليح المصنوعة من الألياف الزجاجية المقواة بالبلاستيك (GRFP) بدلًا من الفولاذ، وصولًا إلى نهج معياري لطباعة وحدات كاملة خارج الموقع ونقلها إلى مواقع مختلفة.

-بالإضافة إلى ذلك، تم تنفيذ العديد من عمليات الطباعة خارج الموقع لأكشاك القهوة للسيارات المارة بالتعاون مع شركة بارنز، ولأحواض الزراعة وأثاث الشوارع بالتعاون مع مراكز سينومي، ومشاريع دار الأركان، وشركة روشن.

التقنية تتطلب كمية أقل من الخرسانة لإتمام البناء، فإنها تُعزّز الاستدامة وتُقدّم حلًا أكثر جدوى ومنخفض الكربون لقطاع الإنشاء.

-مشاريع أرامكو لعامي 2024 و2025: عززت دار الأركان التعاون مع أرامكو، وأنجزت أربعة مشاريع فريدة من نوعها:

- مسجد أرامكو - أبو علي: بالتعاون مع شركة SRACO-Saipem، تم طباعة أول مسجد بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في غضون سبعة أسابيع، بمساحة مبنية تبلغ 220 مترًا مربعًا، ويقع في مدينة الجبيل الصناعية.
- أرامكو - الزلف: بالتعاون مع شركة ARCC وشركة GC، تم طباعة ملجأين كيميائيين بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في غضون عشرة أيام فقط، بمساحة مبنية تبلغ 180 مترًا مربعًا لكل منهما.
- مسجد أرامكو رياس إن جي إل: بالتعاون مع سينوهيدرور، تم إنجاز أكبر مسجد مطبوع بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في منتصف عام 2025، بمساحة مبنية تبلغ 480 مترًا مربعًا في رياس.
- مباني أرامكو الجفورة: بالتعاون مع شركة هيونداي للهندسة، تم طباعة مبنين تدريبيين وإنجازهما في نوفمبر 2025.

فلل نموذجية مطبوعة بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد: أنجزت دار الأركان أول فيلا من طابقين في المملكة، بُنيت باستخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد، بارتفاع 9.9 متر، ضمن مشروع شمس الرياض السكني. تُعتبر هذه الفيلا من أكبر الفيلات الخرسانية المطبوعة بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد، وقد شُيّدت باستخدام مواد محلية، تشمل الإسمنت والرمل والصخور والأحجار، بتركيبة متفاوتة لضمان قوة هيكلية تفوق قوة الإنشاء التقليدي بأربعة أضعاف. إضافة إلى ذلك، أنجزت دار الأركان فيلا ثانية من طابقين مطبوعة بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد بمساحة 280 مترًا مربعًا في 26 يوم عمل.

وقد تحوّلت دار الأركان إلى تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في الربع الأخير من عام 2021، مؤكّدةً بذلك التزامها بتطوير ممارسات بناء مستدامة ومبتكرة، ودعماً لأهداف رؤية المملكة 2030 المتعلقة بالتنوع الاقتصادي والتحوّل الرقمي.

تقلّلت تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد وقت الإنشاء إلى أكثر من النصف، وتوفّر مرونة أكبر، وتتطلب عددًا أقل من العمال، إذ يكفي ثلاثة عمال فقط لبناء منزل واحد، وقد ساهم ذلك بدوره في الحدّ من إصابات الوقت الضائع، مما يُوفّر بيئة عمل أكثر أمانًا. علاوةً على ذلك، ولأنّ هذه

الوضع الحالي

بعد الإعلان عن مشروع المربع في عام 2022، تم فرض حظر على أراضي مشروع شمس الرياض. وقد رفعت الحكومة هذا الحظر في الربع الأخير من عام 2024.

وتعمل الجهات المختصة حاليًا على الاستحواذ على المنطقتين 14 و4ب من ملك الأراضي الأفراد بأسعار السوق العادلة التي تحددها الجهات المختصة ويتفق عليها الملك المعنيون. قامت دار الأركان بتحصيل المتحصلات ذات الصلة، وسجلت معظم الإيرادات المرتبطة بالمنطقتين 14 و4ب.

وبموجب إطلاق مشروع شمس الرياض، عادت ملكية المناطق 1 و3 و5 إلى سيطرة الشركة لاستخدامها التجاري. وستُكمل الشركة تطوير هذه المناطق وتسليم المشاريع للمعمّاء النهائيين وفقًا لبنود اتفاقيات وافي الموقعة.

التقدم في تنفيذ أعمال البنية التحتية:

حتى 31 ديسمبر 2025، بلغت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية للمناطق 1 و3 و5 و7.5%. وتعمل الشركة حاليًا على تفعيل الموافقات اللازمة لاستكمال أعمال البنية التحتية المتبقية لهذه المناطق.

دار المشاعر

مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية



دار المشاعر، المعروفة سابقًا باسم أبراج العزيزية، هي مجمع سكني يتألف من سبعة أبراج، كان مؤخرًا سابقًا لمدينة الملك عبد الله الطبية لأكثر من عقد. بعد استلامها من المستأجرين في عام 2021، قامت الشركة بتجديد شامل للمجمع بالكامل لتحديثه بأحدث الميزات والخدمات، واكتمل التجديد في الربع الثاني من عام 2023. وبعد إتمام التجديد وفقًا لأعلى المعايير، يُطرح هذا المشروع للبيع تحت اسم تجاري جديد هو دار المشاعر.

يقع المشروع في حي العزيزية الجنوبي على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز (طريق الهدا)، ويمتد على مساحة 6300 متر مربع، ويبعد ثماني دقائق فقط بالسيارة عن المسجد الحرام، مما يجعله من أهم المشاريع العقارية في المنطقة.



توفر أبراج دار المشاعر السبعة الفخاد تصميمها مجموعة متنوعة من المشاريع السكنية والتجارية. يضمّ مجمع "المشاعر" 314 شقة (بما فيها 6 شقق بنتهاوس) و6 وحدات تجارية، وهو مصمم لتلبية مختلف احتياجات الحياة العصرية، جامعًا بين الحداثة والراحة. تشمل المرافق أمنًا على مدار الساعة، ومنطقة ألعاب للأطفال، وصلالات رياضية، بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من خيارات التسوق، من محلات السوبر ماركت إلى المتاجر والمقاهي الراقية. وقد انتقل عدد كبير من العملاء بالفعل إلى منازل أحلامهم في "المشاعر".

إتوال من إيلي صعب

سدره - الرياض، المملكة العربية السعودية

يُعدّ مشروع "إتوال"، الذي تُطوّره شركة دار الأركان في شمال الرياض، عنصراً أساسياً في مشروع تطوير رئيسي أوسع نطاقاً على قطع الأراضي المخدومة. يتألف المشروع من ثلاثة مجمعات فلل، بإجمالي 163 فيلا موزعة على 163 قطعة أرض مخدومة، بمساحة إجمالية قدرها 45,544 متراً مربعاً. ضمّ هذا المشروع السكني لتوفير مستوى معيشي راقٍ، مع توفير البنية التحتية من قبل المطور الرئيسي.

يتألف المشروع من ثلاث مناطق، ويضم سبعة نماذج من الفيلات تحمل علامة إيلي صعب التجارية الحصرية، مما يضفي عليه لمسة من الفخامة والأناقة. تتراوح مساحات قطع الأراضي بين 200 و400 متر مربع، وتبلغ المساحة المبنية الإجمالية للمشروع 54,653 متر مربع. وقد أنجز المطور الرئيسي (روشن) المرحلة الرئيسية من أعمال البنية التحتية الرئيسية في عام 2023.

الحالة - بدأت أعمال الإنشاء في الربع الثاني من عام 2023، واكتملت بشكل كبير بحلول 31 ديسمبر 2025. وقد وصل المشروع إلى مرحلة التسليم واستكمال إجراءات نقل الملكية.





شمس العروس

جدة، المملكة العربية السعودية

مع خطط لإنشاء مدارس ومراكز تجارية ومساحات خضراء ذات مناظر طبيعية خلابة ومكاتب حكومية ومساجد. يمتد المشروع على مساحة إجمالية قدرها 863,000 متر مربع، ويضم 821 قطعة أرض.

الحالة - تم إنجاز المشروع إلى حد كبير في الربع الأول من عام 2024، باستثناء بعض ملاحظات الاستلام البسيطة التي كانت قيد المعالجة وقت التسليم. وتجرى حالياً عملية تسليم المواقع إلى العملاء. وحتى الربع الرابع من عام 2025، تم طرح 468 وحدة، وتم توقيع اتفاقيات البيع لـ 277 وحدة، فيما يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع 191 وحدة.

شمس العروس مشروع سكني متكامل مُخطط له بعناية، يقع في الجزء الشرقي من مدينة جدة، وهو مصمم لتقديم تجربة معيشية متميزة مع مجموعة واسعة من الخدمات والمرافق.

يتميز الموقع بموقع استراتيجي شرق جدة، على بُعد حوالي 5 كيلومترات من تقاطع طريق فلسطين وطريق الحرمين، مما يضمن سهولة الوصول إلى أهم المناطق التجارية والثقافية في جدة. يتيح هذا الموقع المتميز للسكان الاستمتاع بنمط حياة هادئ في الضواحي دون الانقطاع عن حيوية المدينة وخدماتها. سيضم هذا المجمع السكني المتكامل مبانٍ سكنية ومتعددة الاستخدامات،

قصر خزام

جدة، المملكة العربية السعودية

مبانٍ من سبعة طوابق (أرضي + 7)، فجهزة بكافة المرافق والمراكز التجارية اللازمة لخدمة المجتمع المحلي.

الحالة - اكتمل تصميم البنية التحتية للمرحلة الأولى في عام 2021، وتم تعيين المقاول. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء من التصميم المبدئي للمبنى النموذجي (أرضي + 7) واعتماده، وهو الآن بانتظار الموافقات النهائية لبدء أعمال الإنشاء في المرحلة الأولى.

شركة خزام للتطوير العقاري، المشار إليها باسم "خزام"، هي شركة ذات مسؤولية محدودة، تأسست كمشروع مشترك بين شركة جدة للتطوير والتجديد العمراني (بحصة 33.5%) ودار الأركان (بحصة 66.5%). يقع مقر الشركة في جدة.

سيغطي المشروع مساحة 4,129,492 مترًا مربعًا، مقسمة إلى خمس مراحل. وسيضم مزيجًا من المباني متعددة الاستخدامات، والمناطق التجارية، والمواقع السياحية، والمرافق الخدمية. يقدم المشروع مفهومًا سكنيًا يتميز بوحدات سكنية مريحة وبأسعار معقولة في



تلال بريدة

القصيم، المملكة العربية السعودية

عدد الوحدات 405 وحدة. يُوفر المشروع مجموعة واسعة من الأنشطة الترفيهية لتعزيز نمط حياة مجتمعي نابض بالحياة. يشمل المشروع مساحات تجارية، ومدارس، وأسواق، ومساجد، ومساحات خضراء، وحدائق، وممرات للمشاة، ومسارات للدراجات.

الحالة - بدأت أعمال البنية التحتية في 1 مايو 2022، واكتملت بشكل كبير بحلول 31 ديسمبر 2025. وقد وصل المشروع إلى مرحلة التسليم.

تُعدّ تلال بريدة، الواقعة في مدينة بريدة بمحافظة القصيم، مجتمعًا سكنيًا راقيًا يضمّ مزيجًا من الفيلات الفاخرة والوحدات السكنية والأراضي المصممة. يُساهم طابع المجمع الفريد وخدماته المتميزة في جاذبيته في المنطقة، حيث تُقّم خصيصًا لتلبية احتياجات العملاء الباحثين عن نمط حياة فاخر في بيئة مُحطّطة بعناية.

تُعتبر تلال بريدة مجتمعًا أصيلًا، مُحاطًا بمرافق وخدمات راقية تُعزز جودة حياة سكانه. يضمّ المشروع مساحات متنوعة للأراضي، تُناسب مختلف الاحتياجات والتفضيلات، وكل قطعة أرض مُجهزة بأعلى مستويات البنية التحتية. يبلغ إجمالي



مشروع جمان

المنطقة الشرقية، المملكة العربية السعودية

على مساحة تقارب 3 ملايين متر مربع، وتشمل مشروع استصلاح أراضٍ ضحلة مُخصص لمنتجع فاخر.

الحالة - تم الحصول على جميع شهادات عدم الممانعة اللازمة، وتم تقديم التصميم المُعدّل للمخطط الرئيسي إلى هيئة تطوير المنطقة الشرقية للموافقة عليه.

يقع مشروع جمان في المنطقة الشرقية، ويُطلّ على مناظر خلابة للخليج العربي. تبلغ مساحة الأرض 8,200 ألف متر مربع. شركة دار الأركان هي المطور الرئيسي للمشروع بحصة 18% في المشروع المشترك.

ضمم المشروع ليصبح وجهةً ساحليةً رائدة، تُلبي احتياجات السكن الفاخر، والترفيه، وسياحة المؤتمرات والمعارض، مع التركيز على خدمة شريحة العملاء من الطبقة المتوسطة العليا إلى الطبقة الفاخرة العليا. تمتد المرحلة الأولى

إدارة الممتلكات ونشاط التأجير

باريزيانا

الرياض، المملكة العربية السعودية

يُمثل مشروع باريسيانا السكني، التابع لشركة دار الأركان، والواقع في حي السويدي بالرياض، معلماً بارزاً في المملكة. يتميز المشروع بتصميم عصري وتخطيطات واسعة، ضمنت لتلبية احتياجات الأسر متوسطة الدخل، بالإضافة إلى المستأجرين من القطاعين الحكومي والخاص.

يضمن الموقع الاستراتيجي للمشروع، المجاور لطريق الملك فهد، سهولة الوصول إلى المؤسسات الحكومية الرئيسية والمراكز التجارية، مما يعزز جاذبيته الاستثمارية على المدى الطويل. هذه الميزة الاستراتيجية، إلى جانب الطلب القوي في السوق، انعكست على أداء تأجيري متميز، حيث بلغت نسبة الإشغال 100% حتى 31 ديسمبر 2025.





العلامات التجارية الرئيسية في مول القصر



مول القصر

الرياض، المملكة العربية السعودية

يعدّ تحسين تجربة الزوار محورًا استراتيجيًا رئيسيًا. فمع معالم جذب مميزة، مثل أكبر لعبة بيلي يبرز في المنطقة (3188 مترًا مربعًا)، وحلبة التزلج على الجليد، ومسار نينجا للتحديات، والبيت الإسباني الذي تبلغ مساحته 5000 متر مربع، استقطب المركز التجاري حوالي 7 ملايين زائر في عام 2025، مما عزز مكانته كأصل تجاري قوي وعالي الأداء ضمن محفظة المشاريع.

وتماشياً مع التزاماته البيئية والاجتماعية والحوكمة، يدعم مول القصر رفاهية المجتمع بنشاط من خلال شراكات مع مبادرات اجتماعية حكومية وتوفير خدمات رعاية صحية داخل المركز، مما يعزز دوره كمؤسسة مجتمعية مسؤولة اجتماعيًا.

يعدّ مول القصر وجهة رائدة للتسوق والترفيه، تخدم سكان وسط وجنوب وغرب الرياض. يمتد المول على مساحة تزيد عن 235,000 متر مربع، ويضم مزيجًا متنوعًا من المستأجرين، أبرزهم هايبر ماركت كارفور، وسينما فوكس بـ 15 شاشة عرض، وملعب يلا بولينج، ومرافق ترفيهية عائلية، بالإضافة إلى تشكيلة واسعة من العلامات التجارية العالمية للأزياء والمطاعم والمقاهي. ضم المول ليكون بيئة عصرية وواسعة ومناسبة للعائلات، ويواصل تطوير عروضه من خلال إضافة مستأجرين ومفاهيم جديدة لتلبية احتياجات قاعدة عملاء واسعة.

حقق المول أداء تشغيليًا قويًا، حيث بلغت نسبة الإشغال 99.5% حتى 31 ديسمبر 2025. وقد دعم هذا الأداء التحسين المستمر لمزيج المستأجرين وإضافة علامات تجارية بارزة في قطاعات التجزئة والمطاعم وأسلوب الحياة. وخلال العام، عزز المركز مزيج المستأجرين لديه من خلال إضافة العديد من العلامات التجارية الجديدة في مجالات الصيدلة والأزياء وأسلوب الحياة والمطاعم المتخصصة، مما ساهم في نمو مستدام في عدد الزوار وتنوع المستأجرين.

دار جلوبال

العالم دارك



تأسست دار جلوبال عام 2017 كذراع دولية لشركة دار الأركان، بهدف تنويع محفظة أصول الشركة من خلال الاستفادة من الفرص المتخصصة في سوق التطوير العقاري. بدأت دار جلوبال كشركة تابعة غير مباشرة بعدد محدود من المشاريع، ثم تطورت لتصبح شركة مدرجة في البورصة ذات مكانة مرموقة، بقيمة إجمالية للتطوير تُقدر بـ 71.3 مليار ريال سعودي (19 مليار دولار أمريكي)، بعد إدراجها، احتفظت مجموعة دار باستثمارها في الشركة للاستفادة من مسار النمو القوي لدار جلوبال ومن استمرار توسعها في أسواق العقارات.

دار جلوبال شركة عقارية دولية تتميز بطابعها الخاص، وتتخصص بشكل رئيسي في تطوير المنازل الثانية للأفراد العالميين ذوي الملاحة العالية، تركز الشركة على استحداث تجارب معيشية استثنائية من خلال التعاون مع علامات تجارية رائدة، لضمان أن يقدم كل مشروع نمط حياة فريدًا وفاخرًا في أكثر المواقع المرغوبة في دول مجلس التعاون الخليجي والمملكة المتحدة وجزر المالديف وأوروبا.

في 28 فبراير 2023، أدرجت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان بشكل غير مباشر، أسهمها في السوق الرئيسية للأوراق المالية المدرجة في بورصة لندن. بعد طرح خاص لأسهم جديدة من قبل دار جلوبال بي إل سي، انخفضت حصة ملكية دار الأركان من 100% إلى 88%. ونتيجة لذلك، لم تعد دار الأركان تمتلك حصة مسيطرة في دار جلوبال بي إل سي وفقًا لمتطلبات الإدراج. ومع ذلك، لا تزال تحتفظ بنفوذ كبير. لذلك، أُعيد تصنيف الاستثمار في دار جلوبال بي إل سي كشركة زميلة، وتمت محاسبته وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

فيما يلي تحديث للمشاريع الجارية.

نبتون، تصميمات داخلية من معوض

الرياض، المملكة العربية السعودية

تقدم فلل نبتون مزيحًا راقياً من التصميم الفاخر والحياة السكنية الراقية في شمال الرياض. تم تطوير هذه المجموعة الحصرية من الفلل بالتعاون مع معوض، دار المجوهرات الفاخرة ذات الشهرة العالمية والمعروفة بتراثها العريق وحرفيتها الاستثنائية. يعكس المشروع فلسفة معوض المتميزة في التصميم، ليضفي على كل وحدة سكنية لمسة جمالية راقية وخالدة.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأخير من عام 2024، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأخير من عام 2027. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 200 وحدة.



برج ترامب

جدة، المملكة العربية السعودية



يُعد برج ترامب جدة أول مشروع لنا في جدة والثاني في المملكة العربية السعودية، ويقع على كورنيش جدة الشهير. يضم البرج 561 وحدة سكنية حضرية، ويعكس تميز علامة ترامب التجارية ورقبها، حيث يقدم تصميمًا عصريًا وتشطيبات فاخرة ومرافق عالمية المستوى. يرسخ موقعه المتميز على الواجهة البحرية ومساحاته السكنية المصممة بعناية معيارًا جديدًا للحياة الفاخرة في المدينة.



الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأخير من عام 2024، وهو قيد الإنشاء حاليًا، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأخير من عام 2029. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 561 وحدة.

ترامب بلزا

جدة، المملكة العربية السعودية

يتمتع ترامب بلزا جدة بموقع استراتيجي على طريق الملك عبد العزيز ضمن مشروع أمايا الرئيسي. يضم المشروع شققاً مفروشة بالكامل تحمل علامة ترامب التجارية، مصممة ومُنفذة وفقاً للمعايير الدولية للجودة والنشاط والخدمة.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأخير من عام 2024، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في عام 2030.





ريانا

الرياض، المملكة العربية السعودية

ريانا هو مشروع سكني فاخر تابع لشركة دار جلوبال في وادي صفار، وهو مصمم ليضم مرافق الضيافة والجولف ومجموعة محدودة من القصور الخاصة. يضم المشروع قصورًا فاخرة فخامة تحمل علامة ترامب التجارية وأخرى لا تحملها. يُسَلَّم كل مسكن بهيكل معماري متكامل، مما يتيح للمالكين تخصيص جميع المساحات الداخلية وفقًا لأسلوب حياتهم ومواصفاتهم الشخصية. تشمل الخطة الرئيسية ملعب ترامب لبطولات الجولف، وفندق ترامب الدولي، و ترامب كلوب هاوس الدولي للجولف. يقع مشروع ريانا بالقرب من الدرعية والحي الملكي، محاطًا بمرافق متكاملة للجولف والفروسية والاستجمام.

الحالة - كان المشروع قيد المناقشة خلال عامي 2024 و2025، وتم إطلاقه في الربع الأول من عام 2026. مشروع ريانا قيد الإنشاء حاليًا، ومن المقرر اكتماله في عام 2030.



أمايا

جدة، المملكة العربية السعودية

أمايا هي إحدى أبرز فرص التطوير العقاري في قلب جدة، حيث تمتد على مساحة تقارب مليون متر مربع من الأراضي الجاهزة للبناء، مع بنية تحتية متكاملة وربط ممتاز بالأحياء الرئيسية عبر طريق الملك عبد العزيز. يرتكز المشروع على شارع الأمل، الذي يربط المدينة القديمة التاريخية بطريق الملك عبد العزيز. تتضمن الخطة الرئيسية شوارع مظلة، ومساحات خضراء، وبيئات مهيأة للمشاة. يُقدّم المشروع قطع أراضٍ مرنة تُناسب التطوير السكني أو التجاري أو متعدد الاستخدامات. بفضل موقعه المتميز، وبنية التحتية المتطورة، وقربه من مشاريع التطوير الرئيسية في المدينة، يُمثّل مشروع أمايا فرصة استثمارية واعدة ذات قيمة طويلة الأجل.

الحالة - كان المشروع قيد المناقشة خلال عامي 2024 و2025، وتم إطلاقه في الربع الأول من عام 2026. ومشروع أمايا قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر اكتماله في الربع الأخير من عام 2029.



أوربان أوبيسيس من ميسوني

دبي، الإمارات العربية المتحدة

برج أوربان أوبيسيس هو مشروع سكني من 34 طابقًا يقع على قناة دبي المائية، ويضم شققًا مصممة خصيصًا بديكورات داخلية تم تصميمها بالتعاون مع دار الأزياء الإيطالية ميسوني. وتقدّم البرج أول مساحات معيشة فُصّمة خصيصًا مستوحاة من ميسوني في المنطقة، مما يتيح للسكان مزيجًا فريدًا من جماليات الموضة الراقية والراحة العصرية. يُمثّل مشروع أوربان أوبيسيس أول مشروع فُنجز لشركة دار جلوبال، مما يُؤكّد قدرتها على تنفيذ المشاريع الكبيرة بنجاح.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الثالث من عام 2021 واكتمل في عام 2024، ويضم 467 وحدة سكنية.





برج دافنشي من باجاني

دبي، الإمارات العربية المتحدة

برج دافنشي هو مشروع سكني يتميز بتصميم داخلي من باجاني، ويقع في قلب منطقة داون تاون دبي، في موقع استراتيجي على ضفاف القناة في منطقة الخليج التجاري. يتميز البرج بواجهة فريدة ذات عناصر معمارية هندسية تهدف إلى خلق مظهر خارجي ديناميكي. ضم المشروع لتقديم بيئة سكنية عصرية مع التركيز على التشطيبات الفاخرة والتصميم المعاصر.

الحالة - يتكون البرج من ثلاثة طوابق تحت الأرض، وطابق أرضي، و19 طابقًا سكنيًا تضم 85 شقة فاخرة. تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2022 واكتمل بالكامل.



دبليو ريزيدنسز دبي داون تاون

دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبليو ريزيدنسز دبي - داون تاون هو مشروع سكني فاخر تابع لمجموعة فنادق دبليو. يقع المشروع في داون تاون دبي، بالقرب من معالم بارزة مثل برج خليفة، ودبي مول، ونافورة دبي. يتميز المشروع بموقع استراتيجي يتيح للسكان سهولة الوصول إلى المرافق وشبكات النقل المحيطة بمنطقة داون تاون.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2022، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2027. يضم المشروع 383 وحدة سكنية.





دي جي 1

دبي، الإمارات العربية المتحدة

يمثل مشروع دي جي 1 أول مشروع سكني يحمل علامة دار جلوبال التجارية في منطقة الخليج التجاري بدبي. يوفر المشروع المكون من 20 طابقاً اتصالاً مباشراً بمعالم المدينة الرئيسية، بما في ذلك برج خليفة، ودبي مول، ودار أوبرا دبي. يتميز المبنى بتصميم معماري عصري يركز على التخطيط الوظيفي والتفاصيل الجمالية. يشكل المشروع جزءاً من منطقة متعددة الاستخدامات متكاملة الخدمات، تضم متاجر ومطاعم ومرافق ترفيهية.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2023، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2027. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 249 وحدة.

فندق وبرج ترامب الدولي دبي

دبي، الإمارات العربية المتحدة

يُعدّ فندق وبرج ترامب الدولي في دبي أول مشروع متعدد الاستخدامات يحمل علامة ترامب التجارية في دبي. يضم المشروع فندقًا من فئة الخمس نجوم، ووحدات سكنية خاصة، وناديًا حصريًا للأعضاء، ضمن عنوان متكامل واحد. ضم كل عنصر من عناصر المشروع لتلبية متطلبات الحياة والترفيه والأعمال عالية الجودة. يتمتع المشروع بموقع متميز مع اتصال مباشر

بوسط مدينة دبي، ويوفر إطلالات بانورامية خلابة من جميع الوحدات، بما في ذلك مناظر البحر وبرج خليفة.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الثاني من عام 2025، وهو قيد الإنشاء حاليًا، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الرابع من عام 2031. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 574 وحدة، شاملة غرف الفندق.





فلل دي في جميرا جولف إستيتس

دبي، الإمارات العربية المتحدة

فلل دي مشروع سكني يقع ضمن جميرا جولف إستيتس، إحدى أرقى المجمعات السكنية في دبي. يتميز المشروع بموقعه المجاور للمساحات الخضراء ذات المناظر الطبيعية الخلابة، وبالقرب من ملعب جولف العالميين. يتمتع السكان بإمكانية الوصول إلى مرافق جميرا جولف إستيتس المتنوعة، بما في ذلك مرافق الترفيه والمطاعم واللياقة البدنية، وذلك وفقاً للوائح المجموع. يوفر الموقع سهولة الوصول إلى أهم معالم المدينة عبر شبكة الطرق الرئيسية، مما يتيح الوصول إلى أبرز وجهات الأعمال والتسوق والترفيه في دبي.



الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2025، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2028. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 210 وحدة.

أستيرا، تصميمات داخلية من أستون مارتن

رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

أستيرا من أستون مارتن هو مشروع سكني فاخر على شاطئ جزيرة المرجان في رأس الخيمة، حيث يلتقي سحر أستون مارتن المعهود مع نمط الحياة الساحلي العصري. يُقدّم مشروع أستيرا شققاً فاخرة تتراوح مساحتها بين غرفة نوم واحدة وثلاث غرف نوم، بالإضافة إلى فلل شاطئية حصرية بثلاث غرف نوم، تتميز كل وحدة سكنية بإطلالات خلابة على الخليج العربي ومرافق عالمية المستوى. مع إمكانية الوصول المباشر إلى الشاطئ، ومسبح لا متناهي، وسينما خاصة، يعد مشروع أستيرا بتجربة معيشية راقية وهادئة في واحدة من أكثر الوجهات الساحلية إثارة في الإمارات العربية المتحدة.

الحالة - تم إطلاق مشروع أستيرا في الربع الثاني من عام 2024، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأخير من عام 2028. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 280 وحدة.





سدرة

سراييفو، البوسنة

دار الأركان هي المطور الرئيسي لأرض المشروع في البوسنة. يُعد هذا المشروع أكبر مشروع تطوير عقاري منفرد في البلاد. يقع الموقع في رافتي، باريس، على بُعد 38 كم من سراييفو، عاصمة البوسنة.

يتميز هذا المجمع السكني الجميل والمسوّر في قلب البوسنة بقطع أراضٍ سكنية خاصة، ومجموعة متنوعة من الأنشطة الترفيهية الاستثنائية، ومرافق من الدرجة الأولى. تتراوح مساحات قطع الأراضي في مشروع سدرة بين 350 و 6767 متراً مربعاً، وقد ضُمت كل قطعة بعناية فائقة، وتطل على مناظر طبيعية خلابة على مدار العام.

تبلغ المساحة الإجمالية لمشروع سدرة 539 ألف متر مربع، وتجرى حالياً أعمال البنية التحتية.



عايدة

يبي وينكيت، سلطنة عمان

مشروع "عايدة" هو مشروع سكني فاخر يحبس الأنفاس، يقع على المنحدرات المرتفعات المطلّة على مسقط، ويقدم مزيخاً فريخاً من الجمال الطبيعي والحياة الراقية. يمتد هذا المشروع الرائد على مساحة 4.3 مليون متر مربع، وسيتم تطويره على مدى 8 إلى 10 سنوات، وسيتم إطلاقه على 10 مراحل. سيضم هذا المجمع السكني وحدات سكنية فاخرة، وملعب غولف عالمي المستوى من تصميم ترامب، وتجارب ضيافة مميزة. ضم مشروع "عايدة" ليتناغم مع المناظر الطبيعية الخلابة لسلطنة عُمان، حيث يمزج بسلاسة بين الأناقة العصرية وهدهوء محيطه الساحلي. مع فلل وشقق مصممة بعناية فائقة، تتميز بإطلالات بانورامية خلابة، بالإضافة إلى مرافق استثنائية، يقدم مشروع "عايدة" نمط حياة فريخاً من نوعه، حيث يلتقي الفخامة بجمال الطبيعة.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2023، وهو قيد الإنشاء حالياً. من المتوقع اكتمال المرحلة الأولى في الربع الأخير من عام 2027، والمرحلة الثانية في الربع الأخير من عام 2029، والمخطط الرئيسي بالكامل بحلول عام 2034. يبلغ إجمالي عدد الوحدات التي تم إطلاقها 1604 وحدة.



عايدة





مشروع "ليه فاغ" من إيلي صعب

الدوحة، قطر

يعدّ مشروع "ليه فاغ" من إيلي صعب مشروعًا سكنيًا يتألف من خمسة أبراج تقع في جزيرة قطيفان الشمالية في لوسيل. يضم المشروع 424 شقة ووحدة تجارية مصممة لتوفير إطلالات بانورامية خلابة على الساحل. وبعباره أول مشروع سكني في قطر بتصميمات داخلية من إيلي صعب. يدمج المشروع لمسته الجمالية المميزة في بيئة ساحلية عصرية. يشمل المشروع شققًا بغرفة نوم واحدة، وغرفتين، وثلاث غرف نوم، مدعومة بمجموعة من المرافق المصممة لتعزيز راحة السكان. يوفر "ليه فاغ" بيئة سكنية راقية تجمع بين التصميم الفاخر والقرب المباشر من النشاط.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الأخير من عام 2022، وهو قيد الإنشاء حاليًا، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأخير من عام 2027.



تييرا فيفا، تصميم مستوحى من أوتوموبيلي لامبورغيني

بيناهافيس، إسبانيا

تييرا فيفا هو أول مشروع تطويري لشركة دار جلوبال في أوروبا القارية، وقد تم إطلاقه في يونيو 2023 بالتعاون مع أوتوموبيلي لامبورغيني. يتألف المشروع من مجمع سكني فاخر فسور، يضم فللاً فاخرة وأراضي جاهزة للبناء، ويقع على تلال بيناهافيس، بإطلالات بانورامية على مارييا والبحر الأبيض المتوسط. استلهم تصميم المساكن من المبادئ المعمارية والأسلوبية لشركة لامبورغيني، حيث يجمع بين الجماليات المعاصرة والأشكال الهندسية البسيطة. يوفر مشروع تييرا فيفا بيئة سكنية راقية في واحدة من أكثر الوجهات الفاخرة رواجاً وشهرة في إسبانيا.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الثاني من عام 2023، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأخير من عام 2028. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 53 وحدة.





ماريا، التصميمات الداخلية من ميسوني

كورتيسين، إسبانيا

ماريا هو ثاني مشروع تطويري لشركة دار جلوبال في إسبانيا، وقد تم الكشف عنه في أغسطس 2023، ويتميز بتصميم داخلي من ميسوني. يقع المشروع في موقع ساحلي متميز، ومن المخطط أن يوفر إطلالات بانورامية خلابة على البحر، بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى ملاعب الغولف الشهيرة ومرافق الحياة العصرية في المنطقة المحيطة. ضم مشروع ماريا ليوّفر بيئة سكنية راقية تجمع بين الفخامة العصرية والخصائص الطبيعية للموقع.

الحالة - انطلق المشروع في الربع الثالث من عام 2023، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الرابع من عام 2027. يبلغ إجمالي عدد الوحدات 64 وحدة.



تابانو

مالقة، إسبانيا

في سبتمبر 2022، اشترت دار تابانو ست قطع أراضٍ في مانيلفا، وهي بلدية تابعة لمقاطعة مالقة، وتقع بالقرب من الحدود مع قادش في جنوب إسبانيا. تبعد الأرض حوالي 45 دقيقة بالسيارة عن ماربيا، وتقع بالقرب من العديد من نواحي البولو وأحد أفضل شواطئ كوستا ديل سول. تبلغ المساحة الإجمالية لمشروع تابانو 4,650,092 مترًا مربعًا، بمساحة بناء إجمالية صافية تبلغ 1,586,000 متر مربع، موزعة على 200 قطعة أرض منفصلة. تخطط دار إسبانيا لتطوير وحدات سكنية على هذه الأراضي.

الحالة - مشروع تابانو في مرحلة الحصول على التراخيص الأولية، ومن المتوقع اكتماله في ديسمبر 2029.





ذا مولينر

لندن، المملكة المتحدة

يقع مشروع ذا مولينر عند زاوية شارع أولد بارك لين وشارع بيكاديلي، وبطل مباشرة على جرين بارك، رقم 149 وهو من أبرز المباني المصنفة من الدرجة الثانية في شارع أولد بارك لين. خضع المبنى لعملية إعادة تطوير شاملة، وضُم وشيّد وفقاً لأعلى المعايير المعاصرة مع الحفاظ على طابعه المعماري.

الحالة - انطلق المشروع في الربع الثاني من عام 2022، وقد اكتمل بالكامل.



ألبرت هول مانشن

لندن، المملكة المتحدة

تقع شقة البنتهاوس في مشروع ألبرت هول مانشنز في أحد أرقى الأحياء السكنية في لندن، وتطل مباشرةً على قاعة رويال ألبرت هول. وتشكل هذه الشقة جزءاً من مبنى تاريخي مميز يعود إلى العصر الفيكتوري، ويُعرف

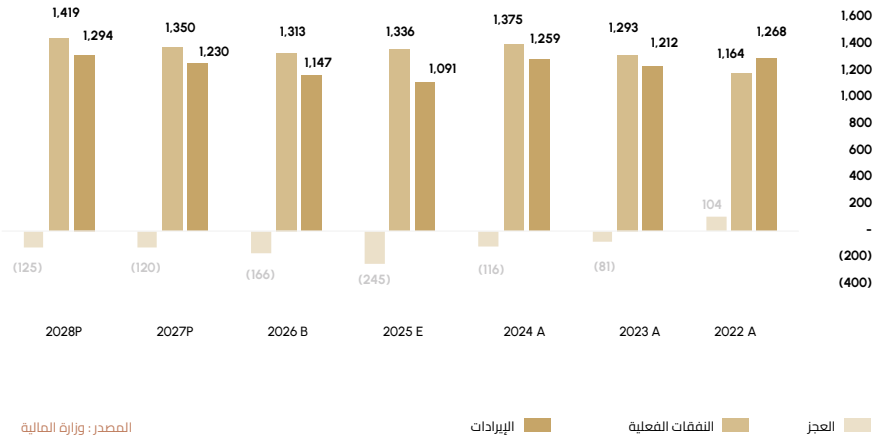
بواجهته المعمارية البارزة وموقعه الاستثنائي على شارع كنسينغتون غور. وتتميز شقة البنتهاوس بإطلالات مباشرة وغير محجوبة على قاعة رويال ألبرت هول، كما توفر عنواً حصريةً في قلب لندن بالقرب من أبرز المعالم الثقافية والترفيهية والمؤسسية.

الحالة - تم إطلاق المشروع في الربع الثاني من عام 2024، وهو قيد الإنشاء حالياً، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2027. ويضم المشروع وحدة سكنية واحدة.

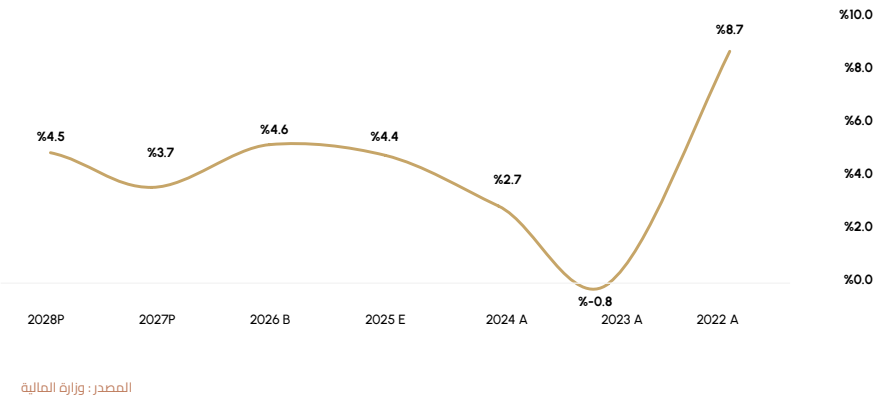


الاقتصاد في المملكة العربية السعودية والتطوير العقاري

الأداء المالي (مليار ريال سعودي)



معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (%)



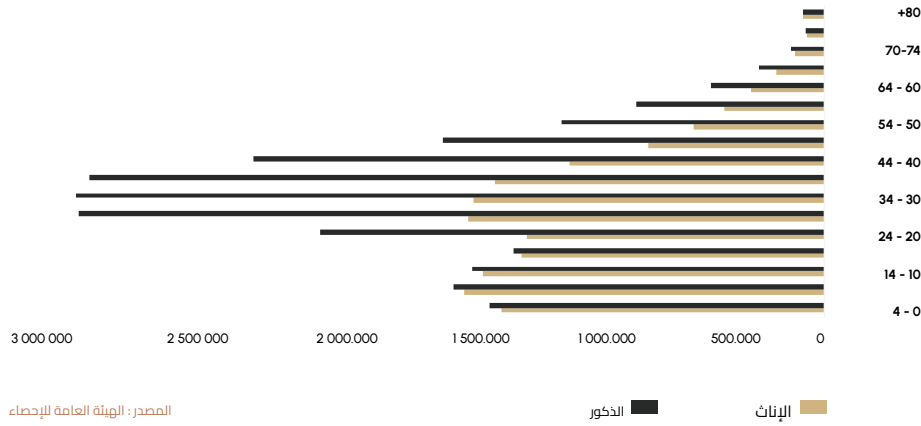
يشهد الاقتصاد العالمي تعافياً تدريجياً، ولكنه لا يزال دون مستويات النمو التاريخية. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى حالة عدم اليقين المستمرة في البيئة الاقتصادية العالمية منذ مطلع السنة المالية 2022، وتصادم التوترات الجيوسياسية، حيث تبنت العديد من الدول سياسات وقائية، بما في ذلك فرض حواجز تجارية وزيادة الرسوم الجمركية. بالإضافة إلى ذلك، فإن ارتفاع مستويات الدين العالمي والتكاليف المرتبطة به، والمخاطر الجيوسياسية المستمرة، تُثقل كاهل التعافي. وعلى الرغم من هذه التحديات، فقد انخفضت معدلات التضخم العالمية تدريجياً، مما شجع العديد من البنوك المركزية حول العالم على تبني سياسة نقدية أقل تقييداً من خلال الحفاظ على أسعار الفائدة أو خفضها تدريجياً لدعم النشاط الاقتصادي.

من المتوقع أن يدعم قرار مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي بخفض أسعار الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس في عام 2024 و75 نقطة أساس في عام 2025 الانتعاش الاقتصادي العالمي الجاري، وأن يحفز النمو على المدى المتوسط. وتشير التوقعات الأخيرة الصادرة عن مؤسسات دولية كبرى إلى استقرار الاقتصاد العالمي بعد سنوات من التباطؤ، مع انخفاض تدريجي في التضخم، وتوقع استقرار النمو في السنوات المقبلة. ووفقاً لأحدث التوقعات الصادرة عن البنك الدولي وصندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يبلغ النمو الاقتصادي العالمي حوالي 3.1% في السنة المالية 2026. ويتوقع صندوق النقد الدولي انخفاض معدل التضخم العالمي من 5.8% في السنة المالية 2024 إلى 4.2% في السنة المالية 2025، ثم إلى 3.7% في السنة المالية 2026.

وتواصل حكومة المملكة العربية السعودية المضي قدماً في إصلاحاتها لتحقيق أهداف رؤية المملكة العربية السعودية 2030، وهو ما ينعكس في ميزانية السنة المالية 2026 وعلى المدى المتوسط. بحسب وزارة المالية، من المتوقع أن يسهم النمو الكبير في الاقتصاد السعودي في تعزيز الإيرادات على المدى المتوسط. وتشير التقديرات الأولية للسنة المالية 2026 إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.6%، مدفوعاً بنمو الأنشطة غير النفطية باعتبارها محركاً للنمو الاقتصادي، بقيادة القطاع الخاص باعتباره المحرك الرئيسي للنمو الاقتصادي. ومن المتوقع أن تبلغ الإيرادات الإجمالية في السنة المالية 2026 حوالي 1,147 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 5.1% مقارنةً بالمبلغ المتوقع بنهاية السنة المالية 2025. وتُعزى هذه الزيادة إلى التوقعات الإيجابية للأنشطة الاقتصادية في السنة المالية 2026. إضافةً إلى ذلك، من المتوقع أن تصل الإيرادات الإجمالية إلى حوالي 1,230 مليار ريال سعودي في السنة المالية 2027 و1,294 مليار ريال سعودي في السنة المالية 2028. وتشير التقديرات الأولية إلى أن معدل التضخم للسنة المالية 2025 سيبلغ حوالي 2.3%، حيث حافظت المملكة على مستويات تضخم مقبولة نسبياً مقارنةً بالتضخم العالمي. من المتوقع أن يبلغ معدل التضخم 2.0% في عام 2026، و1.8% في عام 2027، و1.9% في عام 2028.

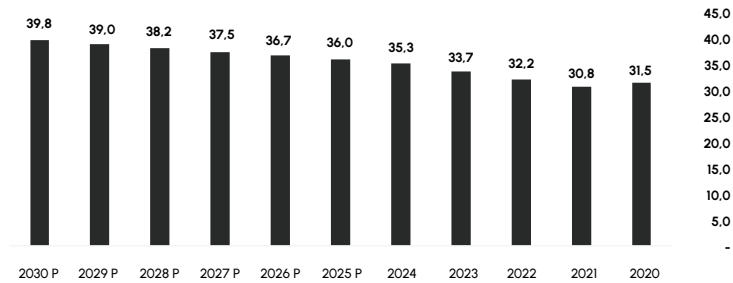
وبالنظر إلى القطاع العام في المملكة العربية السعودية بشكل أوسع، سيواصل صندوق الاستثمارات العامة وصندوق التنمية الوطني استثمار رؤوس الأموال محلياً بمستويات مماثلة أو أعلى في عام 2026 للمضي قدماً في مبادرات رؤية المملكة 2030، بما في ذلك المشاريع الضخمة والاستعدادات للأحداث الكبرى القادمة.

إجمالي عدد السكان (حسب العمر والجنس) (مُحدَّث)



التعداد السكاني (مليون)

استناداً إلى التقديرات الإحصائية، بلغ عدد سكان المملكة العربية السعودية 35.3 مليون نسمة في عام 2024، حيث يشكل السعوديون 55.6% منهم، بينما يشكل الأجانب 44.4%، ومن المتوقع أن يصل العدد إلى 39.8 مليون نسمة بحلول عام 2030.



يتمتع قطاع التطوير السكاني بآفاق نمو واعدة على المدى الطويل بفضل أسسه المتينة.

ويُعزى هذا النمو إلى أربعة عوامل رئيسية:

1. اتجاهات ديموغرافية إيجابية
2. اتساع فجوة العرض
3. انخفاض نسبة تملك المنازل
4. اهتمام ودعم الحكومة

اتجاهات ديموغرافية إيجابية

وفقاً لإحصاءات التقديرات السكانية لعام 2024 الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء (GASTAT)، بلغ إجمالي عدد سكان المملكة العربية السعودية 35.3 مليون نسمة في عام 2024، منهم 62.1% ذكور و37.9% إناث. ويساهم تغير المعايير الاجتماعية وتزايد الإقبال على أنماط العمل المرنة في زيادة الطلب على السكن بين المهنيين الشباب والأسر في بداية حياتهم.

تفاقم عجز العرض

برز نقص في المعروض من المساكن في المملكة العربية السعودية، مما أدى إلى اتساع الفجوة بين الطلب القوي على المساكن ومحدودية العرض المتاح. وتشير تقديرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى أن المملكة ستحتاج إلى إنشاء حوالي 1.2 مليون وحدة سكنية جديدة للوصول إلى مخزون سكاني يبلغ 4.96 مليون وحدة بحلول عام 2030. ووفقاً لتعداد المملكة لعام 2022، بلغ عدد المساكن في المملكة أكثر من 8.2 مليون وحدة، منها 51% شقق سكنية. وفي عام 2025، بلغت قيمة معاملات العقارات السكنية والتجارية في المملكة 207 مليارات ريال سعودي، بانخفاض قدره 22% مقارنة بعام 2024.

انخفاض نسبي في نسبة تملك المساكن

حدثت رؤية المملكة العربية السعودية 2030 هدفاً يتمثل في الوصول إلى نسبة تملك المساكن 70% بحلول نهاية العقد. في الوقت نفسه، بلغت نسبة تملك الأسر أكثر من 63.7% بنهاية عام 2023 و65.4% بنهاية عام 2024، متجاوزةً بذلك الهدف المحدد لعام 2025 والبالغ 65%. ووفقاً لتقديرات الحكومة، من المتوقع أن يصل الطلب على المساكن إلى 5 ملايين وحدة بحلول عام 2030.

تركيز ودعم الحكومة

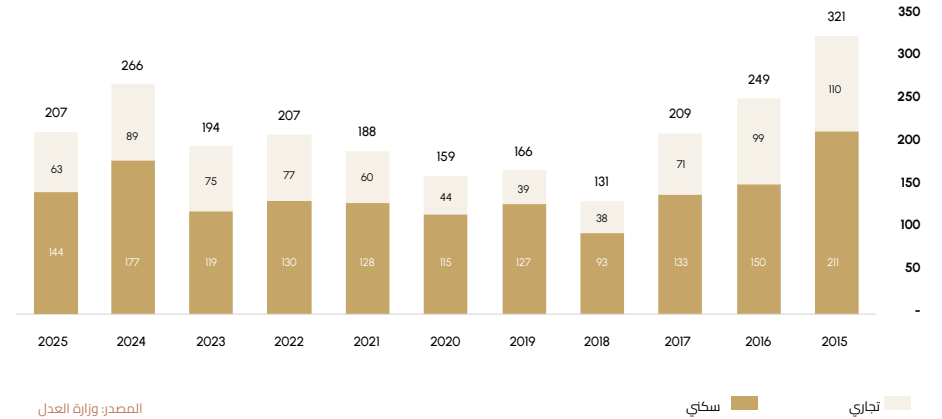
تعمل حكومة المملكة العربية السعودية بنشاط على دفع عجلة النمو في قطاع الإسكان من خلال مبادرات وزارة الإسكان وبرنامج رؤية المملكة 2030، الذي يُعدّ الإسكان أحد ركائزه السبع الرئيسية. ويساهم الإطار التنظيمي، الذي يُسهّل إصدار تراخيص التطوير ويدخل هياكل جديدة مثل البيع على الخارطة، في تحسين بيئة العمل للمطورين العقاريين. كما تُشجع الحكومة بنشاط توفير السيولة والتمويل للسوق من خلال صندوق التنمية العقارية (REDF) والشركة السعودية للتمويل العقاري (SRC) وتوفير البنوك لمنتجات التمويل العقاري.

شهدت عقود الرهن العقاري لبرنامج دعم الإسكان التي يقدمها صندوق التنمية العقارية نمواً بنسبة 20% خلال عام 2024. وقد مكّنت برامج دعم الإسكان المختلفة 89 ألف مستفيد من الحصول على قروض عقارية بقيمة إجمالية بلغت 62.9 مليار ريال سعودي خلال عام 2024، مقارنةً بنحو 74 ألف مستفيد في عام 2023.

ووفقاً لوزارة البلديات والإسكان، قدّم برنامج "سكّني" حلولاً سكنية لنحو 104,492 أسرة، استفادت منها 87,467 أسرة من خلال خيارات سكنية وحلول تمويلية متنوعة منذ بداية العام وحتى نهاية يوليو 2025.

علاوة على ذلك، تُسهم مبادرات الاستثمار المباشر في تعزيز نمو القطاع. ومن أبرز الأمثلة على ذلك خطط إعادة تطوير الرياض الطموحة، والتي تهدف إلى تحويل المدينة إلى مركز صناعي واقتصادي رائد، ليس فقط في المملكة العربية السعودية، بل في المنطقة بأسرها. ومع توقعات بوصول عدد سكان الرياض إلى 15 مليون نسمة، فإن مستقبلها يتطلب سوقاً إسكانية قوية.

قيمة معاملات العقارات في المملكة العربية السعودية (مليار ريال سعودي)



الحوكمة البيئية والاجتماعية والاستدامة

مقدمة

العالمية (GRI) لعام 2021، وتوجيهات مجلس معايير المحاسبة السعودية (SASB) لقطاع العقارات، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (SDGs)، ومبادئ تداول للإفصاح عن الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وأولويات رؤية المملكة العربية السعودية 2030 وبرنامج التحول الوطني.

في عام 2025، عززنا أسسنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من خلال تحسين موضوعات الاستدامة الجوهرية، وتعزيز عمليات جمع البيانات، ودمج اعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في جميع جوانب الاستراتيجية والحوكمة والعمليات. وبينما ندرك أن مسيرتنا نحو الاستدامة في تطور مستمر، فإننا ملتزمون بالتحسين المستمر وزيادة الشفافية كل عام.

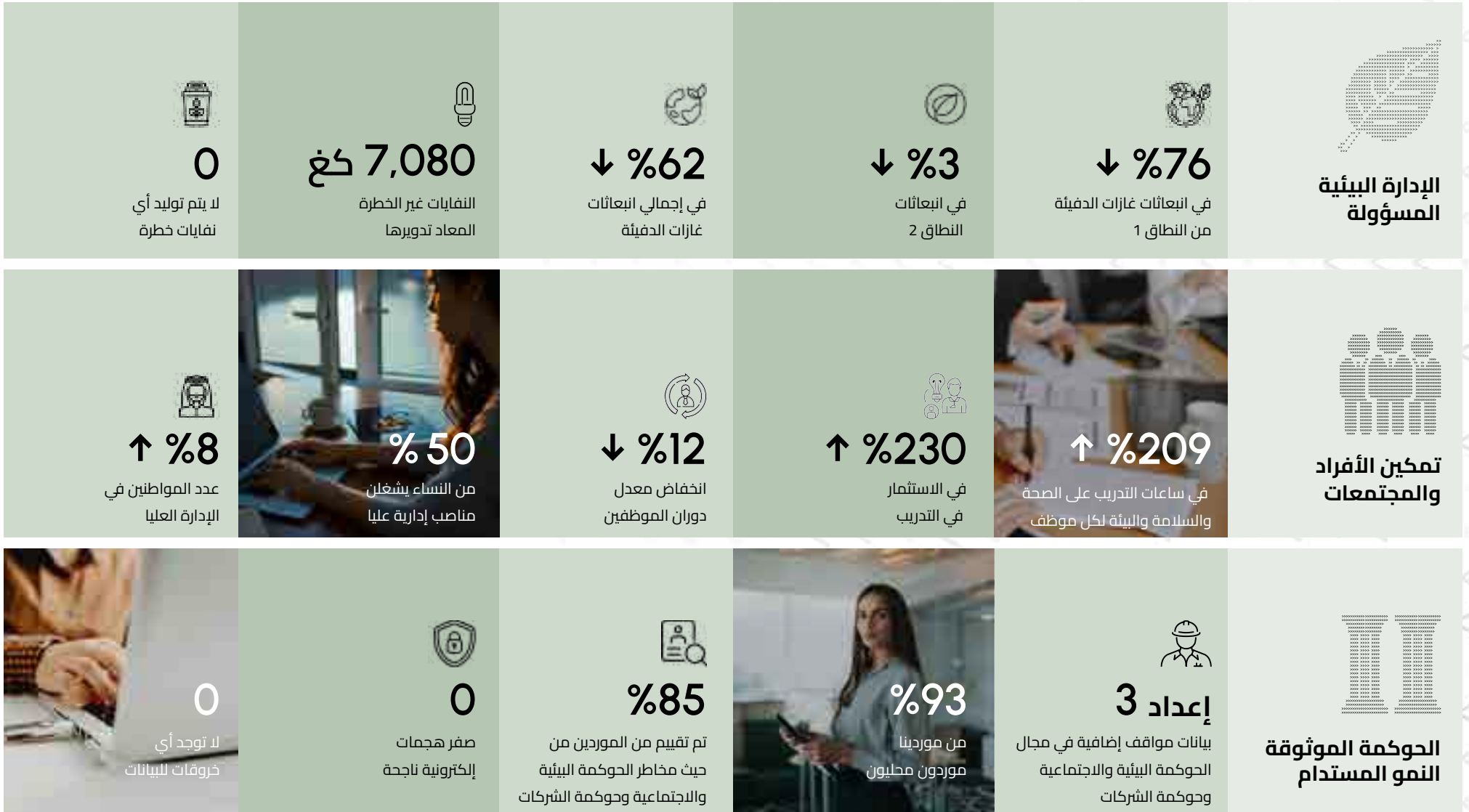
نرحب بملاحظات المستثمرين والعملاء والشركاء وأصحاب المصلحة، إذ يُعد التعاون أساساً لتحقيق الازدهار المشترك وبيئات عمرانية أكثر استدامة.

في دار الأركان، تُعدّ الاستدامة ركيزة أساسية لتحقيق قيمة طويلة الأجل. وبصفتنا إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، والتي تستثمر بشكل رئيسي في الاستحواذ على الأراضي والبنية التحتية والتخطيط العمراني، فإننا ملتزمون ببناء مدن مستدامة، والارتقاء بجودة الحياة، والمساهمة في تنويع اقتصاد المملكة بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030.

يقدم هذا الفصل الخاص بالاستدامة نظرة عامة شفافة على أدائنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات للسنة المالية من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2025، وهو جزء من التقرير السنوي لدار الأركان 2025. ما لم يُذكر خلاف ذلك، تشمل المعلومات جميع العمليات التي تُجريها شركة دار الأركان للتطوير العقاري، بما في ذلك تطوير الأراضي، وبناء العقارات، والإدارة، والوظائف المساندة في المملكة العربية السعودية. وعند الاقتضاء، نشير إلى أنشطة شركة دار جلوبال بي إل سي (شريكنا الدولي)، مع العلم أن أرقام الأداء تخص دار الأركان فقط ما لم يُذكر خلاف ذلك صراحةً.

في دار الأركان أُعدّ هذا التقرير بالاستناد إلى أطر الاستدامة العالمية والوطنية الرائدة، بما في ذلك معايير مبادرة التقارير

أبرز ملامح الاستدامة لعام 2025



نهجنا في الاستدامة

في دار الأركان، نعدّ الاستدامة جزءًا لا يتجزأ من تخطيطنا وتطويرنا وتقديمنا للقيمة طوال دورة حياة العقارات. وبصفتنا مطورًا رائدًا يُساهم في التحول الحضري للمملكة العربية السعودية، ندرك أن قراراتنا اليوم تُشكّل جودة البيئة العمرانية ومرورتها وشموليّتها للأجيال القادمة.

يرتكز نهجنا على ممارسات تجارية مسؤولة، وحوكمة رشيدة، ومساءلة أمام جميع أصحاب المصلحة. نسعى إلى تحقيق التوازن بين الأداء الاقتصادي والإدارة البيئية والمسؤولية الاجتماعية، لضمان إسهام مشاريعنا بشكلٍ إيجابي في المجتمعات، ودعم الأولويات الوطنية، والتوافق مع رؤية المملكة 2030. تُؤثّر اعتبارات الاستدامة في التخطيط الاستراتيجي، وقرارات الاستثمار، وتطوير الأراضي، وممارسات الإنشاء، وكيفية تفاعلنا مع الموظفين والشركاء والعملاء والمجتمعات.

في عام 2025، عزّزت دار الأركان نهجها في الاستدامة من خلال تقييم محدّث للأهمية النسبية وإطار عمل محدّث للاستدامة مُتوافق مع ركائز الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. يعكس هذا التطور التزامنا بالاستجابة للتوقعات التنظيمية المتغيرة، وأولويات أصحاب المصلحة، والأهمية المتزايدة لأداء الاستدامة في القطاع العقاري. نواصل تحسين عملياتنا الداخلية وجودة بياناتنا وإفصاحاتنا بما يتماشى مع الأطر الرائدة، بما في ذلك معايير مبادرة التقارير العالمية (GRI) وتوجيهات تداول للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، لضمان الشفافية والاتساق وتقديم تقارير مفيدة لاتخاذ القرارات.

تهدف دار الأركان، من خلال التكامل والتحسين المستمر، إلى تحقيق قيمة اقتصادية طويلة الأجل مع دعم الاستدامة البيئية والرفاه الاجتماعي والحوكمة الرشيدة في جميع عملياتها ومشاريعها التطويرية.

عملية تحديد الأهمية النسبية

نعدّ الأهمية النسبية أساسية لتحديد المجالات التي يمكن لدار الأركان أن تُحدث فيها أكبر الأثر وتُدير فيها أهم المخاطر والفرص. في عام 2025، أجرت الشركة تحديثًا لتقييم الأهمية النسبية لإعادة تقييم مواضيع الاستدامة الأكثر صلة بنموذج أعمالها وأصحاب المصلحة والتطورات المتسارعة في قطاع العقارات بالمملكة العربية السعودية، والتحقق من صحتها.

شمل التقييم وجهات نظر داخلية وخارجية، تعكس توقعات أصحاب المصلحة والتطورات التنظيمية واتجاهات القطاع والأهداف الاستراتيجية لدار الأركان. وقد تم تقييم المواضيع بناءً على أهميتها للأداء الاقتصادي والتأثيرات البيئية والاجتماعية، وتأثيرها على خلق القيمة على المدى الطويل. تضمن هذه العملية بقاء أولويات الاستدامة ذات صلة، ومواكبة للمستقبل، ومتوافقة مع مسار نمو الشركة.

توجّه المواضيع الجوهرية الناتجة تركيز دار الأركان على الاستدامة، وتُساهم في اتخاذ القرارات الإدارية، وتُشكّل هيكل ومحتوى هذا الفصل الخاص بالاستدامة. من خلال التركيز على القضايا الأكثر أهمية، تضمن الشركة أن تكون جهودها وإفصاحاتها في مجال الاستدامة هادفة وفعّالة، وتستجيب لاحتياجات المستثمرين والعملاء والموظفين والجهات التنظيمية والمجتمع ككل.



أبرز ملامح الاستدامة لعام 2025

يترجم إطار عمل دار الأركان للاستدامة وألويات الاستدامة الجوهرية إلى هيكل واضح ومتكامل يُرشد الاستراتيجية والعمليات وإدارة الأداء. وقد تم تحديث هذا الإطار في عام 2025 عقب مراجعة تقييم الأهمية النسبية، حيث يُؤخذ نهج الشركة في مجال الاستدامة ضمن ثلاثة محاور رئيسية متوافقة مع معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، تُحدد المجالات التي يمكن لدار الأركان أن تحقق فيها أكبر قيمة طويلة الأجل وأثر إيجابي.

يُدمج هذا الإطار المُحدَّث الهيكل السابق ذي المحاور الخمسة، مما يُوفر رؤية أوضح للترابط بين المواضيع الجوهرية والأولويات الاستراتيجية والتنفيذ العملي. كما يدعم اتخاذ قرارات متسقة في جميع مراحل تخطيط التطوير، وشراكات الإنشاء، وإدارة الأصول، والحوكمة، وإشراك أصحاب المصلحة، مع تعزيز التوافق مع رؤية المملكة 2030، وأهداف التحول الوطني، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ذات الصلة.

الحوكمة الرشيدة والنمو المستدام

تُشكل الحوكمة الرشيدة ركيزة أساسية لقدرة دار الأركان على النمو بمسؤولية واستدامة. ويؤكد هذا الركن على السلوك الأخلاقي والشفافية والرقابة الفعالة والابتكار كأساس للأداء الاقتصادي طويل الأجل.

المواضيع الرئيسية التي تم تناولها:

- الحوكمة والأخلاقيات والشفافية 
- سلسلة التوريد المسؤولة 
- الأداء الاقتصادي 
- المباني المستدامة 
- التحول الرقمي 

من خلال دمج الحوكمة والاستدامة والحلول الرقمية في نموذج أعمالها، تُعزز دار الأركان مرونتها التشغيلية، وتحمي مصالح أصحاب المصلحة، وتدعم التنمية المستقبلية.

تمكين الأفراد والمجتمعات

يعدّ الأفراد الركيزة الأساسية لنجاح دار الأركان. ويعكس هذا المبدأ التزام الشركة بتوفير بيئات عمل آمنة وشاملة وداعمة، وتقديم تجربة مميزة للعملاء، والمساهمة بشكل إيجابي في المجتمعات التي تعمل فيها.

المواضيع الرئيسية التي تم تغطيتها:

- الصحة والسلامة 
- تدريب وتطوير الموظفين 
- استقطاب المواهب والاحتفاظ بها 
- التنوع والشمول 
- تجربة العملاء 
- المشاركة المجتمعية والرفاهية 

من خلال الاستثمار في رأس المال البشري، وتعزيز الشمول، وتوطيد العلاقات المجتمعية، تدعم دار الأركان التميز في القوى العاملة، وثقة العملاء، والقيمة الاجتماعية المشتركة.

أبرز ملامح الاستدامة لعام 2025

يركز هذا المحور على تقليل الآثار البيئية وتعزيز مرونة مشاريع وعمليات دار الأركان على المدى الطويل. ويعكس مسؤولية الشركة في إدارة الموارد الطبيعية بكفاءة وحماية النظم البيئية طوال دورة حياة المشروع.

المواضيع الرئيسية التي تم تغطيتها:

- إدارة الطاقة وتغير المناخ 
- إدارة النفايات 
- إدارة المياه 
- التنوع البيولوجي 

تسعى دار الأركان، من خلال تحسين الكفاءة، والاستخدام المسؤول للموارد، والتصميم الصديق للبيئة، إلى تحقيق التوازن بين النمو وحماية البيئة، والمساهمة في بيئة عمرانية أكثر استدامة.



التوافق مع أهداف التنمية المستدامة والرؤية الوطنية

فدرتنا على إدارة المخاطر، واغتنام الفرص، وتحقيق قيمة مشتركة لجميع أصحاب المصلحة، مع التزامنا التام بأولويات التنمية في المملكة العربية السعودية، ومواكبة التطورات التنظيمية وتوقعات السوق.

أيضا في تحقيق مجموعة مختارة من أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، والتي تُعدّ الأكثر صلة بأنشطتنا ومجالات تأثيرنا. وتشمل هذه الأهداف ما يتعلق بالمدن والمجتمعات المستدامة، والصناعة والابتكار، والعمل اللائق والنمو الاقتصادي، والاستهلاك المسؤول واستخدام الموارد بكفاءة، والمؤسسات القوية.

يتوافق إطار الاستدامة في دار الأركان بشكل وثيق مع رؤية المملكة 2030 وبرنامج التحول الوطني للمملكة، مما يعزز دورنا في دعم التنويع الاقتصادي والتنمية الحضرية المستدامة والرفاه الاجتماعي. بصفتنا شركة رائدة في مجال التطوير العقاري، ندرك مسؤوليتنا في بناء مدن مستدامة، وتحسين جودة الحياة، والمساهمة في الازدهار الوطني طويل الأجل.

ويضمن هذا التوافق المزدوج أن تكون جهودنا في مجال الاستدامة مُستيرة عالميا وفتأصلة محليا في آن واحد. كما يعزز

ومن خلال دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحكومة والاقتصادية في جميع عملياتنا ومشاريعنا التطويرية، فإننا نسهم

إشراك أصحاب المصلحة

يعدّ التواصل البناء مع أصحاب المصلحة ركيزة أساسية في كيفية تحقيق دار الأركان لقيمة طويلة الأمد. من خلال الحوار المستمر مع مجموعات أصحاب المصلحة الرئيسيين، نكتسب فهماً أعمق لتوقعاتهم، وندير التأثيرات بفعالية، ونعزز التعاون الذي يدعم الشفافية والمساءلة ويحقق نتائج أعمال مستدامة. ضمّم نهجنا في إشراك أصحاب المصلحة ليكون منهجياً ومتسقاً ومتجاوباً، مما يضمن دمج وجهات نظر المتأثرين بعملياتنا أو المؤثرين فيها في عملية صنع القرار على مستوى المؤسسة.

صاحب المصلحة	أساليب التعاون	القناة
 أصحاب المصلحة والمستثمرون	تعزز دار الأركان شراكات طويلة الأمد قائمة على الثقة والشفافية وتحقيق الأداء المتميز. ويركز التعاون على الأداء المالي، والتوجه الاستراتيجي، ومسائل الحوكمة، وتخصيص رأس المال، وفرص النمو طويلة الأجل. وتساهم الاجتماعات الدورية مع المستثمرين، والإحاطات الاستراتيجية، وبيانات الأرباح، والحوار المباشر مع ممثلي مجلس الإدارة في تعزيز ثقة المستثمرين ودعم اتخاذ القرارات المستنيرة.	اجتماعات حضورية وافتراضية (محلية ودولية)؛ مؤتمرات وجولات ترويجية للمستثمرين؛ طلبات الأرباح الفصلية وجلسات الأسئلة والأجوبة؛ عروض تقديمية للمساهمين والسوق؛ اجتماعات مجلس الإدارة؛ إعلانات الشركة؛ رسائل بريد إلكتروني مخصصة؛ موقع الشركة الإلكتروني
 المستثمرون الأجانب من المؤسسات	دعم التعاون الفعال مع المستثمرين المؤسسيين الأجانب المشاركة في أسواق رأس المال الدولية وأنشطة التمويل. وتتركز المناقشات على التوقعات الاقتصادية الكلية، واستراتيجية التمويل، ومشاريع الشركة، وأداء الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وإدارة المخاطر، وتعزز الجولات الترويجية والاجتماعات الموجهة علاقات الشركة مع المستثمرين الدوليين وتوسع قاعدة مستثمريها العالمية.	اجتماعات حضورية وافتراضية؛ جولات ترويجية دولية وإقليمية؛ عروض تقديمية ومتابعة منظمة
 الموردون والمقاولون	تبنى الشركة شراكات استراتيجية مع الموردين والمقاولين الذين يشاركونها التزامها بالجودة والسلامة والاستدامة. ويؤكد التعاون على الشراء المسؤول، ومراقبة الأداء، والالتزام بمعايير السلامة والأخلاقيات، والتنفيذ التعاوني للمشاريع. ويساعد ضم الموردن الحد، ومراجعات الأداء، وعمليات المراجعة، وجلسات التنسيق المشتركة على ضمان التميز التشغيلي والتنفيذ في الوقت المحدد.	العقود ووثائق المشتريات؛ ورش عمل؛ زيارات ميدانية؛ لوحات معلومات الأداء؛ منصات رقمية للمشتريات والتواصل
 الحكومة والجهات التنظيمية	تحافظ دار الأركان على تعاون وثيق مع الهيئات التنظيمية الرئيسية، بما في ذلك وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وهيئة السوق المالية، والتداول (تداول). ويركز هذا التعاون على الالتزام بالوائح، وتحديث السياسات، والتراخيص والتصاريح، ومتطلبات الإفصاح، والتوافق مع الأولويات الوطنية، بما في ذلك رؤية المملكة 2030.	تقديمات رسمية؛ تقارير تنظيمية؛ مراسلات رسمية؛ اجتماعات مع السلطات؛ منتديات صناعية وإحاطات تنظيمية
 الزوار	بصفتها مطورا لمجمعات سكنية عمرية ومتعددة الاستخدامات، تهدف الشركة إلى تقديم تجارب مميزة للزوار من خلال مساحات مصممة بعناية، وخدمات متميزة، ودعم سريع الاستجابة. وتساهم آليات رصد تجربة الزوار وآليات التغذية الراجعة الفورية في الحفاظ على معايير الخدمة والتحسين المستمر لتجربة الزائر.	لافتات في الموقع؛ مكاتب خدمة العملاء؛ نماذج ملاحظات رقمية؛ قنوات اتصال مخصصة؛ فرق دعم في الموقع
 المشتررون والمستأجرون	تضع دار الأركان المشترين والمستأجرين في صميم مشاريعها التطويرية. ويشمل التعاون معها دورة حياة العقار بالكامل - من المبيعات والتعاقد إلى التسليم وخدمات ما بعد البيع. وتساهم استطلاعات رضا العملاء، والتواصل المنظم، وقنوات الخدمة السريعة الاستجابة في بناء علاقات طويلة الأمد قائمة على الجودة والموثوقية والثقة.	رسائل بريد إلكتروني؛ مكاتب مبيعات وخدمات في الموقع؛ قنوات دعم العملاء؛ منصات رقمية؛ وسائل التواصل الاجتماعي؛ أدوات التواصل بعد التسليم
 المجتمعات	تلتزم الشركة بالمساهمة في الحيوية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات التي تعمل فيها. تشمل المشاركة التشاور مع أصحاب المصلحة ومبادرات الاستثمار الاجتماعي التي تتماشى مع أولويات التعليم والصحة والإسكان والتنمية المحلية. ويساهم الحوار المنظم مع المنظمات المحلية في ضمان استجابة المبادرات للاحتياجات المجتمعية الحقيقية وتعزيز التنمية الحضرية الشاملة.	ورش عمل؛ فعاليات محلية؛ اجتماعات مجتمعية؛ استطلاعات رأي؛ شراكات مع جمعيات محلية؛ منصات تواصل مباشر
 الموظفون	يشكل الموظفون أساس نجاح دار الأركان. وتتركز المشاركة على إدارة الأداء والتطوير المهني والتنوع والشمول ومبادرات الرفاه. وتعزز قنوات التواصل المنظمة والتفاعل القيادي فرص التعلم المستمر الابتكار والمساءلة وثقافة الهدف المشترك.	اجتماعات عامة؛ اتصالات داخلية؛ منصات التعلم والتطوير؛ أدوات التعاون الرقمي؛ استطلاعات رأي؛ مجموعات نقاش مركزة

الإدارة البيئية المسؤولة

في دار الأركان، ندرك أن المسؤولية البيئية حجر الزاوية للنمو المستدام وخلق القيمة على المدى الطويل. وبصفتنا شركة رائدة في مجال التطوير العقاري، نفهم أن القرارات التي نتخذها اليوم - بدءًا من استخدام الطاقة وإدارة النفايات وصولًا إلى إدارة المياه ومرعاة التنوع البيولوجي - تُشكّل بصمتنا البيئية وتُعزز مرونة أعمالنا.

يسترشد نهجنا بالأولويات الوطنية، والمتطلبات التنظيمية الناشئة، واحتياجات جميع أصحاب المصلحة. ونعمل في جميع عملياتنا ومشاريعنا التطويرية على تنفيذ مبادرات تهدف إلى خفض استهلاك الموارد، وتعزيز الكفاءة، وتقليل الآثار البيئية. ومن خلال ترسيخ ممارسات مسؤولة في إدارة الطاقة، ومعالجة النفايات، واستخدام المياه، ومرعاة التنوع البيولوجي، فإننا نعزز التزامنا بالحفاظ على البيئة ونحضر تقدمًا ملموسًا نحو تحقيق أهدافنا في مجال الاستدامة

المواضيع الرئيسية

- إدارة الطاقة وتغير المناخ
- إدارة النفايات
- إدارة المياه
- التنوع البيولوجي

التوافق مع رؤية المملكة 2030

- اقتصاد مزدهر
- أمة طموحة

مواصلة أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة



إدارة الطاقة وتغير المناخ

تظل الإدارة الفعالة للطاقة عنصراً أساسياً في استراتيجية دار الأركان البيئية، حيث تدعم الأداء التشغيلي، والقدرة على التكيف مع تغير المناخ، وتحقيق القيمة على المدى الطويل. في عام 2025، رسّخت الشركة نهجها في الإدارة البيئية من خلال إعداد بيان موقف بيئي، يبيّن التزام دار الأركان بحماية البيئة، والحفاظ على الموارد الطبيعية، ودعم التحوّل نحو اقتصاد أكثر استدامة ومنخفض الكربون.

يؤكد البيان التزام دار الأركان بالانظمة البيئية المعمول بها، والمتطلبات التنظيمية، والالتزامات الترخيص، ويعزز دور نظام الإدارة البيئية للشركة في تحديد وتقييم وإدارة المخاطر البيئية. تُدمج الاعتبارات البيئية في عمليات التخطيط والتصميم والإنشاء والتشغيل، مما يضمن إدارة المخاطر المتعلقة بالطاقة والمناخ بشكل استباقي، ودمجها ضمن عمليات الأعمال الأساسية.

إدارة الطاقة

في عام 2025، واصلت دار الأركان تعزيز مراقبتها لاستهلاك الطاقة في مكائنها ومواقع مشاريعها وأساطيل مركباتها، مما عزز الشفافية في أنماط الاستهلاك والعوامل التشغيلية. وقد ارتبطت التغيرات في استهلاك الطاقة خلال فترة التقرير بشكل أساسي بالتغيرات في مراحل الإنشاء عبر مختلف مشاريعها. مع تقدم المشاريع من الأعمال التمهيدية إلى مراحل الإنشاء والتشطيب والتسليم، يتغير نوع وكثافة استهلاك الطاقة بشكل طبيعي، مما يؤثر على إجمالي الطلب على الطاقة، وتفاعل الموردين، والمؤشرات التشغيلية ذات الصلة.

وكان من أهم الإنجازات التشغيلية في عام 2025 التوقف عن استخدام مولدات الديزل في جميع مواقع المشاريع، حيث تحولت الشركة إلى استخدام الكهرباء من الشبكة التي توفرها الشركة السعودية للكهرباء. وقد أدى هذا التحول إلى خفض استهلاك الديزل في العمليات التشغيلية بشكل ملحوظ، ويعكس توجهاً نحو مصادر طاقة أكثر استقراراً وإمداداً مركزي بالطاقة.

وشهد استهلاك الكهرباء من مصادر غير متجددة انخفاضاً طفيفاً مقارنةً بعام 2024، مما يعكس الجهود المستمرة لتحسين استخدام الطاقة في المكاتب وتعزيز الضوابط التشغيلية.



استمر مؤشر كثافة استهلاك الطاقة لكل موظف في توفير سياق مفيد لرصد الأداء، ودعم مبادرات تحسين استهلاك الطاقة الموجهة بشكل أكبر مع تطور عمليات إدارة البيانات

تغير المناخ وانبعاثات غازات الاحتباس الحراري

تُعد إدارة انبعاثات غازات الاحتباس الحراري عنصراً أساسياً في استراتيجية دار الأركان للإدارة البيئية والتكيف مع تغير المناخ. ومن خلال بيانها البيئي، تُقر الشركة رسمياً بالمخاطر التي يشكّلها تغير المناخ، وتلتزم بتقييم وإدارة كل من المخاطر المادية - مثل الإجهاد الحراري، والظواهر الجوية المتطرفة، والفيضانات - ومخاطر التحول المرتبطة بتطور اللوائح، وتوقعات السوق، ومسارات إزالة الكربون.

وتماسياً مع التغيرات في أنماط استهلاك الطاقة والنشاط التشغيلي، تذبذبت انبعاثات غازات الاحتباس الحراري خلال فترة التقرير. وقد نتجت هذه التذبذبات بشكل أساسي عن عدد المشاريع النشطة، ومرحلة الإنشاء في مختلف المواقع، والتحولت في مصادر الطاقة - بما في ذلك إيقاف تشغيل مولدات الديزل وزيادة الاعتماد على الكهرباء من الشبكة.



تُدمج الاعتبارات المناخية بشكل متزايد في عمليات التخطيط المؤسسي وإدارة المخاطر طويلة الأجل، مع إشراف مجلس الإدارة والإدارة العليا على الأداء البيئي والمناخي. ويدعم هذا الإطار الإداري تحديد المسؤوليات، ومراقبة الأداء وفقاً لمؤشرات معتمدة، وتقديم تقارير عامة شفافة.

وتتطلع دار الأركان، في المستقبل، إلى البناء على هذا الأساس من خلال توسيع مبادرات الكفاءة، والحد من الاعتماد على الوقود الأحفوري حيثما أمكن، واستكشاف فرص دمج حلول الطاقة المتجددة في مشاريع التطوير والعمليات المستقبلية. ومن خلال تعزيز الضوابط الداخلية، وتحسين جودة البيانات، ومواءمة الرؤى المتعلقة بالمناخ مع قرارات الاستثمار والمشتريات وتخطيط الأصول، تسعى الشركة إلى حماية قيمة الأصول، ودعم الانتقال المنظم إلى اقتصاد منخفض الكربون، وتعزيز مرونة أعمالها على المدى الطويل.

إدارة النفايات

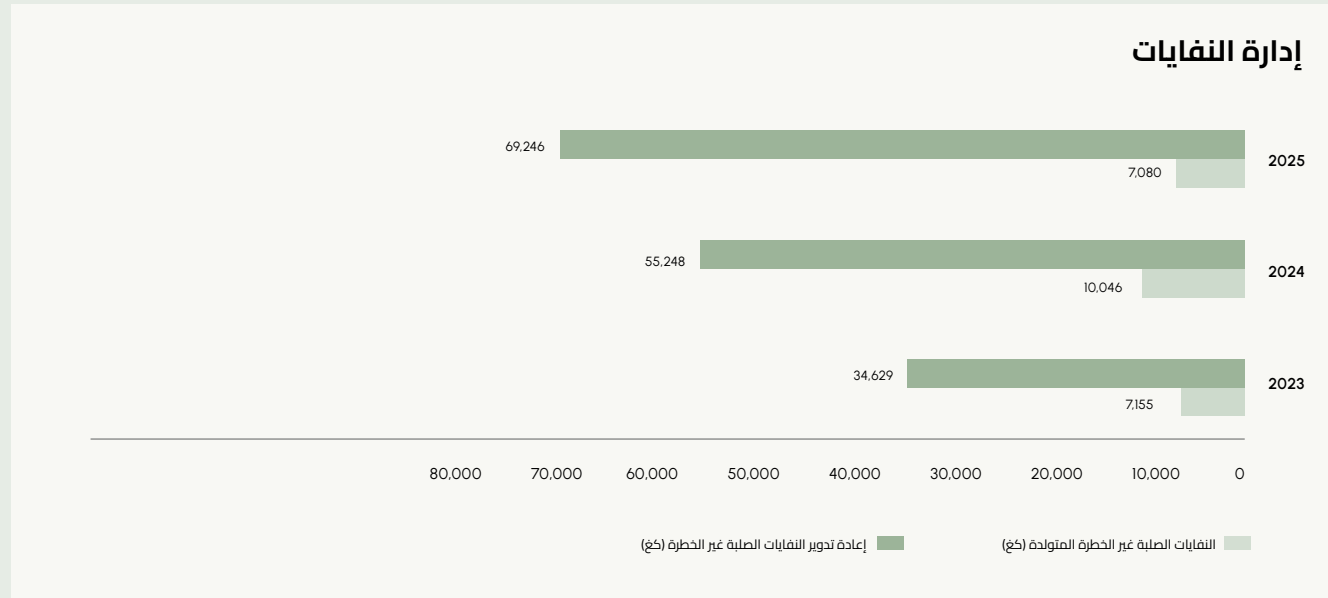
في عام 2025، بلغ إجمالي النفايات غير الخطرة المعاد تدويرها 7,079.99 كيلوغرامًا. ظل توليد النفايات الخطرة والتخلص منها عند الصفر، استمراريًا لاتجاه استمر لسنوات عديدة. وتعكس هذه النتيجة قرارات الشراء المدروسة، والاختيار الدقيق للمواد، والضوابط الوقائية التي تهدف إلى تقليل المدخلات الخطرة في جميع العمليات.

تعدّ الإدارة المسؤولة للنفايات عنصرًا أساسيًا في إدارة دار الأركان للبيئة، بما يتماشى مع الالتزامات الواردة في بيان الموقف البيئي للشركة، وبدعم من نظام الإدارة البيئية الخاص بها. تركز ممارسات إدارة النفايات في جميع العمليات على تقليل النفايات التي تُدفن في مكبات النفايات، وتعزيز إعادة الاستخدام والتدوير، وضمان إدارة تدفقات النفايات بمسؤولية ووفقًا للمتطلبات التنظيمية المعمول بها.

في عام 2025، ازداد عدد المشاريع الجارية وتوسعت محافظة مشاريع التطوير التابعة للشركة، مما أدى إلى زيادة النشاط التشغيلي الإجمالي في مواقع الإنشاء. وقد ساهم هذا التوسع في زيادة إجمالي النفايات الصلبة غير الخطرة بنسبة 25% مقارنةً بعام 2024، مما يعكس حجم وسرعة تطوير الأراضي والأعمال الإنشائية وتقدم المشاريع خلال الفترة المشمولة بالتقرير. واستجابةً لذلك، عززت دار الأركان إجراءات جمع النفايات وفرزها والتخلص منها بشكل منهجي، مع الحفاظ على الالتزام التنظيمي والالتزام بالمعايير البيئية الداخلية في جميع المواقع.

تأثرت الاختلافات في أحجام النفايات المعاد تدويرها والمعاد استخدامها بشكل أساسي بزيادة عدد المشاريع الجارية والتغيرات في مراحل الإنشاء. ومع تقدم المشاريع من الأعمال التمهيدية إلى مراحل الإنشاء والتشطيب والتسليم، يتغير نوع وكمية النفايات المتولدة بشكل طبيعي. خلال مراحل التشطيب على وجه الخصوص، تبرز مواد مثل قصاصات الرخام والبلاط والخشب والتجهيزات والتغليف، مما يؤثر على نسبة المواد القابلة لإعادة التدوير أو الاستخدام. وتؤثر هذه التحولات المرتبطة بدورة حياة المشروع بشكل مباشر على تكوين النفايات وإمكانية استعادتها من عام لآخر.

إدارة النفايات



تتطلع دار الأركان، في المستقبل، إلى تعزيز أداء استعادة النفايات من خلال تحسين ممارسات الفرز من المصدر، وزيادة وعي المقاولين، وتوسيع نطاق التعاون مع شركاء إعادة التدوير والاستعادة، ودمج اعتبارات النفايات بشكل أكثر اتساقًا في عمليات الشراء وتصميم المشاريع. وتسعى الشركة، من خلال المراقبة المستمرة، والإشراف الإداري، والتخطيط القائم على دورة حياة المنتج، إلى تحقيق أفضل النتائج في مجال الاقتصاد الدائري، مع ضمان تطور ممارسات إدارة النفايات بما يتماشى مع نمو محافظة مشاريعها وتزايد تعقيد عملياتها.

إدارة المياه

وعلى الرغم من عدم الحاجة إلى مصادر بديلة للمياه العذبة خلال الفترة المشمولة بالتقرير، إلا أن الشركة لا تزال تركز على تعزيز ممارسات الاستهلاك المسؤول وتحسين كفاءة استخدام المياه بمرور الوقت. ويشمل ذلك تعزيز وعي المقاولين، ودمج تجهيزات وضوابط تشغيل موفرة للمياه حيثما أمكن، وتقييم فرص حلول إعادة استخدام المياه على مستوى المشروع مع تطوره

لا تزال إدارة المياه تُمثل اعتبارًا بيئيًا هامًا لدار الأركان، لا سيما في ظل ندرة المياه وحساسية المناخ في المملكة العربية السعودية. وتماشياً مع بيان الموقف البيئي للشركة، تلتزم دار الأركان بالإدارة المسؤولة للمياه وتعزيز الرقابة على استهلاكها في جميع عملياتها المتنامية.

يتم الحصول على المياه المستخدمة في جميع أنشطة دار الأركان بشكل أساسي من مصادر المياه البلدية، مما يعكس طبيعة أعمالها كمشترٍ ومطور ومدير عقارات. وفي عام 2025، ازداد عدد المشاريع النشطة وتوسعت محفظة التطوير، مما أدى إلى زيادة كثافة العمليات في مواقع البناء، وبناءً على ذلك، ارتفع إجمالي سحب المياه البلدية إلى 1,505 ألف متر مكعب خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

ويرتبط ازدياد استهلاك المياه ارتباطًا وثيقًا بتقدم مراحل الإنشاء ونمو محفظة المشاريع. فمع انتقال المشاريع من الأعمال التمهيدية إلى مراحل الإنشاء والتشطيب، يتذبذب الطلب على المياه بشكل طبيعي نتيجةً لأنشطة مثل أعمال الخرسانة، والمعالجة، وتجهيز الموقع، والتنظيف، والاختبار، والتشغيل. وقد ساهمت هذه التحولات المرتبطة بدورة حياة المشروع، بالإضافة إلى التوسع العام في أنشطة المشروع، في الزيادة السنوية في إجمالي استهلاك المياه.



تهدف دار الأركان إلى دمج اعتبارات إدارة المياه بشكل أعمق في أنشطة التخطيط والتصميم والمشتريات والإنشاء، ومن خلال تعزيز الحوكمة، وتحسين جودة البيانات، ومواءمة ممارسات المياه مع الأولويات الوطنية والمتطلبات التنظيمية، تسعى الشركة إلى دعم استدامة الموارد على المدى الطويل، مع تمكين النمو المسؤول في جميع مشاريعها التطويرية المتنامية.



التصميم والتخطيط. تُولي المخططات الرئيسية في المراحل الأولى اهتماماً متزايداً بدمج أنواع النباتات المحلية، وتصميم المناظر الطبيعية بما يتوافق مع النظم البيئية المحلية، واختيار مواد تقلل من استهلاك الموارد وتكاليف الصيانة على المدى الطويل.

ومع توسع دار الأركان في مشاريعها ونطاق عملياتها، تُرشح هذه الاعتبارات المتأصلة أسس حوكمة بيئية أكثر تنظيماً. ويعكس هذا نهجاً متطوراً في إدارة الأراضي، ويعزز طموح الشركة في تقديم مشاريع تحترم وتحافظ على طابع المناظر الطبيعية.

شركتنا الشريكة دار جلوبال مبادرة لإعادة توزيع الأشجار، حيث نُقلت الأشجار من الأراضي القابلة للبيع إلى مناطق خضراء مُخصصة داخل المشروع والغابات المجاورة. يدعم هذا النهج استمرارية الغابات ويُحسّن توزيع الغطاء النباتي داخل منطقة المشروع وحولها. كما يتضمن المشروع أنظمة لمعالجة المياه الرمادية، مما يوفر بديلاً مسؤولاً بيئياً لتصريف مياه الصرف الصحي، ويُساهم في تخفيف الضغط على شبكات المياه الطبيعية.

علوة على ذلك، شهد عام 2025 تقدماً ملحوظاً في دمج مبادئ الاستخدام للأراضي في ممارسات

أدرجنا مبادئ الحفاظ على النظام البيئي مباشرةً في التصميم المفاهيمي للمشروع. تُصمّم مشاريع المساكن والمنتجات المخطط لها في الموقع على ركائز مرتفعة، مما يضمن عدم تضرر جذور أشجار المانغروف واستمرار حركة المد والجزر الطبيعية أسفل منطقة المشروع. يتجنب هذا النهج الوقائي الحواجز المادية، ويُمكن من التجدد الطبيعي، ويتماشى مع الأولويات الإقليمية لحماية الأراضي الرطبة الساحلية، التي تُعدّ من أتمن الموارد البيئية في المملكة العربية السعودية.

وبالتوازي مع ذلك، في مشروع سدره بالبوسنة، نُقدّت

التنوع البيولوجي

ندرك أهمية حماية النظم البيئية الطبيعية وإدارة الآثار البيئية المرتبطة بتطوير الأراضي. وبصفتنا شركة يتركز عملها الأساسي على شراء الأراضي وتطويرها وبيعها، فإن الحفاظ على الموائل الطبيعية يظل اعتباراً هائلاً في تخطيط المشاريع وتصميمها، لا سيما في المواقع التي تتقاطع مع المناطق الحساسة بيئياً.

في عام 2025، اتخذنا خطوات جادة لدمج اعتبارات التنوع البيولوجي في عملية صنع القرار على مستوى المشاريع. فعلى طول المنطقة الساحلية الشرقية للمملكة العربية السعودية، حيث تحد أشجار المانغروف قطعة الأرض،

تمكين الأفراد والمجتمعات

في دار الأركان، يُمثل موظفونا والمجتمعات التي نعمل فيها جوهر كل ما نقوم به. ندرك أن النجاح طويل الأجل لا يقوم فقط على جودة مشاريعنا، بل أيضاً على رفاهية ونمو ومشاركة كل من يُساهم في أنشطتنا ويتأثر بها. يعكس هذا الركن التزامنا بتوفير بيئة عمل آمنة وشاملة وداعمة، مع المساهمة بشكل إيجابي في المجتمع ككل.

من خلال نهج شامل، نُركز على توفير قيمة مضافة في ستة مجالات مترابطة: ضمان الصحة والسلامة للموظفين والمتقاعدين، والاستثمار في تدريب وتطوير الموظفين، واستقطاب الكفاءات والحفاظ عليها، وتعزيز التنوع والشمول، وتحسين تجربة العملاء، والتفاعل مع المجتمعات لدعم الرفاه الاجتماعي. من خلال دمج هذه الأولويات في ممارساتنا التجارية، نُمكن الأفراد، ونُقي فرق عمل كفؤة، ونُساهم في بناء مجتمعات نابضة بالحياة وقادرة على الصمود، مما يعزز دورنا كشركة رائدة ومسؤولة اجتماعياً في قطاع العقارات بالمملكة العربية السعودية.

المواضيع الرئيسية

- الصحة والسلامة
- تدريب وتطوير الموظفين
- استقطاب المواهب والاحتفاظ بها
- التنوع والشمول
- تجربة العملاء
- المشاركة المجتمعية والرفاهية

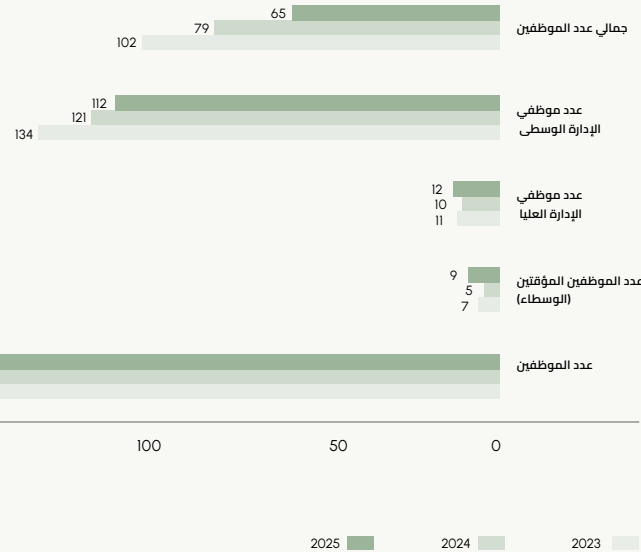
مواعمة رؤية المملكة 2030

- اقتصاد مزدهر
- أمة طموحة
- مجتمع نابض بالحياة

مواعمة أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة



تكوين رأس المال البشري



لمحة عامة عن كوادرننا

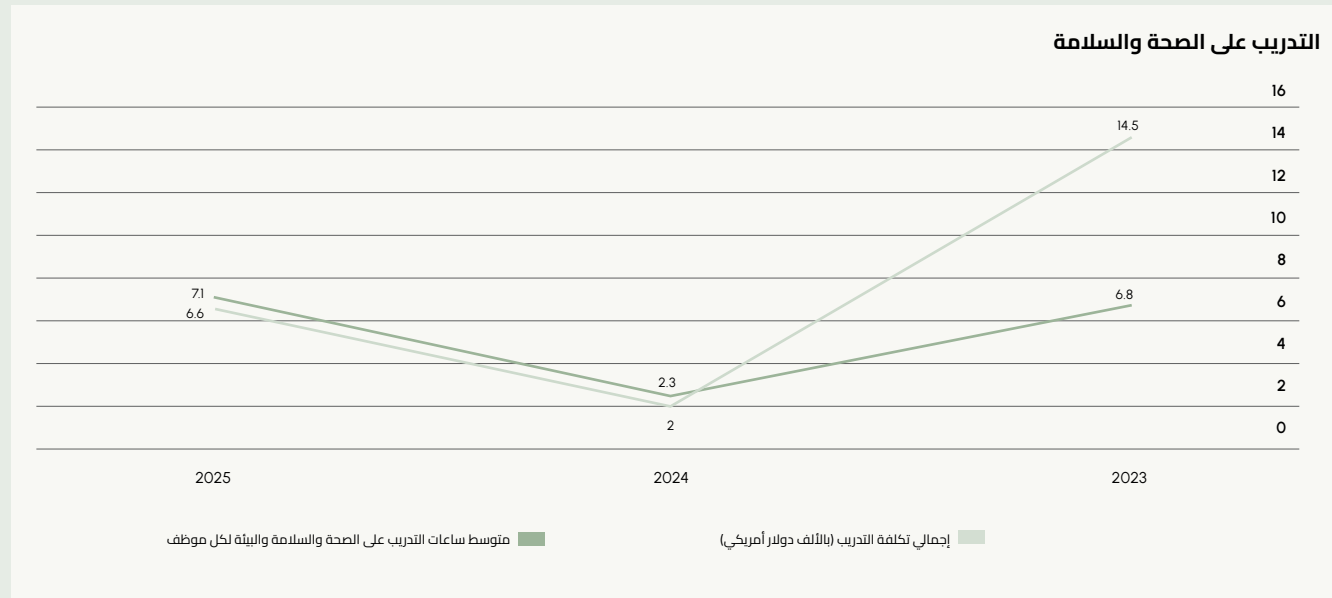
تلعب القوى العاملة في دار الأركان دورًا محوريًا في تحقيق التميز التشغيلي ودعم أهداف النمو طويلة الأجل للشركة. في عام 2025، حافظت الشركة على هيكل قوى عاملة يعتمد بشكل أساسي على الموظفين بدوام كامل، مدعومًا بعدد محدود من المتخصصين المؤقتين لتلبية احتياجات العمل والتطوير المتغيرة. يُمكن هذا النهج من استمرارية العمليات، ويعزز المعرفة حوكمة الشركات، ويضمن توفير الموارد المناسبة لجميع المشاريع والوظائف.

انخفض إجمالي عدد الموظفين في عام 2025، مما يعكس تحسين الهيكل التنظيمي وتغييرات في مراحل تنفيذ المشاريع، وليس انخفاضًا في القدرة التشغيلية. في الوقت نفسه، زادت نسبة الإدارة العليا، مما يدعم حوكمة وإشرافًا وقدرات قيادية أقوى مع استمرار تطور محفظة الشركة ونطاقها الجغرافي.

الصحة والسلامة

يظل التدريب والتوعية عنصرين أساسيين في تعزيز ثقافة السلامة في الشركة. في عام 2025، ارتفع متوسط ساعات التدريب في مجالي الصحة والسلامة لكل موظف، كما ارتفع إجمالي الإنفاق على التدريب، مما يعكس زيادة التركيز على بناء الكفاءات وتعزيز الجاهزية التشغيلية في ظل توسع أنشطة المشاريع.

تغطي برامج التدريب على السلامة مواقع المشاريع وبيئات المكاتب على حد سواء. في مواقع الإنشاء، يُجرى تدريب شامل على السلامة لجميع العمال والمهندسين والزوار الجدد. خلال جلسات التدريب، يُقدّم مهندسو السلامة إرشادات حول مداخل ومخارج الموقع، ونقاط التجمع، ومواقع طفايات الحريق، وإجراءات العمل على ارتفاعات، والاستخدام الآمن للأدوات، ومتطلبات معدات الوقاية الشخصية الإلزامية. كما تُعقد اجتماعات دورية من قبل فرق الصحة والسلامة والبيئة لتقديم إحاطات موجزة ومركزة حول المخاطر اليومية وممارسات العمل الآمنة بما يتماشى مع أنشطة الإنشاء الجارية.



في المقر الرئيسي والمكاتب، تشمل برامج التدريب على السلامة إرشادات حول الاستخدام الآمن للأجهزة الكهربائية، والتنقل الآمن على السلالم، ومخارج الطوارئ، وإجراءات التجمع. تُجرى دورات تدريبية على استخدام طفايات الحريق، وجلسات توعية بأجهزة إنذار الحريق، وبرامج توعية عامة بالسلامة في كل من المواقع والمكاتب، مما يُعزز معايير متسقة للاستعداد والوعي بالمخاطر.

تظل الصحة والسلامة من الأولويات الأساسية في جميع عمليات دار الأركان، وهي جزء لا يتجزأ من عملية صنع القرار اليومية على جميع مستويات الشركة. في عام 2025، رشخت الشركة التزامها من خلال وضع بيان موقف خاص بالصحة والسلامة، مؤكدةً بذلك على اتباع نهج منظم واستباقي لحماية سلامة الموظفين والمقاولين والعملاء والزوار والمجتمع ككل.

في مواقع المشاريع، تُدير دار الأركان قسمًا متخصصًا للصحة والسلامة والبيئة، مسؤولًا عن إدارة جميع أنشطة الصحة والسلامة المتعلقة بالإنشاءات والإشراف عليها. تشرف فرق الصحة والسلامة والبيئة على تحديد المخاطر بشكل منهجي، وتطبيق الضوابط الوقائية، ومراقبة الالتزام بإجراءات السلامة في الموقع. تشمل مسؤولياتهم الإشراف على ممارسات العمل على ارتفاعات، وتدابير مكافحة الغبار، وجودة مياه الشرب، وضوابط إدارة النفايات، والاستخدام الآمن للمعدات، والالتزام بمتطلبات معدات الوقاية الشخصية. تُدمج اعتبارات السلامة في تخطيط المشاريع، والإشراف على المقاولين، والإدارة اليومية للموقع، مدعومةً بعمليات تفتيش وتدقيق منتظمة، وإشراف مستمر. يؤدي المشرفون وفرق القيادة في المواقع دورًا بارزًا في تعزيز السلوكيات الآمنة وإظهار المساءلة.

وإلى جانب أنشطة الإنشاء، تلتزم دار الأركان بمعايير صارمة للصحة والسلامة في مقرها الرئيسي ومكاتبها الإدارية. تشمل ممارسات السلامة في مكان العمل إجراءات السلامة الخاصة بأجهزة إنذار الحريق، والاستخدام الآمن للأجهزة الكهربائية، والتنقل الآمن داخل مباني المكاتب، وإدارة مخارج الطوارئ، والتوعية بنقاط التجمع. وتغطي تقييمات المخاطر الدورية في المكاتب أنظمة السلامة من الحرائق، وبيئة العمل، وجودة البيئة الداخلية، والاستعداد للإخلاء في حالات الطوارئ، وتشمل التدابير الوقائية صيانة أنظمة الكشف عن الحرائق وإخمادها، والاستعداد للإسعافات الأولية، وبروتوكولات الاستجابة للطوارئ المحددة بوضوح، مما يضمن الالتزام بمعايير السلامة باستمرار في كل من البيئات التشغيلية والإدارية.

تُشرف الشركة على حوادث السلامة التي تشمل الموظفين والمقاولين على حدٍ سواء. وبينما تتولى فرق الصحة والسلامة والبيئة التابعة للمقاولين، وفقاً لمسؤوليات المشاريع، مسؤولية المراقبة والإبلاغ اليومي عن الصحة والسلامة والبيئة المتعلقة بالإنشاءات، تحتفظ دار الأركان بالإشراف المباشر وتؤدّد بيانات أداء السلامة ضمن إطار عملها الخاص بالتقارير. ويلتزم المقاولون بالالتزام بمعايير الصحة والسلامة الخاصة بالشركة، ووضع خطط سلامة مناسبة، والمشاركة في عمليات التفتيش، والإبلاغ الفوري عن الحوادث والحوادث الوشيكة. وتخضع جميع الحوادث المُبلّغ عنها للتحقيق، بما في ذلك تحليل الأسباب الجذرية، لمنع تكرارها ودعم التحسين المستمر.

ويتولى مجلس الإدارة والإدارة العليا الإشراف على أداء الصحة والسلامة، بدعم من متخصصين في الصحة والسلامة والبيئة، وهياكل تقارير مُحددة، ومراجعات دورية للأداء. وتُدمج أهداف الصحة والسلامة في استراتيجية الشركة الأوسع نطاقاً في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وإطار إدارة المخاطر المؤسسية، حيث يُرصد الأداء من خلال مؤشرات مُحددة ويُعلن عنها للعموم.

من خلال هذه الإجراءات، تواصل دار الأركان تعزيز ثقافة تُعتبر فيها الصحة والسلامة مسؤولية مشتركة وقيمة أساسية في المؤسسة، مما يدعم مرونة العمليات، ويحمي الأفراد، ويعزز ثقة أصحاب المصلحة في ممارسات الشركة التجارية المسؤولة.



تدريب وتطوير الموظفين

تدرك شركة دار الأركان أن مهارات وخبرات وتطور كوادرها البشرية تمثل عنصرًا أساسيًا في تحقيق نتائج عالية الجودة في مجالات الاستثمار والتطوير العقاري، وباعتبارها شركة تركز بشكل رئيسي على الاستحواذ على الأراضي وتطوير البنية التحتية وتنفيذ مشاريع إنشائية انتقائية، فإنها تولي اهتمامًا كبيرًا لبناء القدرات التي تدعم التخطيط السليم، والإشراف الفعال، والامتثال التنظيمي، والتميز التجاري.

وتصمم برامج التدريب والتطوير لضمان امتلاك الموظفين للمعرفة والكفاءات اللازمة لأداء مهامهم بكفاءة وأمان وبما يتماشى مع المتطلبات التنظيمية والتشغيلية. وتشمل مجالات التعلم الأساسية التطوير التقني المتخصص المرتبط بالوظائف، والتدريب أثناء العمل، والإرشاد الإرشادي، وتبادل المعرفة بين الفرق العاملة في تطوير الأراضي وتسليم مشاريع البنية التحتية وعمليات المبيعات وإدارة المشاريع. كما يظل التدريب الإلزامي في مجالي الصحة والسلامة عنصرًا أساسيًا في مواقع المشاريع والبيئات المكتبية على حد سواء، بما يعزز ممارسات العمل الآمنة والامتثال للأنظمة ذات الصلة.

وفي عام 2025، ركزت مبادرات التدريب المنظمة بشكل رئيسي على فرق المبيعات وعمليات المبيعات والتسويق في الشركة، إضافة إلى برامج الصحة والسلامة المشار إليها في القسم السابق. وهدفت هذه البرامج المستهدفة إلى تعزيز الكفاءة التجارية، وتطوير قدرات التفاعل مع العملاء، ودعم توليد الإيرادات في ظل تطورات السوق وإطلاق المشاريع الجديدة.

وترى شركة دار الأركان أن التعلم والتطوير يمثلان محركًا لتعزيز مرونة المؤسسة على المدى الطويل. ومن خلال تشجيع التحسين المستمر والتعلم القائم على الخبرة العملية وتعزيز التعاون الداخلي، تسعى الشركة إلى تقوية قدراتها الداخلية ودعم التقدم الوظيفي للموظفين. ومع توسع أنشطة المشاريع خلال العام، لعبت جهود بناء القدرات دورًا مهمًا في الحفاظ على جودة العمليات التشغيلية ودعم الموظفين في تولي مسؤوليات أوسع. وتساهم هذه الجهود في استقرار القوى العاملة واستمرارية العمليات التشغيلية وتطوير قادة المستقبل بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية للشركة.

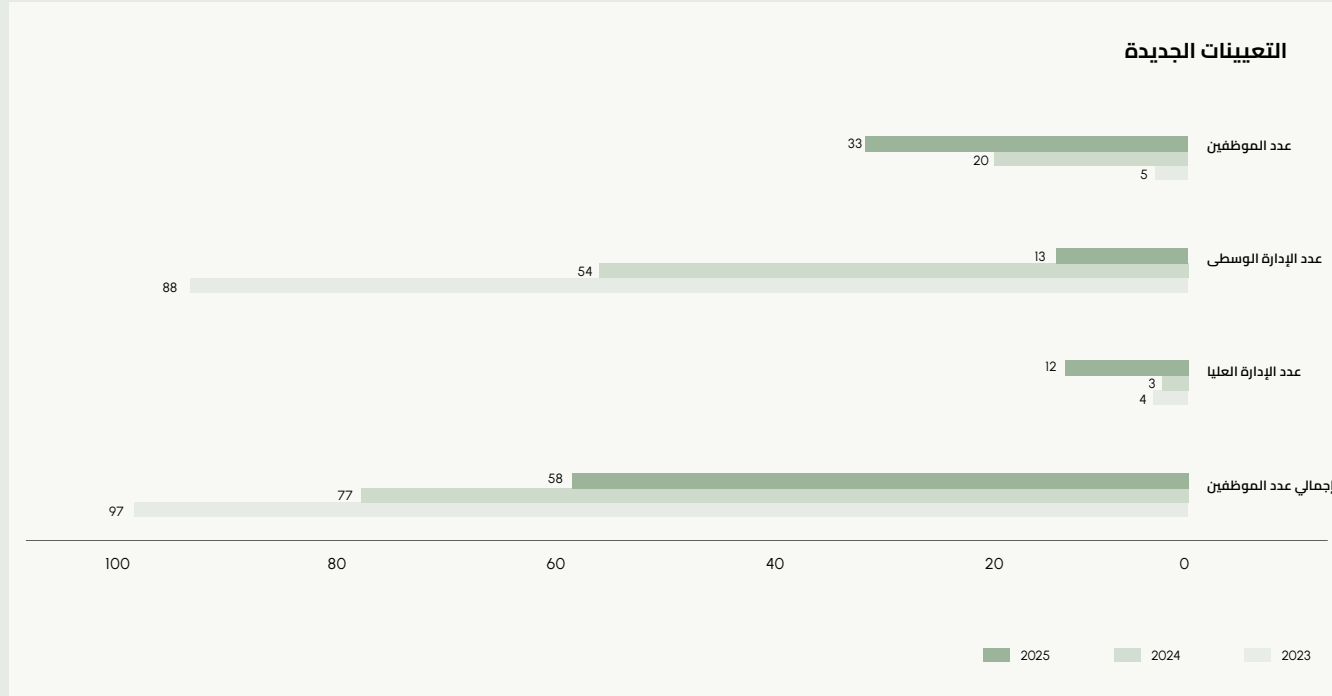


استقطاب المواهب والاحتفاظ بها

يظل استقطاب الكفاءات المهنية والاحتفاظ بها أمرًا بالغ الأهمية لقدرة دار الأركان على تحقيق نمو مستدام وتنفيذ استراتيجيتها العقارية طويلة الأجل. تسعى الشركة إلى ترسيخ مكانتها كخيار مفضل للعمل في قطاع التطوير العقاري السعودي، وذلك من خلال توفير بيئة عمل داعمة، وتقديم شروط توظيف تنافسية، وإتاحة فرص التطوير المهني والتنقل الوظيفي الداخلي.

وفي عام 2025، واصلت دار الأركان تعزيز كوادرها بما يتماشى مع احتياجات العمل المتغيرة وتوسع نطاق مشاريعها. وانضم إلى الشركة 58 موظفًا جديدًا، من بينهم 12 من كبار المديرين، و13 من المديرين المتوسطين، و33 من الموظفين. ويعكس هذا الارتفاع في عدد المديرين جهودًا حثيثة لتعزيز القدرات القيادية وحوكمة الشركات، بالتزامن مع توسع محافظة مشاريع الشركة.

شهدت ديناميكيات القوى العاملة خلال السنوات الأخيرة تطورًا ملحوظًا في إطار التعاون الوثيق وتبادل الكفاءات بين شركة دار الأركان وشركتها المرتبطة دار جلوبال، بما يدعم استراتيجية النمو والتوسع الدولي الأوسع للمجموعة.



تواصل دار الأركان التركيز على تعزيز المشاركة، ومساعدة القيادة، والثقافة التنظيمية. ومن خلال تعزيز التواصل الداخلي، ومبادرات التطوير الفؤجّهة، وممارسات إدارة الأداء العادلة، تهدف الشركة إلى الحفاظ على الخبرة المؤسسية، وتعزيز استقرار القوى العاملة، ودعم النمو المستدام طويل الأجل.

تعزير رفاهية الموظفين



شامل، يتضمن ذلك التأمين الطبي، وخطط التقاعد أو مكافأة نهاية الخدمة، ودعم السفر السنوي، وبدلات التعليم عند الاقتضاء، تُسهم هذه الإجراءات في تحقيق الاستقرار المالي، وأمن القوى العاملة، واستمرار مشاركة الموظفين في جميع أنحاء المؤسسة.

وتشجع الشركة بيئة عمل داعمة وشاملة تُوازن بين متطلبات العمل والرفاهية الشخصية. تُكفل ترتيبات العمل المرنة، بما في ذلك خيارات العمل الهجين أو العمل عن بُعد حيثما تسمح متطلبات الوظيفة، تغطية صحية شاملة وممارسات فعّالة لتعزيز مشاركة الموظفين.

يحصل جميع الموظفين على حزم رواتب منظمة تشمل الراتب الأساسي وبدلات مجمعة، مدعومة بإطار مزايا

تعتبر دار الأركان رفاهية الموظفين عنصرًا أساسيًا في مرونة الشركة وأدائها على المدى الطويل.

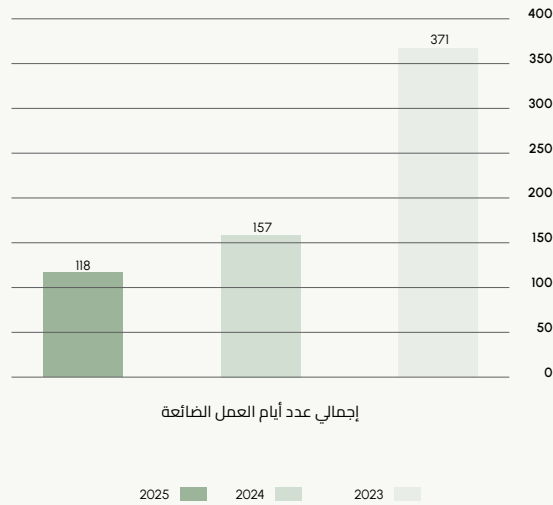
رضا الموظفين واستقرارهم

يتم تقييم رضا الموظفين في دار الأركان من خلال مزيج من الأدوات الكمية والنوعية، بما في ذلك استطلاعات رأي الموظفين، ومؤشر صافي نقاط الترويج للموظفين (eNPS)، ومجموعات التركيز، والمتابعات الدورية، وتحليل معدل دوران الموظفين والغياب، ومقابلات الخروج، كما تسهم أنشطة التواصل الاجتماعي واللقاءات الداخلية في فهم أفضل لمعنويات الموظفين وثقافة المؤسسة.

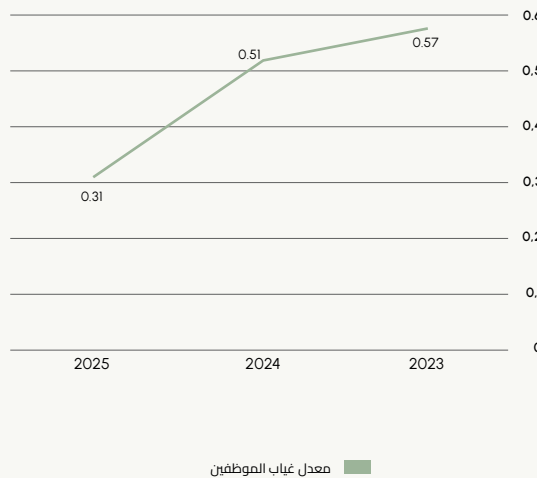
في عام 2025، حافظت نسبة رضا الموظفين على مستوى 100%، وهو مستوى مماثل لعامي 2023 و2024. كما استقرت مستويات مشاركة الموظفين عند 8، مما يعكس التوافق القوي بين الموظفين والإدارة، والمشاركة الفعالة في مبادرات الشركة، والتعاون الإيجابي بين فرق العمل. وقد تم الحفاظ على التحسن الذي تحقق في عام 2024 (من 7 في عام 2023 إلى 8)، مما يدل على استمرار التزام القوى العاملة وتماسك المؤسسة.

وتُظهر مؤشرات رفاهية القوى العاملة استمرار الزخم الإيجابي. فقد انخفض إجمالي أيام التغيب عن العمل من 157 يوم في عام 2024 إلى 118 يوم في عام 2025، وهو ما يمثل تحسناً إضافياً بعد الانخفاض الكبير المسجل بين عامي 2023 و2024. كما تحسّن معدل غياب الموظفين من 0.51% في عام 2024 إلى 0.31% في عام 2025، مما يعكس انخفاضاً نسبياً بنسبة 39% تقريباً على أساس سنوي.

أيام الغياب عن العمل



معدل الغياب



يدعم هذا التحسن المستمر إجراءات استباقية لإدارة الموارد البشرية، تشمل جداول عمل مرنة، وتعزيز التواصل الداخلي، وتنشيط أنشطة المشاركة الاجتماعية، والرصد المنظم لاتجاهات الغياب ودوران الموظفين. وتساهم هذه المبادرات مجتمعة في تحسين أنماط الحضور، واستقرار القوى العاملة، واستمرارية العمليات.

من خلال الجمع بين التعويضات التنافسية، والسياسات المرنة، وآليات المشاركة المنظمة، والرصد القائم على البيانات للقوى العاملة، تعزز دار الأركان معنويات الموظفين وفعالية المؤسسة على المدى الطويل. وتهدف الشركة، من خلال نهجها في التوظيف، والرفاهية، والتعويضات، وثقافة مكان العمل، إلى استقطاب الكفاءات المهنية، ودعم تطويرها على المدى الطويل، وتهيئة بيئة عمل محفزة للموظفين للنمو مع المؤسسة بمرور الوقت.

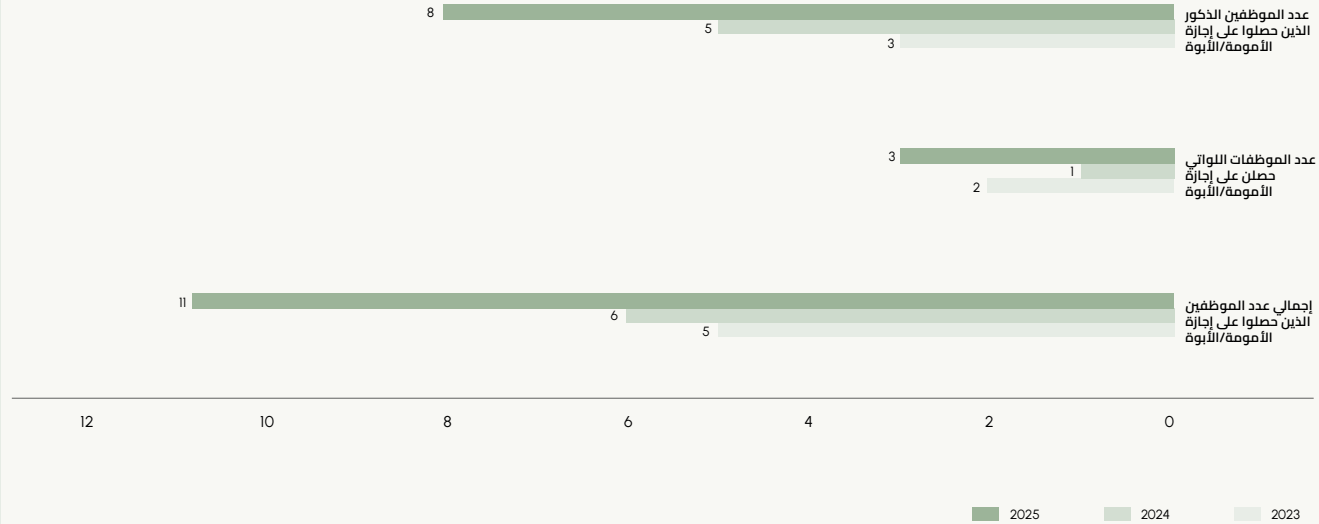
إجازة الأمومة/الأبوة

يشكل دعم الموظفين خلال مراحل حياتهم الرئيسية جزءًا لا يتجزأ من ممارسات التوظيف الشاملة في دار الأركان. ويعزز إطار إجازة الأمومة/الأبوة في الشركة التوازن بين العمل والحياة، ويضمن استمرارية التوظيف، ويسهل إعادة الاندماج المنظم بعد الإجازة.

في عام 2025، استفاد 11 موظفًا من إجازة الأمومة/الأبوة، مما يعكس استمرار الإقبال عليها في جميع أنحاء القوى العاملة. من بين الذين حصلوا على إجازة في عام 2025، كانت 3 موظفات و8 موظفين، مما يعزز تقاسم المسؤوليات العائلية وسياسات إجازة الأبوة الشاملة. وظل أداء العودة إلى العمل قويًا. ففي عام 2025، عادت جميع الموظفات اللواتي أكملن إجازة الأمومة خلال الفترة المشمولة بالتقرير إلى العمل، مما أدى إلى معدل عودة إلى العمل بنسبة 100% (2024: 100%؛ 2023: 50%).

تساعد عمليات العودة إلى العمل المنظمة، بما في ذلك متابعة الموارد البشرية، وتخطيط استمرارية الأدوار، ودعم إعادة الاندماج، على ضمان انتقالات سلسة وتقدم وظيفي مستدام. ومن خلال الحفاظ على ترتيبات واضحة لإجازة الأمومة وأليات إعادة الاندماج، تعزز دار الأركان ثقافة عمل شاملة تُقدّر الالتزامات العائلية وتدعم مشاركة القوى العاملة على المدى الطويل.

إجازة الأمومة/الأبوة



من خلال الحفاظ على ترتيبات واضحة لإجازة الأمومة/الأبوة وأليات دعم إعادة الاندماج، تواصل دار الأركان تعزيز بيئة عمل شاملة تُقدّر الالتزامات العائلية، وتدعم في الوقت نفسه مشاركة القوى العاملة المستدامة وانخراطها طويل الأجل. وتعتبر دار الأركان تدابير دعم الوالدين جزءًا من جهد أوسع لبناء بيئة عمل شاملة يشعر فيها الموظفون بالتقدير والدعم طوال مسيرتهم المهنية.

التنوع والشمول



وصولاً إلى تمثيل القيادة ومشاركة الموظفين - ويتم رصدها من خلال مؤشرات أداء واضحة، تشمل التوازن بين الجنسين، والتوزيع العمري، والتمثيل الوطني.

. وتسعى الشركة إلى ضمان معاملة جميع الموظفين والمتعاقدين بإنصاف، وتوفير فرص متساوية لهم للمساهمة والتقدم بناءً على الجدارة والمهارات والأداء. وتُدمج اعتبارات التنوع والشمول في مختلف المستويات التنظيمية - بدءًا من التوظيف وتخطيط القوى العاملة،

تلتزم دار الأركان بتعزيز بيئة عمل قائمة على الإنصاف والشمول والاحترام.

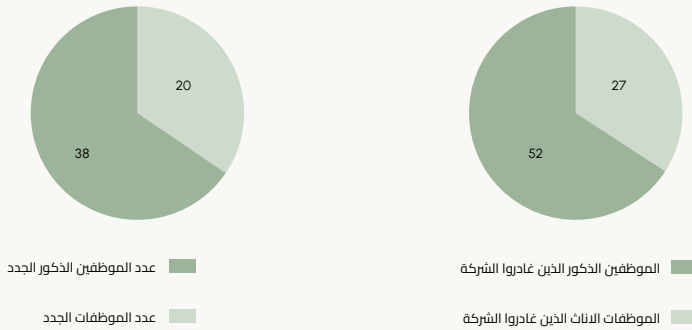
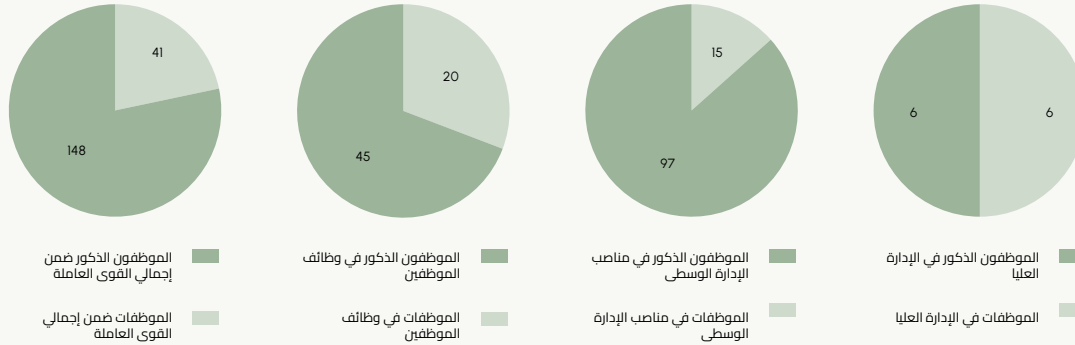
تمكين المرأة

مع استمرار تطور المؤسسة بما يتماشى مع أولوياتها الاستراتيجية وتركيزها التشغيلي، تم تعديل تركيبة القوى العاملة وفقاً لذلك. في عام 2025، بلغت نسبة تمثيل المرأة في إجمالي القوى العاملة 21.7%، مقارنةً بنسبة 23.8% في عام 2024. ورغم انخفاض النسبة الإجمالية للموظفات انخفاضاً طفيفاً على أساس سنوي، إلا أن التنوع بين الجنسين لا يزال راسخاً في الهياكل القيادية والمجالات الوظيفية الرئيسية.

تلتزم دار الأركان بتعزيز مشاركة المرأة على جميع المستويات التنظيمية، مع التركيز بشكل خاص على تمثيلها في المناصب القيادية وممارسات التوظيف العادلة. في عام 2025، شغلت المرأة 50% من مناصب الإدارة العليا (6 من أصل 12 منصباً)، محافظةً بذلك على التمثيل القوي المسجل في عام 2024 (50%). ويُعد هذا التكافؤ المستدام على مستوى القيادة العليا إنجازاً بارزاً، ويعكس التزام الشركة المستمر بتمكين المرأة في مواقع صنع القرار الاستراتيجي.

ارتفع عدد النساء في المناصب الإدارية المتوسطة من 13 إلى 15، على الرغم من انخفاض إجمالي عدد هذه المناصب. وفي وظائف الموظفين الأخرى، بلغت نسبة تمثيل المرأة 30.8% في عام 2025، مقارنةً بـ 40.5% في عام 2024. ويعكس هذا التحول إعادة هيكلة أوسع للقوى العاملة وتغيرات في تكوين الأدوار خلال العام.

شكلت المرأة 34.5% من الموظفين الجدد في عام 2025، وبينما انخفضت نسبة انضمام المرأة إلى الشركة سنوياً، انخفض تمثيلهن بين الموظفين الذين غادروا الشركة انخفاضاً ملحوظاً أيضاً، من 54.4% في عام 2024 إلى 34.2% في عام 2025. وقد ساهم التوزيع الأكثر توازناً بين المنضمين والمغادرين في عام 2025 في استقرار تمثيل المرأة في المناصب القيادية، لا سيما في مناصب الإدارة العليا والمتوسطة. وتعكس هذه التوجهات أنماط التوظيف المتطورة بما يتماشى مع احتياجات العمل، مع الحفاظ على استمرار وجود المرأة في المناصب الرئيسية.



وإدراكاً منها أن تعزيز التنوع بين الجنسين رحلة مستمرة، تواصل دار الأركان دعم التقدم الوظيفي للمرأة من خلال إبراز دورها القيادي، وتوفير فرص التطوير المهني، وتطبيق سياسات عمل شاملة. ومن خلال الحفاظ على تمثيل قوي للمرأة في المناصب العليا وتعزيز مشاركتها في الإدارة الوسطى، تؤكد دار الأركان التزامها بالقيادة الشاملة والمرونة التنظيمية على المدى الطويل.

تمثيل الفئات العمرية وتمكين الشباب

تُقدّر دار الأركان قوة عاملة متوازنة تجمع بين حيوية وإبتكار المهنيين الشباب وخبرة ومعرفة الموظفين الأكثر خبرة. ويدعم هذا التنوع بين الأجيال نقل المعرفة، ويعزز عملية صنع القرار، ويرفع من مرونة العمليات في جميع أنشطة الشركة في مجال التطوير العقاري والأراضي.

في عام 2025، شكّل الموظفون الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و30 عامًا 55.6% من إجمالي القوى العاملة، مقارنةً بـ 51.9% في عام 2024. وعلى الرغم من الانخفاض العام في عدد الموظفين، فقد ارتفعت نسبة تمثيل الموظفين الأصغر سنًا، مما يعكس استمرار الشركة في دمج الكفاءات الشابة في مختلف وظائفها. وشكّل الموظفون الذين تتراوح أعمارهم بين 31 و50 عامًا 40.7% من القوى العاملة (2024: 38.1%)، بينما بلغت نسبة الموظفين الذين تزيد أعمارهم عن 50 عامًا 3.7% (2024: 10.0%). ويُظهر هذا التوزيع هيكلًا للقوى العاملة يجمع بين المواهب الصاعدة والكفاءات المهنية ذات الخبرة القادرة على تقديم التوجيه والإرشاد، والخبرات الفنية العميقة، والإشراف الاستراتيجي.



في عام 2025، بلغت نسبة الموظفين الجدد الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و30 عامًا 46.6%، مقارنةً بنسبة 55.8% في عام 2024. ورغم انخفاض نسبة الموظفين الشباب المنضمين سنويًا، إلا أن المهنيين الشباب استمروا في تمثيل نسبة كبيرة من التوظيف، مما يدعم تخطيط التعاقب الوظيفي وتطوير القدرات على المدى الطويل. وشكّل الموظفون الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و30 عامًا 50.6% من إجمالي المغادرين في عام 2025، مقارنةً بنسبة 56.1% في عام 2024. ويشير انخفاض نسبة مغادرة الشباب سنويًا إلى استقرار تدريجي ضمن هذه الفئة. في الوقت نفسه، ارتفعت نسبة التوظيف في الفئة العمرية من 31 إلى 50 عامًا إلى 51.7% من المنضمين (مقارنةً بنسبة 42.9% في عام 2024)، مما يعزز جهود الشركة للحفاظ على توازن صحي بين المواهب الصاعدة وذات الخبرة.

وتدعم دار الأركان الموظفين الشباب من خلال برامج تعريفية منظمة، وتدريب عملي على رأس العمل، وتوجيه إشرافي، وإتاحة الفرصة لهم للتعاون بين مختلف الأقسام. في الوقت نفسه، يلعب الموظفون ذوو الخبرة دورًا محوريًا في التوجيه، واستمرارية القيادة، والحفاظ على المعرفة. ومن خلال تهيئة بيئة شاملة تُمكن الموظفين في جميع مراحل مسيرتهم المهنية من النمو والمساهمة بفعالية، تُعزز الشركة استدامة القوى العاملة، وتُحسّن التنقل الوظيفي الداخلي، وتضمن بقاء الابتكار والخبرة جزءًا لا يتجزأ من ثقافتها التنظيمية.

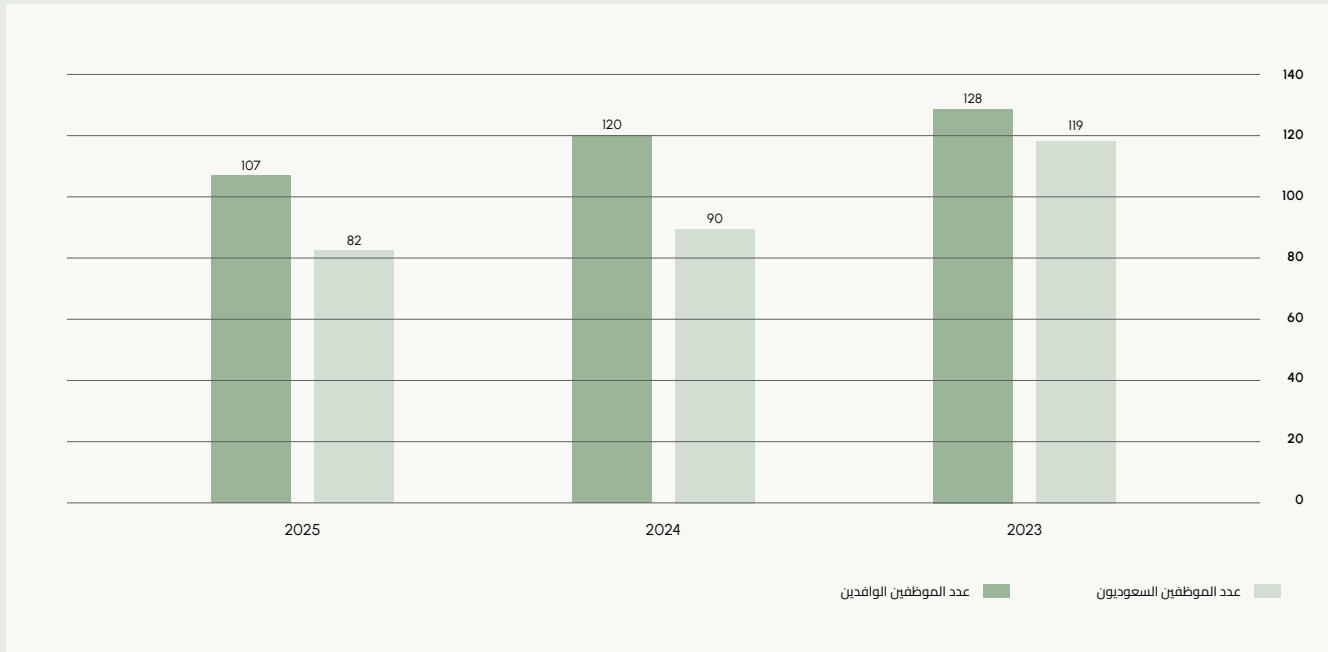
السعودية

تُولي دار الأركان أولوية لسعودة القوى العاملة بما يتماشى مع أهداف التنمية الوطنية، مع الحفاظ على قاعدة مواهب متنوعة وذات خبرة دولية، وقد ضمت القوى العاملة في الشركة عام 2025 ست عشرة جنسية، مما يعكس التنوع الثقافي وإمكانية الوصول إلى الخبرات المتخصصة.

في عام 2025، شكّل الموظفون السعوديون 43.4% من إجمالي القوى العاملة، مقارنةً بـ 42.9% في عام 2024.

استمر الموظفون السعوديون في الحفاظ على حضور قوي في الإدارة العليا. ففي عام 2025، شغل السعوديون 58.3% من مناصب الإدارة العليا (7 من أصل 12 منصبًا)، مقارنةً بـ 50.0% في عام 2024. وتمثل هذه الزيادة إنجازًا بارزًا لعام 2025، وتؤكد التوافق مع أهداف توطین القوى العاملة على أعلى مستويات صنع القرار.

تلتزم دار الأركان بتطوير الكفاءات الوطنية من خلال تعزيز حضورها القيادي، وتطويرها المهني، ودمجها في الأدوار الاستراتيجية. ومن خلال تعزيز التمثيل الوطني في المناصب العليا، مع الحفاظ على قوة عاملة متنوعة من جنسيات متعددة، توازن الشركة بين المعرفة المحلية والخبرة الدولية، مما يدعم الفعالية التشغيلية، والالتزام باللوائح، والنمو المستدام.





حماية حقوق الإنسان

تحتفظ دار الأركان بسياسة لحقوق الإنسان متاحة للجمهور، تُرسخ التزامها باحترام معايير حقوق الإنسان المعترف بها دوليًا في جميع عملياتها وسلسلة القيمة الخاصة بها. ومنذ نهاية عام 2024، طبقت الشركة إطارًا منظمًا للعناية الواجبة بحقوق الإنسان، مصممًا لتحديد وتقييم وإدارة المخاطر المحتملة المتعلقة بحقوق الإنسان بشكل استباقي. ظل هذا الإطار فعالاً بالكامل طوال عام 2025، ويعزز الرقابة المنهجية على معايير العمل، والسلوك الأخلاقي، وممارسات الأعمال المسؤولة.

تُطبق هذه السياسة بشكل شامل على جميع الموظفين، بالإضافة إلى المقاولين، والعاملين الخارجيين، والموردين، والبائعين، وشركاء الأعمال، ومقدمي الخدمات. ومن خلال توسيع نطاق توقعاتها لتشمل ما هو أبعد من موظفيها المباشرين، تُعزز دار الأركان ممارسات التوريد المسؤولة، وتُرسخ معايير متسقة للمعاملة العادلة في جميع علاقات العمل.

تتبع عملية العناية الواجبة في الشركة دورة تحسين مستمرة تبدأ بالالتزام رسمي بالسياسة وإشراف حوكمة، يليه تحديد وتقييم منظم للمخاطر. وعند تحديد أي مخاطر محتملة، تُنفذ تدابير الحد وخطط العمل التصحيحية، بدعم من المراقبة المستمرة، والمراجعة الدورية، والتقارير الشفافة. يُمكن هذا النهج المنهجي من الكشف المبكر عن المشكلات المحتملة، ويعزز المساءلة في جميع مراحل سلسلة القيمة.

يتناول هذا الإطار مخاطر حقوق الإنسان ذات الصلة بقطاع التطوير العقاري والإنشاءات، بما في ذلك حظر عمالة الأطفال والعمل القسري، وعدم التمييز وتكافؤ الفرص، والأجور العادلة والدفع في الوقت المحدد، وظروف العمل الآمنة والصحية، وحرية تكوين الجمعيات، ومنع التحرش أو الاستغلال. من خلال هذا النهج الوقائي والمنظم، تعزز دار الأركان ثقافة الاحترام والإنصاف والسلوك الأخلاقي في جميع عملياتها.

المعاملة العادلة وآليات التظلم

0

تقديم شكاوى تتعلق بالموظفين
أو بالأداء

0

الإبلاغ عن حوادث تمييز أو
مضايقة

من خلال الحفاظ على هياكل حوكمة واضحة، ومسؤوليات محددة، ومؤشرات تنوع قابلة للقياس، تعزز دار الأركان التزامها ببيئة عمل تحترم الجميع وتتسم بالشمولية. وتدعم هذه الأسس استقرار القوى العاملة، وتعزز الأداء التنظيمي، وتسهم في النمو المستدام طويل الأجل.

تتبنى دار الأركان سياسة عدم التسامح مطلقاً مع التمييز أو التحرش أو الانتقام أو أي شكل من أشكال المعاملة غير العادلة. وتُطبق قواعد سلوك واضحة وسياسات عمل مُحددة على الموظفين والمتعاقدين والجهات الخارجية. تُرسخ معايير السلوك المحترم والنزاهة المهنية.

ولدعم هذه المعايير، تُوفر الشركة قنوات سهلة الوصول وسرية للإبلاغ عن المخالفات والتظلمات، متاحة للموظفين وأصحاب المصلحة الخارجيين على حد سواء. ويمكن تقديم الشكاوى بشكل غير معلن عبر خط ساخن مستقل، أو قناة بريد إلكتروني مُخصصة، أو مباشرةً إلى ممثلي الالتزام أو الموارد البشرية الفعّيين. وتُراجع جميع التقارير ويُتحقق فيها على الفور وبحيادية ووفقاً للإجراءات المُعتمدة. وتضمن سياسة عدم الانتقام الصارمة حماية الأفراد الذين يُثيرون الشكاوى بحسن نية، وتُحال المسائل الجوهرية إلى الإدارة العليا ومجلس الإدارة أو اللجنة المختصة لضمان الإشراف المناسب.

وتعكس بيانات الأداء فعالية هذه الآليات الوقائية والحوكمة. في عام 2025، لم تُسجّل أي شكاوى متعلقة بالموظفين أو بالأداء (2024: صفر؛ 2023: شكاوى واحدة، تم حلها بالكامل). إضافةً إلى ذلك، شهد عام 2025 العام السادس على التوالي الذي لم تُسجّل فيه أي حوادث تمييز أو تحرش. يُبرهن هذا السجّل الفستدام على قوة سياسات الشركة، ومساءلة القيادة، وثقافة مكان العمل.

تجربة العملاء

يعدّ تحقيق قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة محورًا أساسيًا في نموذج أعمال دار الأركان. تُولي الشركة اهتمامًا بالغًا بالحفاظ على أداء اقتصادي قوي مع تقديم تجارب عالية الجودة للعملاء والمشتريين والمستأجرين. من خلال الجمع بين الإدارة المالية المنضبطة والنهج الذي يضع العميل في صميم اهتماماته، تدعم دار الأركان النمو طويل الأجل، وتعزز جودة الأصول، وثقوي العلاقات المبنية على الموثوقية والجودة والثقة. يُطبّق نموذج تفاعل العملاء القهركل هذا بشكل متنسق في جميع أنحاء دار الأركان وشريكها الدولية، دار جلوبال، مما يضمن التوافق في معايير الخدمة وممارسات إدارة العلاقات في مختلف الأسواق.

تُدمج تجربة العملاء في جميع مراحل دورة حياة مشاريع دار الأركان - من التصميم والإنشاء إلى التسليم والإدارة المستمرة للعقارات. تُولي الشركة اهتمامًا بالغًا بالجودة والموثوقية والتسليم في الوقت المحدد لتلبية توقعات العملاء وتجاوزها. يدعم الاهتمام المستمر بمعايير التصميم والوظائف وجودة الخدمة تجارب إيجابية للمشتريين والمستأجرين في جميع مشاريعها.

يلعب قسم إدارة علاقات العملاء (CRM) في دار الأركان دورًا محوريًا في ضمان رحلة سلسلة وشخصية للعميل. يبدأ مدير حسابات متخصص في إدارة علاقات العملاء (CRM) عملية ترحيب وتأهيل منظمة، تبدأ بمكالمة ترحيبية شخصية للتعريف بنفسه، والتحقق من معلومات العميل الأساسية، ومشاركة بيانات الاتصال المباشر لتقديم الدعم المستمر. يرسّي هذا التواصل المبكر نقطة اتصال واحدة ويعزز المساءلة طوال فترة العلاقة.

وكجزء من عملية التأهيل، يبدأ فريق إدارة علاقات العملاء (CRM) إجراءات "اعرف عميلك" (KYC) لفهم تفضيلات العميل وتوقعاته وأهدافه الاستثمارية بشكل أفضل. إضافةً إلى الالتزام، تُمكن هذه العملية من التواصل الشخصي، بما في ذلك مراعاة المناسبات الشخصية أو الثقافية الهامة. من خلال دمج رؤى العملاء في أنظمة إدارة علاقات العملاء (CRM)، تُعزز دار الأركان إدارة العلاقات وتُحسّن تقديم الخدمات المُخصصة.

تُجرى استبيانات رضا العملاء بعد مراحل رئيسية، مما يسمح للشركة بجمع الملاحظات، وتحديد فرص التحسين، والحفاظ على معايير خدمة عالية. علاوةً على ذلك، يُشجع برنامج إحالة منظم العملاء الراضين على مشاركة تجاربهم، مما يدعم النمو الطبيعي من خلال علاقات قائمة على الثقة.

طوال دورة حياة المشروع، يُحافظ مدير حسابات إدارة علاقات العملاء (CRM) على تواصل منظم عبر البريد الإلكتروني والهاتف والاجتماعات الشخصية. يتلقى العملاء تحديثات دورية عن سير أعمال البناء، ونشرات إخبارية، وإشعارات حول الجدول الزمني، وإعلانات هامة، مما يعزز الشفافية والتفاعل الفعال. يعمل نظام إدارة علاقات العملاء (CRM) كنقطة تنسيق مركزية لضمان معالجة الاستفسارات بكفاءة وانتظام.

تُدار طلبات خدمة العملاء من خلال نظام طلبات الخدمة (SRs) في منصة قوى المبيعات (Salesforce)، مما يضمن تتبعًا منظمًا وتوثيقًا دقيقًا وإغلاقًا نهائيًا لجميع الطلبات. تُحدد اتفاقيات مستوى الخدمة (SLAs) جداول الاستجابة وحل المشكلات، بينما يدعم نظام تصعيد واضح إدارة المشكلات المعقدة. يُعزز هذا النهج المنهجي سرعة الاستجابة والمساءلة وموثوقية الخدمة.

تحافظ دار الأركان على علاقات طويلة الأمد مع عملائها من خلال مشاركة المعلومات حول إطلاق المشاريع الجديدة والعروض الخاصة وفرص الاستثمار.

لتعزيز سهولة الوصول والتفاعل، تعمل دار الأركان على تطوير تطبيق جوال مخصص يهدف إلى تبسيط التواصل وطلبات الخدمة والتحديثات الفورية، مما يعزز التزامها بالابتكار الرقمي وتوفير الراحة للعملاء في جميع عملياتها، سواءً في دار الأركان أو دار جلوبال.

المشاركة المجتمعية والرفاهية

غطت هذه المبادرات مواضيع اجتماعية متنوعة كالوعي الصحية، وتنمية الطفل، وجمع التبرعات الخيرية، ودعم المجتمع، وتوفير الخدمات الأساسية. ومن خلال توفير مساحة يسهل الوصول إليها وإبراز دور المنظمات غير الربحية والهيئات الصحية العامة، ساهمت دار الأركان في تعزيز شبكات المجتمع ودعم الفئات الأكثر احتياجًا في العاصمة.

وإلى جانب استضافة الأنشطة الخيرية، تواصل الشركة مواصلة ممارساتها في تطوير الأراضي وإدارة الأصول مع اعتبارات رفاهية المجتمع بشكل عام. يعزز التخطيط الرئيسي المسؤول، وتوفير بيئات تجارية يسهل الوصول إليها، وتقديم برامج موجهة للعائلات، دور مشاريع دار الأركان كمساحات شاملة تُحسِّن جودة الحياة.

وتتطلع الشركة مستقبلاً إلى تعزيز إطار عملها للمشاركة المجتمعية من خلال وضع آليات أكثر وضوحاً لتتبع الأثر، وإقامة شراكات منظمة، والتوافق مع أولويات التنمية الاجتماعية الوطنية. وتؤكد الشركة التزامها بضمان أن تكون مشاريعها ليس فقط أصولاً اقتصادية، بل أيضاً منصات لتحقيق أثر اجتماعي إيجابي.

يمتد نهج دار الأركان الذي يركز على الإنسان ليشمل المجتمعات التي تعمل فيها، وليس فقط موظفيها. وبصفتها شركة رائدة في مجال التطوير العقاري، تُدرك الشركة أن خلق القيمة على المدى الطويل يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالمساهمة الاجتماعية والتنمية الشاملة ورفاهية أصحاب المصلحة المحليين.

في عام 2025، برزت جهود التفاعل المجتمعي بشكل خاص من خلال المبادرات التي استضافها مول القصر في الرياض، وهو وجهة رائدة للعائلات وأسلوب الحياة العصري، تم افتتاحه عام 2013، ويتميز بموقعه الاستراتيجي جنوب مركز مدينة الرياض. وباعتباره مركزاً حيويًا للمجتمع، يواصل مول القصر دوره ليس فقط كمركز تجاري، بل أيضاً كمنصة للتواصل الاجتماعي والمشاركة الخيرية وبرامج التوعية العامة.

على مدار العام، استضاف مول القصر ودعم مجموعة من المبادرات الخيرية والمجتمعية بالتعاون مع الجمعيات والمؤسسات الصحية المحلية. وشملت هذه المبادرات شراكات مع جمعية الأصدقاء، وجمعية الرحمة، وجمعية غيراس للتنمية الطفل، وجمعية صحة، وجمعية سقيا الماء، وجمعية القلب، وجمعية نمار، وجمعية حياتنا، وجمعية ساعي، وجمعية عناية، وجمعية مكون لحفظ القرآن الكريم. إضافةً إلى ذلك، تُفذت أنشطة بالتعاون مع المجموعة الصحية الأولى، بما في ذلك مركز لبن الصحي، ومركز نمار الصحي، ومستشفى الملك سعود، وغيرها من المرافق التابعة.



الحوكمة الرشيدة والنمو المستدام

في دار الأركان، تُعدّ الحوكمة الرشيدة وممارسات الأعمال المسؤولة أساسًا للنجاح المستدام. نُدرك أن الشفافية والسلوك الأخلاقي والرقابة الفعّالة ضرورية ليس فقط للالتزام باللوائح، بل أيضًا لبناء الثقة مع أصحاب المصلحة، وحماية القيمة طويلة الأجل، ودعم النمو المستدام.

يشمل نهجنا الحوكمة والأخلاقيات والشفافية، والإدارة المسؤولة لسلسلة التوريد، والأداء الاقتصادي، وممارسات البناء المستدامة، والتحول الرقمي. من خلال هياكل حوكمة متينة، ورقابة دقيقة على سلاسل التوريد، وإدارة اقتصادية رشيدة، واعتماد تقنيات مبتكرة وأساليب بناء مستدامة، نهدف إلى إحداث أثر دائم للمستثمرين والشركاء والعملاء والمجتمعات، مع المساهمة بفعالية في أولويات التنمية الوطنية للمملكة

الموضوعات الرئيسية:

الحوكمة والأخلاقيات والشفافية

سلسلة التوريد المسؤولة

المباني المستدامة

التحول الرقمي

مواعمة رؤية المملكة 2030

اقتصاد مزدهر

أمة طموحة

مجتمع نابض بالحياة

مواعمة أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة



الحوكمة والأخلاقيات والشفافية

يركز نهج دار الأركان في الأعمال المسؤولة على الحوكمة الرشيدة والسلوك الأخلاقي والمساءلة. تضمن الشركة اتخاذ القرارات بنزاهة، وأن تُدمج الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في جميع جوانب عملياتها. يدعم إطار الحوكمة المنظم الرقابة الاستراتيجية وإدارة المخاطر والالتزام باللائحة وخلق القيمة طويلة الأجل.

تشكيل مجلس الإدارة والإشراف عليه

تستند حوكمة دار الأركان إلى مجلس إدارة يتمتع بكفاءة عالية، يتم انتخابه من خلال الجمعية العامة لمدة أربع سنوات. في عام 2025، ضم المجلس ستة أعضاء، من بينهم عضوان مستقلان (33.3%) وأربعة أعضاء غير مستقلين، يتمتعون بخبرات واسعة في مجالات العقارات والتمويل والاستدامة والشؤون التنظيمية. تتولى الإدارة التنفيذية، بما في ذلك الرئيس التنفيذي وكبار المسؤولين التنفيذيين، مسؤولية تنفيذ استراتيجية الشركة وإدارة عملياتها اليومية، بينما يقدم الأعضاء غير التنفيذيين والمستقلون التوجيه الاستراتيجي والإشراف والتقييم الموضوعي.

يعمل المجلس من خلال ثلاث لجان دائمة تضمن حوكمة وإشرافًا شاملين:

لجنة التدقيق: تشرف على سلامة التقارير المالية، والضوابط الداخلية، وفعالية إدارة المخاطر، وعمليات الالتزام.

لجنة المكافآت والترشيحات: تقيّم أداء المجلس والإدارة التنفيذية، وتوصي بسياسات المكافآت، وتضمن توافقها مع الأهداف الاستراتيجية طويلة الأجل.

اللجنة التنفيذية: ترافق تنفيذ العمليات، وتقرّر الخطط التشغيلية، وتراجع تنفيذ استراتيجية الشركة، بما في ذلك المبادرات المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

يضمن مجلس الإدارة أن يدمج إطار حوكمة دار الأركان بشكل كامل آليات إدارة المخاطر والالتزام المنظمة. ومن خلال سياسة إدارة المخاطر الرسمية، يُشرف المجلس على تحديد المخاطر وتقييمها والحد من آثارها بشكل منهجي في جميع وحدات الأعمال، بما يضمن إدارة المخاطر بما يتماشى مع مستوى تقبّل المخاطر والأولويات الاستراتيجية المحددة.

الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والإشراف عليها

تُدمج اعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في إطار الحوكمة العام لدار الأركان وعمليات إدارة مخاطر الشركة. ويُشرف المجلس على المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة، بما يضمن التوافق بين استراتيجية الشركة ومستوى تقبّل المخاطر وأولويات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

هيكل الإشراف والمسؤوليات

مجلس الإدارة

يُوفّر الإشراف النهائي على المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة، وتُراجع أداء الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات كجزء من عملية صنع القرار الاستراتيجي.

الإدارة التنفيذية

مسؤولة عن تنفيذ استراتيجية الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، ودمج أهداف الاستدامة في الخطط التشغيلية، وتقديم تقارير مرحلية إلى مجلس الإدارة.

فريق الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات متعدد الوظائف

يتولى تنسيق الإدارة اليومية للمخاطر والمبادرات المتعلقة بالاستدامة بين مختلف الإدارات.

لجنة المراجعة

تشرف على الضوابط الداخلية وأنظمة الالتزام وعمليات إدارة المخاطر، بما في ذلك المخاطر المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

يتم تقييم المخاطر المتعلقة بالاستدامة – بما في ذلك المخاطر التنظيمية والبيئية والتشغيلية ومخاطر السمعة ومخاطر السوق – وفقًا لسياسة إدارة المخاطر الرسمية للشركة. ويتم تقييم هذه المخاطر بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية وحدود تقبّل المخاطر المحددة.

يُتلقى مجلس الإدارة تحديثات دورية من خلال عروض تقديمية منظمة من الإدارة التنفيذية وقادة الأقسام. وتشمل هذه التحديثات مؤشرات بيئية (الطاقة، الانبعاثات، المياه، النفايات)، ومؤشرات اجتماعية (تكوين القوى العاملة، الصحة والسلامة، التوظيف)، ومسائل الحوكمة.

تُدمج اعتبارات الاستدامة في مناقشات الصفقات الكبرى، وقرارات تخصيص رأس المال، والتخطيط التشغيلي. وعند الضرورة، يُستعان بخبراء استشاريين خارجيين ومتخصصين فنيين لتقديم المشورة. ويتم تقييم المفاضلات المتعلقة بمعايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على مستوى الإدارة التنفيذية قبل رفعها إلى مجلس الإدارة عند الحاجة.

وتتعزيز الرقابة الإدارية من خلال دمج مؤشرات الأداء الرئيسية للاستدامة في مناقشات الأداء، وعقد جلسات توعية إدارية دورية، والتوافق مع أنظمة الالتزام والرقابة الداخلية. ويضمن هذا النموذج المنظم المساءلة على المستويين الاستراتيجي والتشغيلي.

السلوك الأخلاقي وممارسات الأعمال المسؤولة

تلتزم دار الأركان بإطار أخلاقي شامل يحكم السلوك في جميع أنشطتها التجارية. وقد وضعت الشركة سياسات رسمية تغطي **مكافحة الفساد والرشوة، ومنع الاحتيال، ومكافحة غسل الأموال، والتداول بناء على معلومات داخلية، وتفويض الصلاحيات، والإبلاغ عن المخالفات ومعالجة الشكاوى، وتضارب المصالح، والالتزام بقانون المنافسة**. وتحدد المسؤوليات بوضوح ضمن هذا الإطار. ويتولى مجلس الإدارة ولجانه الإشراف على المخاطر الأخلاقية ومخاطر الالتزام. وتضمن الإدارة التنفيذية التنفيذ في جميع وظائف الشركة. تتولى إدارات الحوكمة، وإدارة المخاطر، والالتزام، والشؤون القانونية، والموارد البشرية، والمالية، والمشتريات مسؤولية تفعيل الضوابط ضمن نطاق اختصاصها. ويتمحور الالتزام بالسياسات ضمن أهداف الأداء الإداري، ويتم رصد الالتزام بها من خلال عمليات الرقابة الداخلية والمراجعة.

تتاح السياسات عبر شبكة الشركة الداخلية، ويتم تقديمها خلال عملية التوظيف، وتعزيزها من خلال برامج التدريب والتوعية الدورية. وفي عام 2025، عززت دار الأركان التزاماتها المتعلقة بالحوكمة من خلال وضع **ثلاثة بيانات موقف بشأن الحوكمة البيئية والاجتماعية وجوكمة الشركات، تغطي السلوك الأخلاقي في الأعمال، والصحة والسلامة، والإشراف البيئي**. وتحدد هذه البيانات مبادئ ومسؤوليات واضحة، وتؤكد على عدم التسامح مطلقاً مع الرشوة والفساد، وتُعزز الرقابة على المخاطر البيئية ومخاطر السلامة، وتدعم اتخاذ

قرارات متسقة في جميع العمليات ومواقع المشاريع.

مكافحة الفساد والرشوة والاحتيال

تعتمد دار الأركان إطاراً منظماً للالتزام والرقابة الداخلية، مصمماً لمنع وكشف والتصدي لمخاطر الرشوة والفساد والاحتيال وغسل الأموال. تتبنى الشركة نهجاً صارماً تجاه السلوك غير الأخلاقي، إدراكاً منها أن النزاهة والالتزام باللوائح التنظيمية أساسيان لخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل وتعزيز ثقة أصحاب المصلحة.

في عام 2025، رشخت دار الأركان التزامها رسمياً من خلال **بيان موقفها بشأن مكافحة الرشوة والفساد**. تُعرّف الرشوة بأنها عرض أو إعطاء أو تلقي أو التماس أي منفعة غير مشروعة تهدف إلى التأثير بشكل غير لائق على القرارات. أما الفساد، فيُعرّف بأنه إساءة استخدام السلطة الممنوحة لتحقيق مكاسب شخصية أو مؤسسية، بما في ذلك الاحتيال والابتزاز والتواطؤ والاختلاس والإخفاء وإساءة استخدام أصول الشركة. يُحظر منعاً باتاً دفع أي مبالغ مقابل التسهيلات. تسري هذه المتطلبات على مجلس الإدارة والإدارة العليا والموظفين والمتعاقدين والوكلاء والموردين وشركاء الأعمال الآخرين.

تُدعم إدارة مخاطر الفساد ضمن أنظمة الحوكمة وإدارة المخاطر الشاملة في دار الأركان. تشمل الضوابط الوفائية الفصل الواضح بين المهام، وإجراءات الموافقة الشفافة، والتسجيل المالي الدقيق، وعمليات العناية

الواجبة المنظمة من قبل أطراف ثالثة، وآليات محددة للإفصاح عن تضارب المصالح. يجب الإفصاح الفوري عن أي تضارب مصالح حقيقي أو محتمل أو متصور، وإدارته وفقاً لإجراءات الحوكمة المعتمدة، مع الإفصاح عن معاملات الأطراف ذات العلاقة بما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية.

تُكفّل سياسة مكافحة الاحتيال هذا الإطار من خلال معالجة التحريفات المالية، واختلاس الأصول، ومخالفات المشتريات، والتزوير غير المشروع من الداخل، والتلاعب بالعقود، والتواطؤ مع الموردين، وإساءة استخدام الصلاحيات المفوضة. تُطبّق هذه السياسة بالتساوي على الموظفين والأطراف الخارجية التي تُجري أعمالاً تجارية مع الشركة. يتولى إدارة المراجعة الداخلية قيادة التحقيقات في حالات الاحتيال المشتبه بها بالتنسيق مع الإدارة القانونية. تُحال النتائج إلى الإدارة العليا، وعند الاقتضاء، إلى لجنة التدقيق. قد تُؤدّي المخالفات المؤكدة إلى اتخاذ إجراءات تأديبية، أو إنهاء العقود، أو إحالة الأمر إلى السلطات المختصة. يُقدّم الموظفون إقراراً كتابياً سنوياً بالتزامهم بسياسة مكافحة الاحتيال، وتُقرّ الأطراف الخارجية الرئيسية بالالتزام بها تعاقدياً.

مكافحة غسل الأموال

بالتوازي مع ذلك، تطبق دار الأركان **سياسة رسمية لمكافحة غسل الأموال**، تتوافق مع المتطلبات التنظيمية المعمول بها والمعايير المحلية المعترف بها،

مما يعزز الضوابط الداخلية الكافية والممارسات المالية الشفافة. ويتم توفير التوعية والتدريب في مجال مكافحة غسل الأموال بانتظام للإدارة العليا والموظفين، بما في ذلك خلال عام 2025، لتعزيز اليقظة في الأنشطة المالية والمعاملات، وتقوية قدرات الكشف والإبلاغ.

تدعم برامج التدريب والتوعية في مجالات مكافحة الفساد، والسلوك الأخلاقي، ومتطلبات مكافحة غسل الأموال، التنفيذ الفعال وتعزز المساءلة الفردية. وتوفر عمليات المراجعة الداخلية ومراقبة الالتزام ضماناً لفعالية الضوابط، وتتيح التحسين المستمر.

خلال فترة التقرير لعام 2025، لم تُسجل أي حوادث فساد مؤكدة، ولا قضايا قانونية عامة متعلقة بالفساد، ولا إجراءات قانونية تتعلق بسلوكيات منافسة للمنافسة، ولا حوادث عدم التزام جوهرية للأنظمة واللوائح. وتُبقي الشركة على قنوات إبلاغ مخصصة، تشمل آليات الإبلاغ عن المخالفات والتظلمات، والتي يمكن من خلالها طرح المخاوف بسرية تامة أو دون الكشف عن الهوية. تُراجع جميع التقارير وفقاً لإجراءات الالتزام والرقابة الداخلية المعتمدة، ولم تُسجل أي مخالفات مؤكدة خلال فترة التقرير.

ضوابط التداول بناءً على معلومات داخلية وتفويض الصلاحيات

تماشياً مع لوائح سلوك السوق الصادرة عن هيئة السوق المالية، تُطبق دار الأركان ضوابط لمنع التداول بناءً على معلومات داخلية والإفصاح غير القانوني عنها. تشمل هذه الضوابط فترات حظر التداول على أشخاص فحّدين، وفترات حظر النشر قبل المواعيد النهائية لإعداد التقارير المالية، وبرتوكولات صارمة للوصول إلى المعلومات السرية وفقاً لمبدأ "الحاجة إلى المعرفة".

يسهم التواصل المنتظم بشأن التداول في أسهم دار الأركان، إلى جانب المراقبة الداخلية وعمليات التحقق من الالتزام، في الكشف المبكر عن المخالفات المحتملة والتحقق فيها. ويتم إبلاغ الجهات التنظيمية بالمخالفات المؤكدة عند الاقتضاء قانونياً.

في الوقت نفسه، ومن خلال **سياسة تفويض الصلاحيات**، تضمن الشركة أن تتم الموافقة على الالتزامات المالية والنفقات والاستثمارات ومعاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل أفراد ذوي مستويات صلاحيات محددة بوضوح. يُعزز هذا الهيكل المساءلة والشفافية واتخاذ القرارات الأخلاقية في جميع أنحاء المؤسسة.

آليات الإبلاغ عن المخالفات والشكاوى والتصعيد
تُطبق دار الأركان آليات آمنة للإبلاغ عن المخالفات والشكاوى، تمكن الموظفين وأصحاب المصلحة من إثارة مخاوفهم بسرية تامة أو دون الكشف عن هويتهم. تُقّم التقارير من قبل الإدارة ووظائف الرقابة ذات الصلة، بما في ذلك إدارة المخاطر والالتزام والمراجعة الداخلية. تُحال قضايا الحوكمة أو الالتزام الحرجة إلى مجلس الإدارة أو اللجان المختصة عبر قنوات الإبلاغ الرسمية.

يجب الإفصاح عن أي تضارب محتمل في المصالح وإبلاغه إلى مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية. تُفصح الشركة عن علاقات الأطراف ذات الصلة، وخصص الأسهم المتبادلة، والمعاملات في التقرير السنوي وملاحظات القوائم المالية عند الاقتضاء.

التدقيق الداخلي وضمن الالتزام

تحتفظ دار الأركان بوظيفة تدقيق داخلي مستقلة مسؤولة عن تقييم فعالية الضوابط الداخلية وعمليات الحوكمة وأنظمة الالتزام. وتشرف لجنة المراجعة على سلامة الضوابط الداخلية وفعالية إدارة المخاطر والالتزام التنظيمي.

من خلال الإشراف المنظم على الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وآليات المساءلة الواضحة، والسياسات الأخلاقية الشاملة، وممارسات إعداد التقارير الشفافة، تواصل دار الأركان تعزيز إطار حوكمة يدعم النمو المسؤول والالتزام التنظيمي وثقة أصحاب المصلحة على المدى الطويل.

يتم التدقيق في جميع المخاوف وفقاً للإجراءات المعتمدة، مع إجراء تحليل للأسباب الجذرية عند الاقتضاء لمنع تكرارها.

قانون المنافسة والسياسة العامة

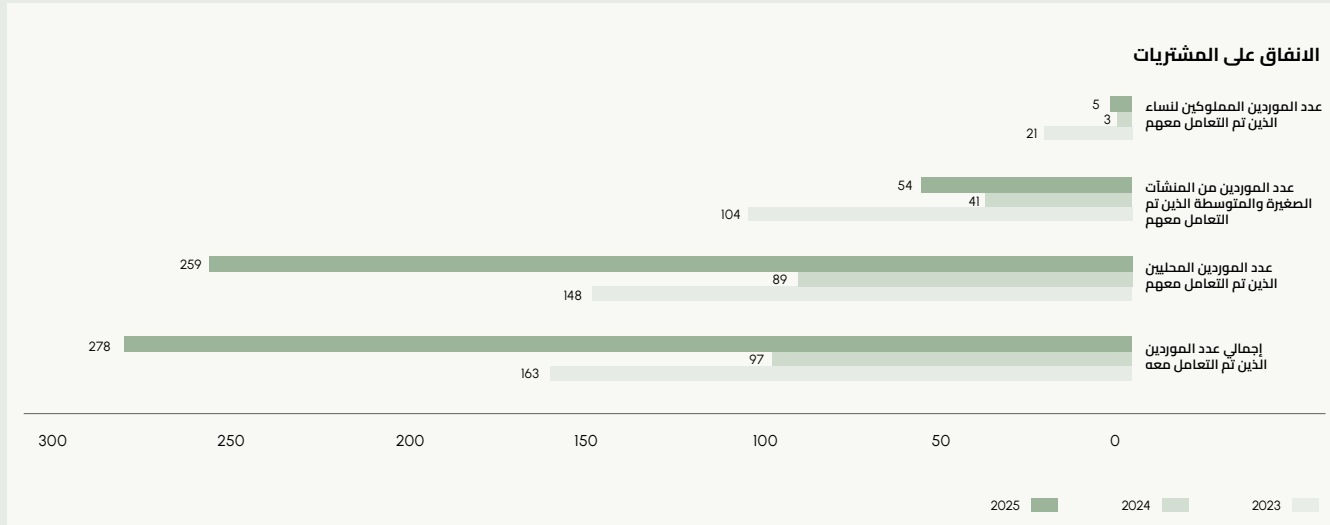
تُدير الشركة مخاطر الممارسات المنافية للمنافسة من خلال إطار عمل رسمي لقانون المنافسة. يُطلب من الموظفين استشارة الإدارة القانونية عند التعامل مع المنافسين أو المشاركة في الجمعيات التجارية. فيما يتعلق بالمشاركة في السياسات العامة، يقوم كبار المسؤولين التنفيذيين بتقييم المواقف السياسية الهامة مسبقاً، مع مراعاة الفوائد والمخاطر وتوقعات أصحاب المصلحة والتوافق الاستراتيجي. تُرفع التوصيات إلى مجلس الإدارة واللجان المختصة للمراجعة.

سلسلة التوريد المسؤولة

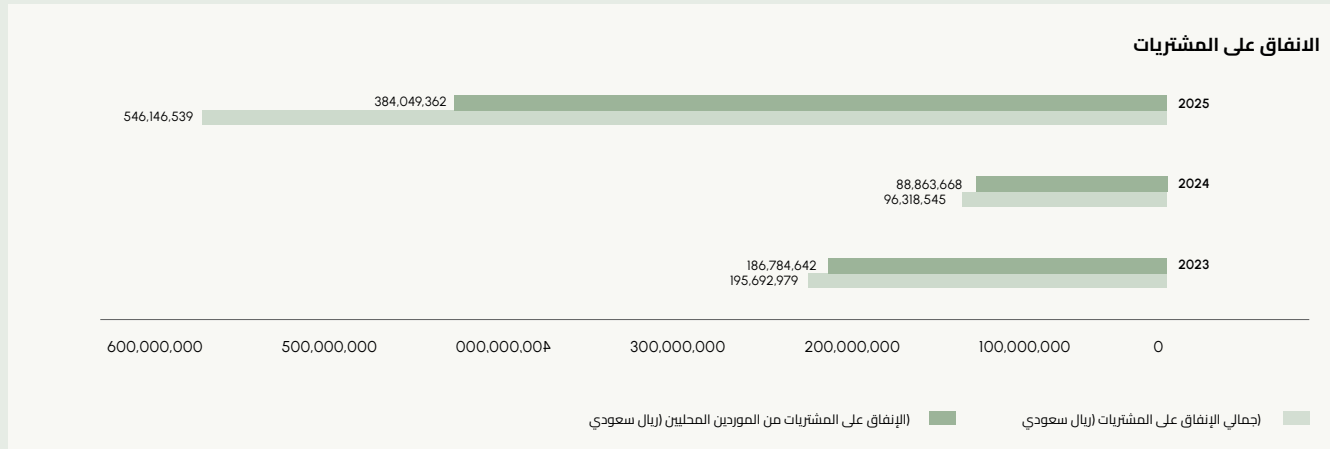
تلتزم دار الأركان بتعزيز سلسلة توريد مرنة وأخلاقية وشاملة تدعم خلق قيمة مستدامة في جميع عملياتها. وتعد ممارسات التوريد والشراء المسؤولة أساسية في هذا النهج، لضمان التزام الموردين والمقاولين بمعايير النزاهة والشفافية والمساءلة نفسها التي توجّه عمليات الشركة.

التواصل مع الموردين والمشتريات المحلية

في عام 2025، وسّعت دار الأركان نطاق تواصلها مع الموردين بشكل ملحوظ تماشياً مع نمو محفظة مشاريعها. وقد أطلقت عدة مشاريع جديدة خلال العام، مما أدى إلى زيادة النشاط الإنشائي، وتوسّع نطاق متطلبات المواد، وارتفع أحجام المشتريات. ونتيجة لذلك، ارتفع إجمالي عدد الموردين المتعاقد معهم إلى 278 مورداً، منهم 259 مورداً محلياً، و54 مورداً من الشركات الصغيرة والمتوسطة، و5 موردين من الشركات المملوكة للمرأة.



ارتفع إجمالي الإنفاق على المشتريات بشكل ملحوظ إلى 546 مليون ريال سعودي، مما يعكس حجم وكثافة أنشطة التطوير الجارية. تم توجيه 70.3% من هذا المبلغ إلى الموردين المحليين، مما يظهر التزام الشركة المستمر بتعزيز سلاسل التوريد المحلية والمساهمة في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية الوطنية. ومع توسع نطاق أعمال الشركة التطويرية، ازداد التعاون مع المقاولين والموردين لتلبية الاحتياجات الإضافية من المواد والخدمات والإنشاءات.



من خلال إعطاء الأولوية للمشتريات المحلية ودعم مشاركة الشركات الصغيرة والمتوسطة، تُسهم دار الأركان في تحقيق قيمة اقتصادية أوسع ومشاركة شاملة في السوق، مع الحفاظ على مرونة العمليات وقدرتها التسليم.

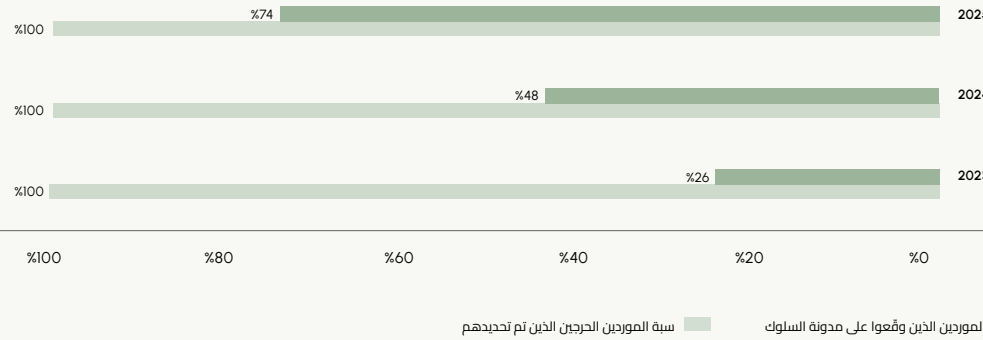
مدونة قواعد سلوك الموردين

يتم تعزيز التوريد الملتزم أخلاقياً من خلال **مدونة قواعد سلوك الموردين** الخاصة بالشركة، والتي تحدد توقعات واضحة فيما يتعلق بالالتزام والنزاهة ومعايير العمل وممارسات الأعمال المسؤولة. يُطلب من جميع الموردين التوقيع على المدونة والالتزام بها، وقد ظلت المدونة سارية بنسبة 100% حتى عام 2025.

في عام 2025، ارتفعت نسبة الموردين الأساسيين إلى 74% (مقارنةً بـ 48% في عام 2024). تعكس هذه الزيادة كلاً من توسع محفظة المشاريع والتغيرات في متطلبات المواد. تُصنّف بعض المواد المستخدمة في المشاريع التي تم إطلاقها حديثاً - مثل الرخام المستورد دولياً - على أنها مواد ذات فترات تسليم طويلة. قد تؤثر التأخيرات في الإنتاج أو الشحن أو التخليص الجمركي لهذه المواد بشكل كبير على الجداول الزمنية للمشاريع. ونتيجةً لذلك، يتطلب هؤلاء الموردون مراقبة دقيقة، وقد تم تصنيفهم على أنهم موردون أساسيون.

وبالتالي، تعكس النسبة الأعلى للموردين الأساسيين في عام 2025 نهج تصنيف أكثر دقة قائماً على تقييم المخاطر، بدلاً من زيادة هشاشة سلسلة التوريد. ومع ازدياد عدد المواد ذات فترات التوريد الطويلة والتأثير الكبير نتيجةً لتوسع محفظة المنتجات، تم تطبيق آليات رقابية مُحسّنة لضمان استمرارية العمليات وجداول التسليم. وبدعم التواصل المنتظم مع الموردين الأساسيين إدارة المخاطر الاستباقية، ومراقبة الأداء، والتوافق مع توقعات دار الأركان فيما يتعلق بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

تقييم مخاطر الاستدامة للموردين



تقييم مخاطر الاستدامة

تُدمج دار الأركان الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في إدارة الموردين من خلال تقييمات منظمة لمخاطر الاستدامة. ويخضع الموردون لتقييمات دورية لتحديد المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة المحتملة، وتتخذ الإجراءات التصحيحية عند الضرورة.

في عام 2025، خضع 85% من الموردين لتقييم مخاطر الاستدامة، ومن بين هؤلاء، صنّف 7% ضمن فئة المخاطر العالية. وتعكس الزيادة الطفيفة في تصنيف المخاطر العالية توسع قاعدة الموردين وتحديد الموردين الرئيسيين المرتبطين بالمواد ذات فترات التوريد الطويلة ومتطلبات المشاريع الجديدة. ومع توسع محفظة المشاريع، أصبحت سلسلة التوريد أكثر تعقيداً، وشملت عددًا أكبر من الموردين والمواد المتخصصة. وقد أدى ذلك بطبيعة الحال إلى تحديد وتصنيف المخاطر بشكل أكثر دقة مما يشير إلى تعزيز الرقابة.



يخضع الموردون الذين لا يستوفون المعايير البيئية أو الاجتماعية لإجراءات تواصل، وخطط تصحيحية، ومراقبة مُعززة، أو حتى إيقاف التعامل معهم عند الضرورة. يدعم هذا النهج المنظم اتخاذ قرارات شراء مدروسة، ويعزز الشفافية، ويدعم التوافق مع توقعات دار الأركان فيما يتعلق بالحوكمة والاستدامة.

دمج معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في ممارسات سلسلة التوريد

بينما لا يزال دمج معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بشكل رسمي في استراتيجية سلسلة التوريد الشاملة قيد التطوير، تواصل دار الأركان دمج اعتبارات الاستدامة تدريجيًا في ممارسات الشراء وإدارة الموردين.

في عام 2025، أظهر توسيع نطاق التواصل مع الموردين المحليين، وتعزيز مراقبة الموردين الرئيسيين، وإجراء تقييمات متسقة لمخاطر الاستدامة، الالتزام الشركة بدمج اعتبارات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في عملية صنع القرار التشغيلي. ومع نمو محفظة المشاريع، تستمر عمليات الشراء في التطور لضمان تحديد وإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بشكل منهجي.

من خلال تعزيز ممارسات الشراء المسؤولة، تُعزز دار الأركان المرونة التشغيلية، وتدعم النمو الاقتصادي المحلي، وترسخ نتائج الاستدامة طويلة الأجل. يتماشى هذا النهج مع أولويات التنمية الوطنية في رؤية المملكة إقرار 2030، مع الحفاظ على أعلى معايير النزاهة والالتزام والشفافية التي تميز عمليات الشركة.

الأداء الاقتصادي

يعدّ الأداء الاقتصادي محركًا رئيسيًا لخلق قيمة طويلة الأجل في دار الأركان. وتدعم محفظة الشركة المتنوعة، وإدارتها المنضبطة لرأس المال، وتركيزها على الكفاءة التشغيلية، المرونة المالية والنمو المستدام. ومن خلال الحوكمة المالية الرشيدة ونهج التمويل المتوازن، تواصل دار الأركان تعزيز قدرتها على تحقيق قيمة للمساهمين مع دعم مصالح جميع أصحاب المصلحة.

يتم تقديم معلومات تفصيلية حول النتائج المالية، وأداء الإيرادات، والربحية، وهيكل رأس المال، ووضع السيولة، وسياسة توزيع الأرباح، والتوقعات المستقبلية في قسمي المراجعة المالية وحوكمة الشركات من التقرير السنوي لعام 2025.



المباني المستدامة

تُدمج اعتبارات الاستدامة في تصميم وتطوير مشاريع دار الأركان، مع التركيز على الكفاءة والجودة والأداء طويل الأجل. وتراعي تصاميم المباني كفاءة استخدام الموارد، والفعالية التشغيلية، واستخدام أساليب بناء مبتكرة عند الاقتضاء. وتدعم هذه الممارسات تقليل الأثر البيئي طوال دورة حياة المشاريع، مع توفير أصول عالية الجودة تتوافق مع توقعات السوق والمعايير التنظيمية.

في عام 2025، واصلنا تطوير نهجنا في تصميم المباني المستدامة. ورغم عدم احتمال أي من المشاريع حتى الآن، إلا أن العديد من المبادرات تعكس التزامنا واضحاً بالأداء البيئي والابتكار. ومن أبرز هذه المبادرات، قيام الشركة بتطوير مشروع جزيرة مستدام بمساحة 3 ملايين متر مربع في المنطقة الشرقية، حيث صُممت الفيلات على ركائز للحفاظ على الموقع الطبيعي والنظام البيئي الساحلي. وتُدمج مبادئ البناء الأخضر، مثل الاستخدام الأمثل للأراضي، وإدارة المياه، والتصميم الموفر للطاقة، في تخطيط هذا المشروع الرائد.

علاوة على ذلك، تسعى دار الأركان للحصول على شهادات معترف بها دولياً في مجال الطاقة، بما في ذلك شهادة LEED لتصميم مكتب المبيعات المستدام للشركة، فور الانتهاء من التصميم. تُبرز هذه الخطوات تركيز الشركة على دمج المعايير الدولية المعترف بها في مشاريعها، وعلى إنشاء مبانٍ تتسم بالكفاءة والمتانة، وتتوافق مع أفضل ممارسات الاستدامة.

وبينما يتولى المقاولون الرئيسيون إدارة توريد بعض مواد الإنشاء، كالخشب، تضمن الشركة إيصال متطلبات الاستدامة خلال جميع مراحل عمليات المناقصات وإدارة المقاولين، مما يشجع على التوريد المسؤول وتنفيذ المشاريع بطريقة تراعي البيئة.

لترتقاء بالبناء منخفض الكربون من خلال الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة

ويدعم أسلوب البناء هذا الاستدامة أيضاً من خلال الاعتماد على مصادر مواد محلية. إذ يعتمد المبنى بشكل أساسي على الأسمنت والرمال والصخور والأحجار المنتجة محلياً، مع استخدام نسبة محدودة فقط من مواد الربط المستوردة، الأمر الذي يساهم في تقليل الانبعاثات المرتبطة بالنقل ودعم سلاسل الإمداد المحلية.

وبناءً على نجاح المشروع الأول، واصلت دار الأركان استكشاف تطبيقات إضافية لتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في البناء عبر مشاريع سكنية وتجارية وصناعية. وتشمل المبادرات التجريبية وحدات سكنية معيارية لمشروع ليوم، ومنشآت تجارية صغيرة مثل أكشاك القهوة بنظام المرور للسيارة، إضافة إلى مشاريع بنية تحتية متخصصة يتم تطويرها بالتعاون مع عملاء من بينهم شركة أرامكو السعودية.

ومن المزايا المهمة لهذه التقنية إمكانية الطباعة مباشرة في الموقع حتى في ظروف الصيف القاسية دون الحاجة إلى تبريد أو تظليل، مما يتيح استخدامها في بيئات مناخية مختلفة داخل المملكة. ومن خلال الاستثمار المستمر في تقنيات البناء المتقدمة، تساهم دار الأركان في إظهار كيف يمكن للابتكار أن يقلل الأثر البيئي مع تحسين كفاءة عمليات البناء.

وكما أشار رئيس مجلس الإدارة يوسف الشلاش خلال الاجتماع السنوي للمنتدى الاقتصادي العالمي: "إن التطوير المستدام يعي تبني واستخدام التقنيات المتاحة وتيسير الممارسات الخضراء أينما أمكن"

ومن خلال هذه المبادرات، تواصل دار الأركان الإسهام في تطوير ممارسات البناء منخفضة الكربون والمدعومة بالتحول الرقمي، بما يدعم أهداف رؤية المملكة 2030 وطموح المملكة لتحقيق الحياد الصفري للانبعاثات بحلول عام 2060.

تعمل شركة دار الأركان على تعزيز الابتكار في مجال البناء المستدام من خلال تطبيق تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة (3DCP) بالشراكة مع شركة كويود. وقد استثمرت الشركة مبكراً في هذه التقنية، حيث استحوذت على طابعات البناء BOD2 في عام 2021، وأطلقت مشاريع تجريبية لتقييم مدى ملاءمتها لإنشاء مبانٍ دائمة تتوافق مع معايير البناء الوطنية.

وفي عام 2022، أنجزت دار الأركان أول فيلا مطبوعة بتقنية ثلاثية الأبعاد في المملكة العربية السعودية ضمن مشروع شمس الرياض. وبلغت مساحة هذا المبنى 345 متراً مربعاً بارتفاع 9.9 متر، وتم تشييده خلال نحو 26 يوماً، مما شكّل محطة مهمة لقطاع البناء في المملكة، كما تم تصنيفه آنذاك ضمن أطول المباني المطبوعة بتقنية ثلاثية الأبعاد في موقعها على مستوى العالم. وقد أظهر هذا المشروع الإمكانيات العملية لتقنيات التصنيع بالإضافة في دعم تطوير عقاري أكثر كفاءة واستدامة.

ولا تقتصر أهمية تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للخرسانة على سرعة التنفيذ فحسب، بل تمتد أيضاً إلى أدائها البيئي. إذ يمكن لهذه التقنية تقليل مدة البناء بأكثر من 50%، كما لا تتطلب سوى ثلاثة عمال لإتمام وحدة سكنية، وتستخدم كميات أقل من الخرسانة مقارنة بأساليب البناء التقليدية، مما يساهم في خفض الكربون المتجسد في المواد، وتقليل النفايات الناتجة عن البناء، والحد من التأثيرات في موقع العمل.

كما تتضمن الفيلا مجموعة من خصائص كفاءة الطاقة وتقنيات المباني الذكية، إذ يمكن لطبقات العزل الإضافية تحقيق وفورات في استهلاك الطاقة تصل إلى 30%، في حين تساهم تقنية النانو العاكسة للحرارة المطبقة على الجدران الخارجية في تحسين المقاومة الحرارية بنسبة تصل إلى 40%. وقد جُوِّه المبنى بأنظمة منزل ذكي تتحكم رقمياً في وظائف مثل الإضاءة والتكييف والأبواب والثقفال، بما يدعم تشغيل المبنى بكفاءة أعلى. كما تم تركيب تسعة ألواح شمسية على سطح المبنى لتوليد الكهرباء لأنظمة الإضاءة والتدفئة، مما يساهم في تقليل الطلب على الطاقة التشغيلية.

التحول الرقمي

يلعب التحول الرقمي دورًا محوريًا في تعزيز الكفاءة التشغيلية، وأمن البيانات، وممارسات الأعمال المرنة في دار الأركان. وانطلاقًا من نهج "السحابة أولاً، والأمن بالتصميم"، تستفيد الشركة من الأدوات الرقمية لتحسين إدارة المشاريع، وتقليل استهلاك الموارد، وتعزيز التعاون بين فرق العمل وأصحاب المصلحة.

الأمن السيبراني وحماية البيانات

تُعد حماية بيانات الشركة والحفاظ على خصوصية الموظفين والعملاء من الأولويات الأساسية لأعمالها. ويتولى مجلس الإدارة الإشراف على مخاطر تكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني، بما يضمن التوافق مع إدارة المخاطر على مستوى المؤسسة والأولويات الاستراتيجية. وتُمكن التقارير الدورية وعمليات المراجعة وتقييم المخاطر مجلس الإدارة من مراقبة الأداء، وتقييم المخاطر الناشئة، وتوجيه الاستثمارات في الأدوات الرقمية والبنية التحتية الأمنية.

في عام 2025، لم تُسجل الشركة أي هجمات سيبرانية ناجحة أو أي اختراقات للبيانات تتضمن معلومات شخصية، مما يعكس فعالية إطار عمل الأمن السيبراني متعدد الطبقات. ويجمع هذا الإطار بين التقنيات المتقدمة، والضوابط الإجرائية، والمراقبة المستمرة للكشف عن التهديدات المحتملة ومنعها وتحييدها.

تشمل التدابير الرئيسية ما يلي:

إدارة الوصول والهوية: تطبيق صارم للتحكم في الوصول القائم على الأدوار (RBAC)، والمصادقة متعددة العوامل (MFA)، وتحديد مهلة انتهاء الجلسة، وتجديد كلمات المرور بانتظام، وآليات محسنة للنسخ الاحتياطي والاستعادة.

حماية نقاط النهاية والمحيط: تقييد الوصول إلى منافذ الذاكرة الخارجية USB، وتصفية عناوين بروتوكول الإنترنت IP، وتصفية المحتوى تلقائيًا، وقدرة متقدمة للكشف عن التصيد الاحتيالي.

التمكين الرقمي والكفاءة التشغيلية

تُركز استراتيجيتنا الرقمية على سير العمل القابل للتطوير والأمين والفعال. في عام 2025، أحرزت الشركة تقدمًا في تطبيق Oracle Unifier، وهي منصة موحدة لإدارة المشاريع، تُركز سير عمل مشاريع العقارات وإدارة المستندات والموافقات. تُقلل هذه المبادرة من استخدام الورق، وتُزيل التقارير المُكررة، وتُعزز الشفافية التشغيلية.

تشمل المبادرات الرقمية الأخرى ما يلي:

منصات الاتصالات الموحدة: أدوات مثل فرق مايكروسوفت و Zoom (MS Teams)، لدعم ترتيبات العمل المرنة، وتقليل السفر، وخفض الانبعاثات التشغيلية.

منصات تعاون مركزية: استخدام SharePoint وسير العمل الرقمي لتعزيز إدارة المستندات، وتبسيط التواصل، وتحسين كفاءة اتخاذ القرارات.

من خلال هذه المبادرات، تستفيد دار الأركان من التكنولوجيا لتعزيز المرونة التشغيلية، والحد من الأثر البيئي، وحماية المعلومات الحساسة، وتحسين تجارب العملاء وأصحاب المصلحة، بما يضمن دمج التحول الرقمي بشكل كامل في استراتيجية النمو المستدام للشركة.

مراقبة التهديدات والاستجابة لها: نشر نظام الكشف والاستجابة الموزع (XDR) على مستوى الأجهزة والخوادم، وإجراء مسح شهري للثغرات الأمنية، ونمذجة مستمرة للتهديدات، واتخاذ إجراءات تصحيحية استباقية ضد محاولات الهجمات.

أمن بيئة العمل المادية: تطبيق سياسة المكتب النظيف ومواعمة تدابير الأمن المادي مع معايير الأمن الرقمي.

بالإضافة إلى ذلك، أُجرت دار الأركان اختبارات ضغط نصف سنوية لمرونة الأمن السيبراني والتعافي من الكوارث، تحاكي سيناريوهات برامج الفدية وفشل الأنظمة الكبرى للتحقق من جاهزية الاستعادة وتقليل تعطيل العمليات. وتُعزز عمليات المراجعة الخارجية للأمن السيبراني وعمليات تدقيق شهادة SACS-002 الالتزام بالمعايير المعترف بها وتُظهر المرونة الرقمية.

يُعدّ وعي الموظفين جانبًا بالغ الأهمية للحفاظ على أمننا السيبراني القوي ومرونتنا الرقمية. في عام 2025، أكمل 80% من موظفينا التدريب السنوي الإلزامي للتوعية بالأمن السيبراني، بالإضافة إلى محاكاة شهرية لهجمات التصيد الاحتيالي ومبادرات مُوجهة للتصدي للتهديدات الناشئة. وتطمح دار الأركان، في المستقبل، إلى إكمال 100% من التدريب لترسيخ ثقافة اليقظة والمسؤولية المشتركة لحماية الأصول الرقمية.

الأداء العالي

نظرة على

رسالة المدير المالي



فيليب أنطوني
المدير المالي

في عام 2025، حققت شركة دار الأركان عاقاً آخر من الأداء المالي القوي، بما يعكس تنفيذاً منضبطاً، وطلباً مرناً عبر مشاريعنا التطويرية، وقوة محفظتنا العقارية المتنوعة. وعلى الرغم من البيئة الاقتصادية العالمية الديناميكية، واصلت الشركة تعزيز مركزها المالي مع التقدم في تنفيذ مشاريع تطويرية رئيسية تتماشى مع مسار النمو طويل الأجل للمملكة العربية السعودية.

بلغ إجمالي الإيرادات 3.90 مليار ريال سعودي في عام 2025، بزيادة قدرها 3.7% مقارنة بعام 2024، مدفوعة بشكل رئيسي بارتفاع مبيعات العقارات. وقد ساهم الأداء التشغيلي القوي في تحقيق تحسن ملحوظ في الربحية عبر جميع المؤشرات المالية الرئيسية؛ حيث ارتفع إجمالي الربح بنسبة 15.2% ليصل إلى 1.84 مليار ريال سعودي، كما ارتفع الربح التشغيلي بنسبة 19.0% ليصل إلى 1.69 مليار ريال سعودي، بينما بلغ صافي الربح بعد الزكاة والضريبة 1.13 مليار ريال سعودي، بزيادة سنوية قدرها 40.5%. ويعكس هذا النمو ارتفاع مبيعات العقارات، وتحسن الكفاءة التشغيلية، وزيادة مساهمات الشركات الزميلة والودائع الإسلامية قصيرة الأجل.

حافظت دار الأركان على ميزانية عمومية قوية، حيث بلغ إجمالي حقوق المساهمين 22.23 مليار ريال سعودي بنهاية العام، وارتفعت القيمة الدفترية للسهم إلى 20.60 ريال سعودي. كما ارتفعت ربحية السهم إلى 1.05 ريال سعودي، بما يعكس قدرة الشركة المستمرة على تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين. وحققت أسهم الشركة أداءً قوياً أيضاً، حيث أنهت العام عند 15.94 ريال

سعودي، مسجلة زيادة سنوية مطلقة بنسبة 5.56%، ومتجاوزة أداء مؤشر تداول بنسبة 18.41%.

ويظل الحفاظ على مصادر تمويل متنوعة ومتوازنة عنصراً أساسياً في استراتيجيتنا المالية. وخلال عام 2025، نجحت دار الأركان في جمع تمويل متوسط إلى طويل الأجل بقيمة تقارب 8.5 مليار ريال سعودي من أسواق الدين الدولية، إضافة إلى بنوك محلية وإقليمية. ويعكس نجاحنا في تأمين هذه السيولة قوة ملفنا الائتماني الذي تم بناؤه باستمرار على مدى سنوات عديدة. وفي يوليو، أصدرت الشركة بنجاح صكوكها الرابعة عشرة بقيمة 2.81 مليار ريال سعودي (750 مليون دولار أمريكي)، تستحق في يونيو 2030، وتم إدراجها في بورصة لندن وناسداك دبي. بالإضافة إلى ذلك، حصلت الشركة على تسهيلات ثنائية جديدة من بنوك محلية وإقليمية بإجمالي 5.7 مليار ريال سعودي. وخلال الفترة نفسها، قامت الشركة بسداد ما يقارب 3.98 مليار ريال سعودي من مواردها الداخلية، بما في ذلك صكوك بقيمة 2.25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) تم استردادها في فبراير 2025. ويضمن هذا النهج المتوازن سهولة الوصول إلى رأس المال بتكاليف تنافسية للغاية، بما يدعم تمويل مشاريع التطوير الجديدة والقائمة، إضافة إلى متطلبات التشغيل. ومع المبيعات على الخارطة ومحفظة متنامية من العقارات المؤجرة، تُمكن هذه الاستراتيجية مع الشركة من تنفيذ خطط نموها الاستراتيجية مع الحفاظ على مرونة مالية قوية.

كما ظل التواصل مع المستثمرين أولوية رئيسية. فقد واصل فريق علاقات المستثمرين التواصل

الفعال مع 185 مستثمراً مؤسسياً و266 مستثمراً من الأفراد، والمشاركة في تسعة مؤتمرات ومكالمات إعلان النتائج، بإجمالي 636 نقطة تواصل مع المستثمرين. وقد أسهم هذا التفاعل الاستباقي، القائم على الشفافية والالتزام بالمتطلبات التنظيمية، في تعزيز ثقة السوق ودعم خلق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

وبالنظر إلى المستقبل، تتمتع دار الأركان بمكانة قوية تتيح لها الاستفادة من النمو المستمر في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن يسهم الطلب الديموغرافي، واستمرار التنوع الاقتصادي في إطار رؤية المملكة 2030، والمبادرات الوطنية الكبرى مثل إكسبو 2030 وكأس العالم لكرة القدم 2034، في تحفيز الاستثمارات في البنية التحتية وتطوير العقارات في مختلف أنحاء المملكة.

ومع قاعدة مالية قوية، وإدارة منضبطة لرأس المال، ومصادر تمويل متنوعة، ومحفظة متنامية من مشاريع التطوير، تظل دار الأركان ملتزمة بتقديم قيمة مستدامة طويلة الأجل للمساهمين والمستثمرين والشركاء.

وأتقدم بخالص الشكر والتقدير لمساهميننا ومستثمريننا وشركائنا وموظفينا وجميع أصحاب المصلحة على ثقتهم المستمرة والتزامهم، والتي تظل عنصراً أساسياً في نجاح الشركة.

“يعكس أداءنا المالي في عام 2025 تنفيذاً منضبطاً، وطلباً مرناً، واستمرار التركيز على الحفاظ على هيكل رأسمالي قوي ومتوازن.”

1. أنشطة الأعمال

شركة دار الأركان للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها عام 1994 برقم السجل التجاري 1010160195، وتحولت إلى شركة مساهمة عام 2005 بموجب القرار الوزاري رقم 1021 بتاريخ 10/06/1426 هـ، الموافق 17/07/2005م.

تعدّ دار الأركان، التي تعمل بشكل أساسي داخل المملكة العربية السعودية، رائدة في مجال التطوير العقاري. ولتوسيع محافظتها الاستثمارية وتأمين مصادر دخل متنوعة، أنشأت الشركة شبكة من الشركات التابعة.

2. الشركات التابعة

تسلسل	اسم الشركة	رأس المال / ريال سعودي	النشاط الرئيسي	دولة التأسيس	نسبة الملكية	السجل التجاري	نوع الكيان القانوني
1	شركة دار الأركان العقارية	500.000	تطوير وشراء العقارات التجارية والسكنية، إدارة 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 واستحواذ وتأجير الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	شركة ذات مسؤولية محدودة
3	شركة مكوك دار الأركان	500.000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	شركة ذات مسؤولية محدودة
4	شركة مكوك الأركان	500.000	إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	شركة ذات مسؤولية محدودة
5	شركة دار للمصوك الدولية	500.000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	شركة ذات مسؤولية محدودة
6	شركة كومباس بروجيكت للمقاولات	100.000	الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وإدارة العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	شركة ذات مسؤولية محدودة
7	شركة معاقل للتطوير العقاري	500.000	العقارات والتأجير وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600708	شركة ذات مسؤولية محدودة
8	شركة مساعي الإنجاز للتشغيل والصيانة	5.000	الإشاعات العامة، شراء وبيع، استحواذ، تأجير العقارات وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	80.38%	1009051454	شركة ذات مسؤولية محدودة

3. الاستثمارات في الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

تسلسل	اسم الشركة	رأس المال / ريال سعودي	النشاط الرئيسي	دولة التأسيس	نسبة الملكية	السجل التجاري	نوع الكيان القانوني
1	شركة خزام للتطوير العقاري	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	66.5%	4030193909	شركة ذات مسؤولية محدودة
2	الخبر كابيتال السعودية	1,000,000,000	القيام بأعمال الاكتتاب والإدارة والتزيب والاستشارات المالية (باستثناء تنفيذ الصفقات الهاشمية)	المملكة العربية السعودية	4.2%	1010264915	شركة مساهمة مقفلة
3	دار جلوبال بي ال سي	6,750,810	الأنشطة العقارية أي تطوير وشراء وبيع العقارات الخاصة	المملكة المتحدة	88%	14388348	شركة ذات مسؤولية عامة

4. وصف أنشطة الشركة ومساهمتها في الإيرادات

قبل السنة المالية 2023، شملت عمليات دار الأركان شركتها التابعة الدولية، دار جلوبال بي إل سي، التي كانت تدير مشاريع التطوير الدولية للشركة. بعد إدراج دار جلوبال بنجاح في بورصة لندن في فبراير 2023، لم تعد العمليات الدولية المرتبطة سابقاً بدار جلوبال ضمن نطاق العمليات المعلنة بالطريقة السابقة. ونتيجة لذلك، تركز عملياتنا المعلنة لعام 2023 بشكل أساسي على الأنشطة داخل المملكة العربية السعودية. تعمل دار الأركان بشكل رئيسي من خلال أربعة قطاعات رئيسية، كما يلي:

4.1 تطوير العقارات

تشمل أنشطتنا في مجال تطوير العقارات ما يلي:

- مشاريع الأراضي: نركز على التطوير الأولي للأراضي الخام، بما في ذلك البنية التحتية الأساسية مثل الطرق والمرافق وشبكات الصرف الصحي. وهذا يهيئ الأرض لمشاريع الإنشاء اللاحقة.
- المشاريع السكنية والتجارية: نقوم بتطوير العقارات السكنية والتجارية، ويشمل ذلك العملية بأكملها من التخطيط الأولي والإنشاء إلى البيع النهائي للوحدات الفردية داخل هذه المشاريع.

خلال السنة المالية 2025، حقق هذا القسم إيرادات بلغت 3,463 مليون ريال سعودي، أي ما يعادل 88.8% من إجمالي إيرادات الشركة، مقارنةً بـ 3,450 مليون ريال سعودي، أو 91.78% في عام 2024.

وتواصل حاليًا مبيعات العقارات على الخارطة، وقد سجلت الشركة خلال عام 2025 إيرادات بلغت 1,801 مليون ريال سعودي من مبيعات المشاريع على الخارطة.

4.2 إدارة الأصول

تعدّ إدارة العقارات والتأجير ثاني أكبر أقسام دار الأركان. وتشمل مهامها تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات مؤجرة، بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في مجمعاتها السكنية المتكاملة، بهدف تحقيق إيرادات متكررة. في عام 2025، بلغت الإيرادات المُحققة من إدارة الأصول 149 مليون ريال سعودي، مُمثلةً بـ 3.83% من إيرادات المجموعة، مقارنةً بـ 143 مليون ريال سعودي و 3.81% من إجمالي الإيرادات في عام 2024.

4.3 الاستثمارات

تمثل هذه الفئة استثمارات استراتيجية في شركات ترى الإدارة أنها تُكفل عمليات التطوير العقاري للمجموعة. ويشمل ذلك أيضًا الاستثمار في شركة دار جلوبال بي إل سي، المُصنفة كشركة زميلة، والتي تُحسب وفقًا لطريقة حقوق الملكية اعتبارًا من عام 2023 عند إدراجها بنجاح في بورصة لندن.

خلال عام 2025، حققت الشركة ربحًا قدره 337 مليون ريال سعودي كحصة من صافي أرباح الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

وخلال عام 2025، حققت الشركة أيضًا إيرادات أخرى قدرها 467 مليون ريال سعودي، تمثل بشكل رئيسي أرباحًا من الودائع الإسلامية قصيرة الأجل.

4.4 أنشطة أخرى

يمثل هذا البند إيرادات من مبيعات التجزئة للأثاث الفاخر وإيرادات إدارة المشاريع الناتجة عن توحيد نتائج شركة كومباس، التي تغير وضعها من شركة زميلة إلى شركة تابعة خلال عام 2025.

بلغت إيرادات مبيعات التجزئة للأثاث الفاخر في عام 2025 مبلغ 9 مليون ريال سعودي، مقارنةً بـ 8 ملايين ريال سعودي في عام 2024. بينما بلغت إيرادات إدارة المشاريع خلال عام 2025 مبلغ 278 مليون ريال سعودي مقارنةً بـ 158 مليون في عام 2024.

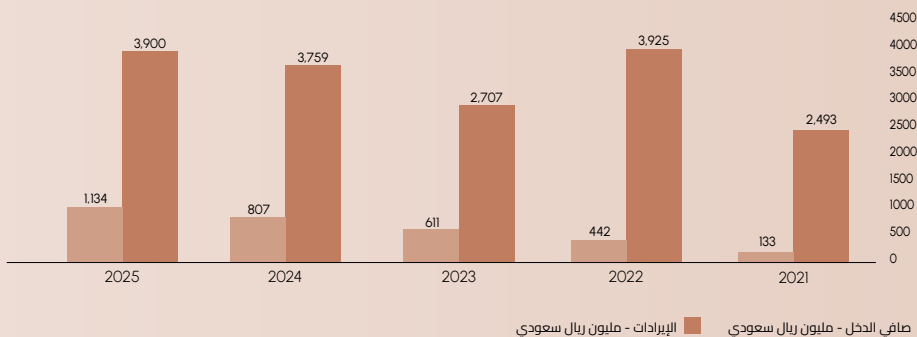
5. أبرز القوائم المالية

5.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2021 إلى 2025

يوضح الجدول التالي بنود قائمة الدخل الرئيسية للسنوات الخمس الماضية. يجب قراءة هذا الجدول بالتزامن مع القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المصاحبة لها.

بنود قائمة الدخل الرئيسية من عام 2021 إلى 2025

البند (بالألف ريال سعودي)	2025	2024	2023	2022	2021
الإيرادات	3,899,802	3,759,022	2,707,100	3,925,499	2,493,078
تكلفة الإيرادات	(2,056,193)	(2,159,014)	(1,636,694)	(2,467,912)	(1,596,350)
إجمالي الربح	1,843,609	1,600,008	1,070,406	1,457,587	896,728
مصروفات الأنشطة الرئيسية	(256,558)	(265,901)	(205,096)	(357,934)	(211,945)
صافي الدخل من الأنشطة الرئيسية	1,587,051	1,334,107	865,310	1,099,653	684,783
مصروفات التمويل	(1,037,479)	(853,906)	(764,459)	(681,637)	(662,977)
صافي الدخل الآخر	804,689	328,332	525,567	170,370	113,636
صافي الدخل قبل الزكاة	1,354,261	808,533	626,418	588,386	135,442
مخصصات الزكاة	(220,341)	(20,595)	(15,660)	(146,666)	(2,922)
صافي الربح - العمليات المستمرة	1,133,920	787,938	610,758	441,720	132,520
صافي الربح - العمليات التي توقفت	0	18,902	0	0	0
صافي الربح	1,133,920	806,840	610,758	441,720	132,520
الربحية لكل سهم - العمليات المستمرة	1.05	0.73	0.57	0.41	0.12
الربحية لكل سهم - العمليات التي توقفت	0	0.02	0.00	0.00	0.00
الربحية لكل سهم	1.05	0.75	0.57	0.41	0.12



5.2 الميزانية العمومية للسنوات المالية من 2021 إلى 2025

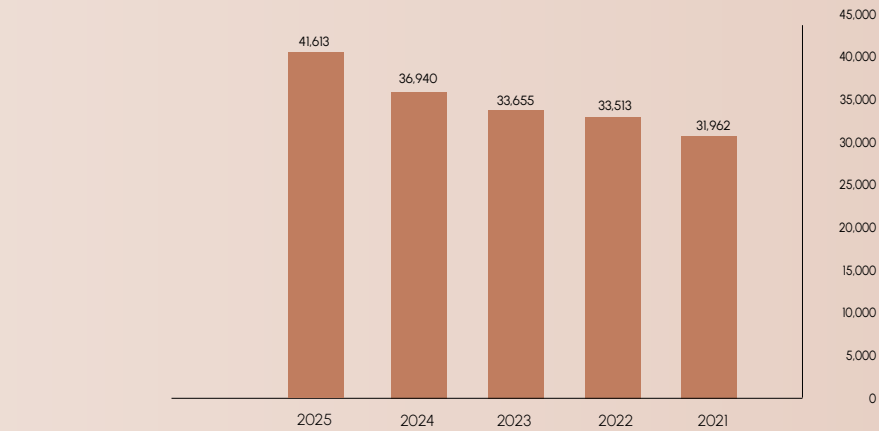
يوضح الجدول التالي بنود الميزانية العمومية الرئيسية للسنوات الخمس الماضية. يُرجى قراءة هذا الجدول بالتزامن مع القوائم المالية الموحدة المدققة والملاحظات المصاحبة لها.

البند (بآلاف الريال السعودي)	2025	2024	2023	2022	2021
الأصول المتداولة	11,240,776	11,372,015	9,466,538	10,540,261	10,293,182
الأصول غير المتداولة	30,300,801	25,478,593	24,084,997	22,886,536	21,590,845
الأصول الثابتة	71,384	89,614	103,769	86,056	77,653
إجمالي الأصول	41,612,961	36,940,222	33,655,304	33,512,853	31,961,679
المطلوبات المتداولة	6,360,419	7,715,165	4,282,247	6,067,519	5,740,259
المطلوبات غير المتداولة	13,019,456	8,124,343	9,081,176	7,841,206	7,061,791
إجمالي المطلوبات	19,379,875	15,839,508	13,363,423	13,908,725	12,802,050
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي القانوني وغيره	1,329,066	1,329,274	1,345,419	1,204,359	1,155,147
الأرباح المحتجزة	10,098,228	8,965,334	8,146,462	7,599,769	7,204,483
الحصص غير المسيطرة	5,792	6,106	0	0	0
إجمالي حقوق المساهمين ومالكي الحصص غير المسيطرة*	22,233,086	21,100,714	20,291,881	19,604,128	19,159,630
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	41,612,961	36,940,222	33,655,304	33,512,853	31,961,680
القيمة الدفترية للسهم*	20.60	19.54	18.79	18.15	17.74

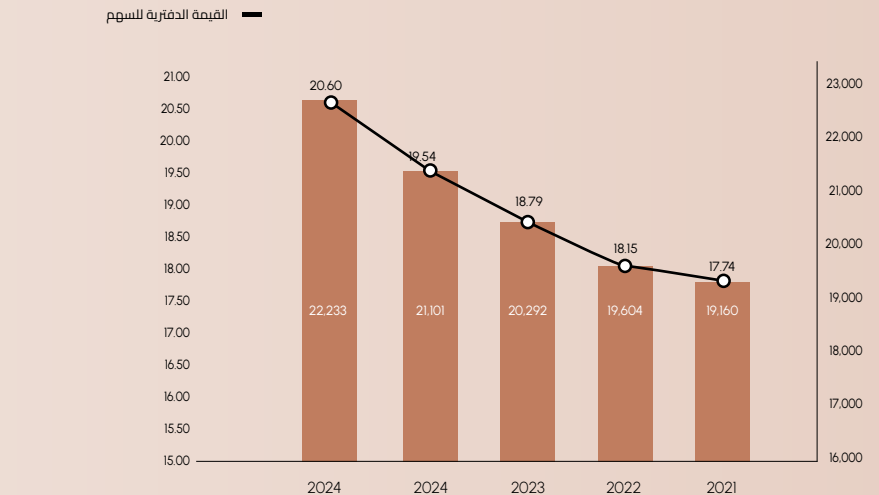
* يتم حساب القيمة الدفترية للسهم الواحد بقسمة إجمالي حقوق المساهمين على إجمالي عدد الأسهم القائمة في نهاية كل سنة مالية.

ملاحظة: تفصح الشركة عن أنها، لأسباب تجارية وعملية، تسجل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين أو وكلاء، مقابل الحصول على وثائق رسمية تثبت ملكية الشركة لهذه الأصول. ويتبع هذا الإجراء بعض البنوك والشركات السعودية المحلية، إلا أن الشركة لم تتخذ هذا الإجراء إلا بعد استشارة قانونية تؤكد سلامة هذه الممارسة، بما يحفظ حقوق مساهمي الشركة

إجمالي الأصول من 2021 إلى 2025 (رسم بياني)



إجمالي الأصول من 2021 إلى 2025 (رسم بياني)



5.3 التحليل الجغرافي لبييرادات الشركة لعام 2025

5.4 نتائج العمليات

يقارن الجدول التالي نتائج العمليات لعامي 2025 و2024:

البند (بالآلاف من الريال السعودي)	2025	2024	التغير	نسبة التغير %
البييرادات	3,899,802	3,759,022	140,780	3.75%
تكلفة البييرادات	(2,056,193)	(2,159,014)	102,821	4.76%
إجمالي الربح	1,843,609	1,600,008	243,601	15.22%
مصاريف الأنشطة الرئيسية	(256,558)	(265,901)	9,343	3.51%
صافي الدخل من الأنشطة الرئيسية	1,587,051	1,334,107	252,944	18.95%
مصاريف التمويل	(1,037,479)	(853,906)	(183,573)	21.50%
صافي البييرادات الأخرى	804,689	328,332	476,357	145.08%
صافي الدخل قبل مخصصات الزكاة	1,354,261	808,533	545,728	67.50%
مخصصات الزكاة	(220,341)	(20,595)	(199,746)	969.88%
صافي الربح - العمليات المستمرة	1,133,920	787,938	345,982	43.91%
صافي الربح - العمليات المتوقفة	-	18,902	(18,902)	-
إجمالي صافي الربح	1,133,920	806,840	327,080	40.54%
ربحية السهم	1.05	0.75	0.30	40.00%

SAR thousands

الموقع (بالآلاف من الريال السعودي)	عقارات التطوير التأجير	التأجير	المشاريع السكنية	أخرى	الاجمالي
المنطقة الغربية - المملكة العربية السعودية	306,161	0	11,424	0	317,585
المنطقة الوسطى - المملكة العربية السعودية	1,469,591	149,366	339,910	9,111	1,967,978
الاستثمار	1,336,372	0	0	277,867	1,614,239
الإجمالي	3,112,124	149,366	351,334	286,978	3,899,802

تعتمد الشركة على تنوع مصادر دخلها من تأجير العقارات، وبيع الاستثمارات في الأراضي والعقارات داخل المملكة العربية السعودية، وتجدر الإشارة إلى أن جزءاً كبيراً من البييرادات يأتي من بيع الاستثمارات في الأراضي، وهي استثمارات غير مرتبطة بموقع جغرافي محدد.

الإيرادات

بلغ إجمالي إيراداتنا لعام 2025 مبلغ 3,900 مليون ريال سعودي، مسجلاً زيادة قدرها 3.75% مقارنةً بـ 3,759 مليون ريال سعودي في عام 2024. ويعزى هذا التغير في الإيرادات إلى تعديلات استراتيجيّة في نهجنا البيعي.

مبيعات الأراضي بالجملة: سجلنا زيادة قدرها 56.93% في مبيعات الأراضي بالجملة، حيث بلغ إجمالي الإيرادات 1,336 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 3,102 مليون ريال سعودي في عام 2024. نتوقع ظروفًا سوقية مواتية وإمكانات نمو قوية في المستقبل. ومن خلال الاحتفاظ بهذه الأصول، نحن في وضع جيد للاستفادة من هذا النمو المتوقع.

العقارات السكنية الأخرى: شهدت مبيعات العقارات السكنية الأخرى نموًا ملحوظًا بنسبة 11.78%، حيث بلغت الإيرادات 351 مليون ريال سعودي في عام 2025 مقارنةً بـ 314 مليون ريال سعودي في عام 2024.

إيرادات الإيجار: ارتفعت بنسبة 4.20%، لتصل إلى 149 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 143 مليون ريال سعودي في عام 2024.

مبيعات المشاريع قيد الإنشاء: شهدت إيرادات المشاريع قيد الإنشاء نموًا ملحوظًا في عام 2025، لتصل إلى 1,801 مليون ريال سعودي مقابل 158 مليون ريال سعودي في عام 2024. يعود إلى الاعتراف بالإيراد بمشروع شمس الرياض منطقة 4 و 4ب و مشروع أتوال و بريدة.

تكلفة الإيرادات:

بلغت تكلفة الإيرادات 2,056 مليون ريال سعودي في عام 2025، ما يمثل 52.72% من إجمالي الإيرادات، مقارنةً بـ 2,159 مليون ريال سعودي في عام 2024، ما يمثل 57.44% من إجمالي الإيرادات. يتماشى هذا الارتفاع مع زيادة الإيرادات في عام 2025 مقارنةً بعام 2024.

مصاريف البيع والإدارة العامة

بلغت مصاريف البيع والإدارة العامة 257 مليون ريال سعودي في عام 2025 مقارنةً بـ 266 مليون ريال سعودي في عام 2024، أي بزيادة قدرها 3.38% هذا الانخفاض يعود إلى انخفاض تكلفة الرواتب و انخفاض المصاريف التسويق و إنخفاض مصاريف السفر.

مصرفات التمويل

بلغ صافي مصرفات التمويل 1,037 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 854 مليون ريال سعودي في عام 2024، أي بزيادة قدرها 21.43%. ويعزى هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى ارتفاع أسعار الفائدة من المملكة العربية السعودية والعالم خلال العام، بالإضافة إلى زيادة الاعتماد على القروض.

صافي الإيرادات الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى 805 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 328 مليون ريال سعودي في عام 2024. ويعزى الانخفاض الملحوظ في صافي الإيرادات الأخرى بشكل رئيسي إلى انخفاض كبير في حصتنا من صافي أرباح الشركات الزميلة، بالإضافة إلى ذلك، شهدت أرباح الودائع الإسلامية قصيرة الأجل تحسناً.

صافي الدخل

بلغ صافي الدخل في عام 2025 1,134 مليون ريال سعودي، مقارنةً بـ 807 مليون ريال سعودي في عام 2024. وبلغت ربحية السهم 1.05 ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 0.75 ريال سعودي في عام 2024. باختصار، شهد صافي دخلنا زيادة ملحوظة مدفوعة بشكل أساسي بزيادة الإيرادات، وتحسن أرباح الودائع الإسلامية، والربح الناتج عن بيع إحدى الشركات التابعة. وقد قابل هذا النمو جزئياً انخفاض في حصتنا من صافي أرباح الشركات الزميلة وارتفاع في تكاليف التمويل.

السيولة والموارد الرأسمالية

في 31 ديسمبر 2025، بلغ رصيد الشركة من النقد وما في حكمه 7,480 مليون ريال سعودي، مقارنةً بـ 6,725 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2024.

التدفقات النقدية

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للفرات المالية من 2023 إلى 2025:

SAR millions			
2025	2024	2023	(ملايين الريال السعودي)
(3,319)	814	1,426	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(311)	(836)	(1,173)	صافي النقد المستخدم في
4,386	1,297	(732)	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

بلغ التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 3,319 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 814 مليون ريال سعودي في عام 2024. ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى زيادة استخدام النقد لإعادة الاستثمار في العقارات قيد التطوير مقارنةً بالعام السابق. بالإضافة إلى ذلك، ساهم ارتفاع الحسابات المدينة الناتجة عن المبيعات في انخفاض الأموال من الأنشطة التشغيلية وزيادة تكاليف خدمة التمويل.

بلغ صافي التدفق النقدي الخارج من الأنشطة الاستثمارية 311 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 836 مليون ريال سعودي في عام 2024.

بلغ التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية 4,386 مليون ريال سعودي في عام 2025، مقارنةً بـ 1,297 مليون ريال سعودي في عام 2024. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الاستفادة من تسهيلات المرابحة الجديدة بقيمة 5,651 مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض هذا جزئيًا بسداد تسهيلات المرابحة بقيمة 2,813 مليون ريال سعودي، ودفع تكاليف المعاملات بقيمة 1,737 مليون ريال سعودي، وإسترداد بقيمة 2,250 مليون ريال سعودي.

المشاريع والنفقات الاستثمارية

تشمل أولويات الشركة في الإنفاق على المشاريع بناء مجمعات سكنية متكاملة وتطوير الأراضي القائمة. أنفقت الشركة مبلغ 5,894 مليون ريال سعودي في عام 2025 بشكل أساسي على تجديد الاستثمار في الأراضي وتطوير مشاريع البيع بالتجزئة.

6. برنامج التمويل

6.1 استراتيجية التمويل

تركز استراتيجية دار الأركان المالية بشكل أساسي على مواءمة دورة استثمار مشاريعها، التي تتراوح بين ثلاثة أشهر إلى عشر سنوات، مع آجال استحقاق تمويلها. وتواصل الشركة تنوع مصادر تمويلها لتجنب أي اعتماد على مصدر محدد. وقد نجحت الشركة في تطبيق استراتيجية التمويل الخاصة بها، ويتضح ذلك من خلال إصدار سلسلة من الصكوك المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، محلياً ودولياً. أصدرت الشركة أربعة عشر صكاً منذ عام 2007.

بلغ إجمالي الأموال التي وظفت من خلال الصكوك 26.8 مليار ريال سعودي، شدد منها 18.7 مليار ريال سعودي بحلول نهاية عام 2025. أما المبلغ المتبقي وقدره 8.1 مليار ريال سعودي، فيستحق حتى عام 2030. وتماشياً مع استراتيجيتها للتنوع، نجحت الشركة في بناء علاقات متينة مع بنوك محلية وإقليمية ودولية، حيث حصلت على تمويل متوسط وطويل الأجل من خلال تسهيلات المرابحة الإسلامية لأغراض الشركة العامة. وبلغ إجمالي المبلغ القائم في نهاية عام 2025 نسبة 16.0 مليار ريال سعودي، بما في ذلك 7.9 مليار ريال سعودي من التسهيلات المصرفية.

بلغت نسبة الصكوك الإسلامية الدولية إلى إجمالي مبلغ التمويل في نهاية عام 2025 نسبة 50.48%، بينما بلغت نسبة المرابحة مع البنوك المحلية والإقليمية 49.52%. وستواصل الشركة في المستقبل التركيز على تنوع مصادر تمويلها، بما في ذلك الحصول على تمويل خاص بالمشاريع من البنوك المحلية والإقليمية، بالإضافة إلى استكشاف أسواق الصكوك الدولية. بالإضافة إلى ذلك، واصلت الشركة بيع العقارات قيد الإنشاء، مما وفر مصدراً آخر للتمويل المباشر من العملاء. كما طورت الشركة محفظة من العقارات المؤجرة، والتي يمكن استخدامها كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. ونظراً لسجلها الحافل بالإنجازات، ستواصل الشركة الحفاظ على هذه العلاقة من خلال الوصول إلى أسواق رأس المال المحلية والدولية.

6.2 المديونية

جميع التموليات التي حصلت عليها الشركة محلياً متوافقة مع الشريعة الإسلامية وتتبع هيكل معاملات المرابحة. فيما يلي وصف للسدادات والديون المستحقة في نهاية عام 2025.

6.2.1 تفاصيل المديونية وزيادة التمويل في نهاية عام 2025

خلال عام 2025، حصلت الشركة على تسهيلات قروض جديدة من المرابحة وغيرها من البنوك المحلية بقيمة 5.7 مليار ريال سعودي، وسددت بعض تسهيلات المرابحة الشائئة المحلية بقيمة 1.7 مليار ريال سعودي.

SAR millions

التسهيلات اسلامية ثنائية	التسوية	المبلغ الأصلي	تاريخ البدء	الرصيد الافتتاحي	الإضافة خلال عام 2025	المسدد خلال عام 2025	الرصيد الختامي	الاستحقاق
المرابحة: بنك محلي البنك السعودي للاستثمار	تسوية نصف سنوية	800	الربع الثاني 2019	565	190	81	674	الربع الرابع 2031
المرابحة: بنك محلي سامبا	تسوية ربع سنوية	600	الربع الثالث 2020	67	0	67	0	تم الاقفال
المرابحة: بنك قطر الوطني	تسوية نصف سنوية	250	الربع الأول 2023	212	0	53	159	الربع الثالث 2028
المرابحة: بنك محلي البنك الأهلي السعودي	تسوية ربع سنوية	1,500	الربع الثالث 2022	500	171	500	171	الربع الثالث 2035
المرابحة: بنك مسقط	تسوية نصف سنوية	150	الربع الثاني 2023	118	0	21	97	الربع الثاني 2030
المرابحة: بنك محلي البنك السعودي للاستثمار	دفعة واحدة	150	الربع الثاني 2022	150	30	0	180	الربع الرابع 2027
المرابحة: سيكو (إسكان مسقط)	تسوية نصف سنوية	300	الربع الثاني 2022	210	0	210	0	تم الاقفال
المرابحة: بنك محلي الإنماء	تسوية ربع سنوية	3,000	الربع الثالث 2025	0	3,000	0	3,000	الربع الثاني 2030
المرابحة: بنك الإمارات دبي الوطني – فرع المملكة العربية السعودية	تسوية ربع سنوية	1,500	الربع الأول 2024	1,374	0	305	1,068	الربع الثاني 2029
المرابحة: بنك الإمارات دبي الوطني – فرع دبي	تسوية ربع سنوية	2,000	الربع الأول 2025	0	2,000	500	1,500	الربع الأول 2028
مرابحة السلع: البنك السعودي للاستثمار	دفعة واحدة	0.1	الربع الرابع 2025	0	0.1	0.0	0.1	الربع الثاني 2026
القرض التجاري: بنك الإمارات دبي الوطني - الدولار الأمريكي	تسوية نصف سنوية	99	الربع الثالث 2024	620	197	0	817	الربع الأول 2029
القرض التجاري: بنك الإمارات دبي الوطني - درهم إماراتي	تسوية نصف سنوية	31	الربع الثالث 2024	179	63	0	242	الربع الأول 2029
الإجمالي الكلي								
								7.908
								1.737
								5.651
								3.994

بلغت نسبة إجمالي الدين إلى رأس المال 41.81% في نهاية عام 2025. وارتفع رصيد النقدية الختامي إلى 7.48 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2025 مقارنةً بـ 6.72 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2024. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى زيادة الاقتراض من المرابحة، وتحسين شروط الدفع مع الموردين. إلا أن زيادة الإنفاق على شراء الأراضي بكميات كبيرة، وارتفاع المستحقات المتأخرة من العملاء، أثرًا سلبيًا على رصيد النقدية.

6.2.1 تفاصيل المديونية وزيادة التمويل في نهاية عام 2025 (تتمة)

ملخص مواعيد استحقاق المرابحة والصكوك

مليون ريال سعودي			
الاستحقاق	الرصيد المتبقي	المرابحة	الصكوك
2026	2,888	1,388	1,500
2027	3,420	1,920	1,500
2028	1,610	1,610	0
2029	3,298	1,048	2,250
2030 وما بعدها	4,754	1,942	2,812
الإجمالي	15,970	7,908	8,062

تُعدّ شركة سهل للتمويل (SHL) طرفًا ذا علاقة، وقد استثمرت الشركة في الأصل 120 مليون ريال سعودي، ما يمثل حصة 15% من رأس المال. ويشترك كل من شركة سهل للتمويل ودار الأركان في عضوية مجلس الإدارة مع السيد يوسف بن عبد الله الشلاش.

خلال الربع الثاني من عام 2022، طرحت شركة سهل للتمويل 30% من رأس مالها المدفوع للاكتتاب العام الأولي، لتصبح بذلك شركة مساهمة عامة. وبناءً على ذلك، وكجزء من عملية الاكتتاب العام الأولي هذه، تخلت المجموعة عن حصتها البالغة 4.5%، وفقدت بذلك نفوذًا كبيرًا على شركة سهل للتمويل. لذا، تُصنّف الحصة المتبقية البالغة 10.5% كاستثمارات في أصول مالية.

في سياق أعمالها الاعتيادية، تُجري الشركة معاملات مع شركة سهل للتمويل. تهدف هذه المعاملات إلى تمويل عملاء دار الأركان لشراء منازل. ويخضع اختيار شركة سهل كقترض سكاني لتقدير العميل. خلال عام 2025، بلغت مبيعات بقيمة 2.3 مليون ريال سعودي، سددتها شركة سهل خلال العام، ولا يوجد أي رصيد مستحق للدفع أو التسوية مع هذه الجهة ذات العلاقة. تمت الموافقة على هذه المعاملة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي بتاريخ June 29, 2025.

شركة خزام للتطوير العقاري (KDC)

تُعتبر شركة خزام للتطوير العقاري (KDC) جهة ذات علاقة، حيث تمتلك الشركة 66.5% من رأس مال دار الأركان، أي ما يعادل 35,929,104 سوقيًا من إجمالي حقوق الملكية البالغ 54,028,728 سوقيًا، كما أن لديها عضوًا مشتركًا في مجلس الإدارة، وهو السيد يوسف بن عبد الله الشلاش، عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان. طلبت إدارة شركة خزام استثمار فائض رصيدها النقدي لدى دار الأركان بفائدة رمزية تُسدد عند الطلب لتلبية احتياجات رأس المال العامل. بلغ الرصيد الافتتاحي في بداية عام 2025 مبلغ 188.67 مليون ريال سعودي. وخلال عام 2025، سددت الشركة مبلغ 0.13 مليون ريال سعودي مقدّمًا، بالإضافة إلى فائدة قدرها 0.96 مليون ريال سعودي لتغطية متطلباتها التشغيلية. وبلغ الرصيد الختامي في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 189.50 مليون ريال سعودي.

شركة دار جلوبال بي إل سي (DG PLC)

شركة دار جلوبال بي إل سي هي شركة ذات علاقة، وقد استثمرت في الأصل مبلغ 1,255 مليون ريال سعودي يمثل حصة ملكية كاملة (100%)، ويشترك كل من شركة دار جلوبال بي إل سي ودار الأركان في عضوية مجلس الإدارة مع السيد يوسف بن عبد الله الشلاش.

خلال الربع الأول من عام 2023، طرحت شركة دار جلوبال بي إل سي 12% من أسهمها للاكتتاب الخاص. وقُدّرت قيمة الشركة في هذا الاكتتاب بـ 600 مليون دولار أمريكي. احتفظت مجموعة دار باستثمارها الأصلي، ونتيجةً لإصدار الأسهم الجديدة، انخفضت حصة المجموعة في رأس المال من 100% إلى 88%. وأصبح الاستثمار فيها يُصنّف كاستثمار في شركة زميلة.

خلال عام 2025، قدمت الشركة قروضًا وسلّفًا بقيمة 1,201 مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى فوائد بقيمة 93 مليون ريال سعودي. وبلغ الرصيد الختامي في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 1,201 مليون ريال سعودي.

قائمة المدفوعات المستحقة

مليون ريال سعودي			
البند	2023	2024	2025
الذمم الدائنة	510,270	254,230	313,192
المصروفات المستحقة	31,627	38,517	41,835
التعويضات	8,307	8,292	8,234
الأرباح المستحقة الدفع	1,588,417	3,143,878	1,203,144
أخرى	2,786,495	3,911,558	2,912,598
المجموع			

7. معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال عام 2025، أبرمت الشركة معاملات مع أطراف ذات علاقة. واتبعت الشركة الإجراءات نفسها المتبعة مع الأطراف الأخرى غير ذات العلاقة. هذه المعاملات غير محددة المدة، ويتم عرضها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للحصول على الموافقات اللازمة للسنة الحالية والسنة القادمة، فيما يلي ملخص لهذه المعاملات:



علاقات المستثمرين ومعلومات المساهمين

سعر سهم دار الأركان (ريال سعودي)



أداء السهم

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

في 31 ديسمبر 2025، بلغ رأس مال دار الأركان المُصدر والمدفوع

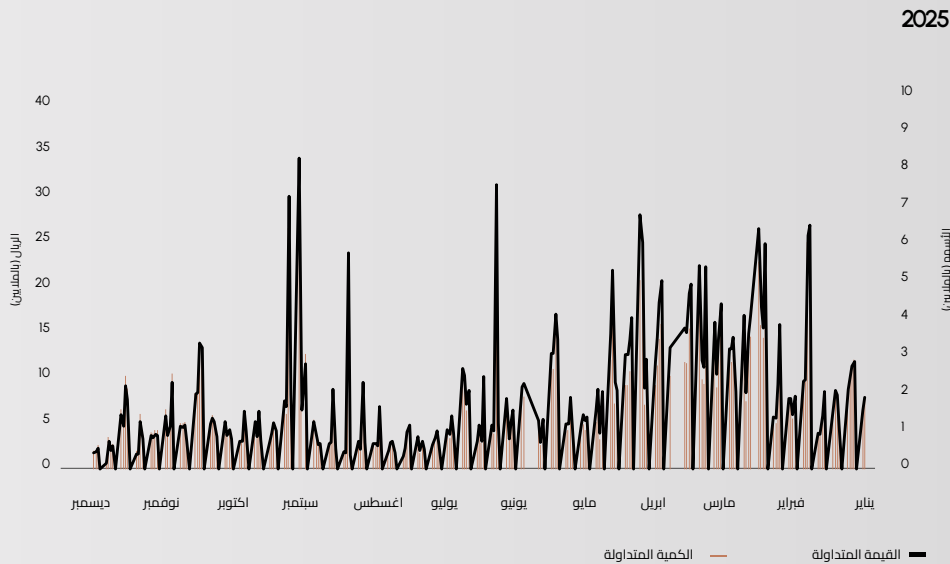
10,800 مليون ريال سعودي

في رأس المال المصرح به

وصدر منها

1,080 مليون سهم

حجم وقيمة تداول أسهم دار الأركان



بيانات أداء السهم (ريال سعودي)

15.94	نهاية العام (31 ديسمبر 2025)
15.10	نهاية عام 2024
14.20	نهاية عام 2023
23.72	أعلى سعر خلال 52 أسبوعاً (21 أبريل 2025)
14.58	أدنى سعر خلال 52 أسبوعاً (15 ديسمبر 2025)
5.56%	الأداء السنوي المطلق
18.41%	الأداء السنوي النسبي مقارنةً بالسوق المالية السعودية

التواصل مع المستثمرين

في دار الأركان، تتولى إدارة علاقات المستثمرين زمام المبادرة في التواصل مع المجتمع المالي، ولا سيما المستثمرين المؤسسيين والأفراد، بالإضافة إلى تغطية المحللين الماليين في قطاعي الأسهم والسندات. وانطلاقاً من المتطلبات التنظيمية لهيئة السوق المالية وأفضل الممارسات الدولية، تسعى إدارة علاقات المستثمرين جاهدةً لتوفير أفضل مستويات الإفصاح والشفافية للمساهمين من خلال التواصل المنتظم والدوري.

أنشطة علاقات المستثمرين

شاركت دار الأركان في 9 مؤتمرات للمستثمرين ومكالمات هاتفية لمناقشة الأرباح، والتقت بـ 185 مؤسسة مختلفة، وبلغ إجمالي نقاط التواصل مع المستثمرين 636 نقطة، سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات.

التواصل مع المستثمرين	
العدد	الفئة
9	المؤتمرات ومكالمات الأرباح
185	عدد المؤسسات المتفاعلة
نقاط التواصل مع المستثمرين	
العدد	الفئة
266	المستثمرون الأفراد
370	المستثمرون المؤسسيون
636	الإجمالي

معلومات المستثمرين

تتلقى إدارة علاقات المستثمرين بشكل مستمر الاقتراحات والتعليقات الأساسية من المساهمين والمستثمرين، وتقدمها إلى الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة بانتظام. ويجب مجلس الإدارة على استفسارات المساهمين والمستثمرين خلال اجتماعات الجمعية العامة وخارجها، ضمن حدود سياسات الإفصاح المعمول بها، وبطريقة تضمن عدم حدوث أي ضرر نتيجةً لهذا الإفصاح. كما تقوم إدارة علاقات المستثمرين بتوزيع تقارير ونشرات تداول بانتظام.

توفر الجداول معلومات عن المستثمرين من حيث النوع والجنسية حتى 31 ديسمبر 2025:

أنواع المستثمرين

النوع	عدد المستثمرين	Shares	%
المؤسسات	535	984,467,192	91.15%
الأفراد	65,919	95,532,808	8.85%
الإجمالي	66,454	1,080,000,000	100%

جنسيات المستثمرين

الجنسية	عدد المستثمرين	الأصهم	النسبة من الإجمالي
سعوديون	64,101	959,421,489	88.84%
دول مجلس التعاون الخليجي	89	4,932,217	0.46%
أجانب	2,264	115,646,294	10.70%
الإجمالي	66,454	1,080,000,000	100%

طلبات سجل المساهمين

عدد طلبات سجل المساهمين من تداول

الرقم	تاريخ الطلبات المستلمة خلال عام 2025	سبب الطلب
1	2 يناير	إجراءات الشركة
2	6 مارس	إجراءات الشركة
3	29 أبريل	إجراءات الشركة
4	28 مايو	إجراءات الشركة
5	29 يونيو	اجتماع الجمعية العامة
6	19 أكتوبر	إجراءات الشركة
7	31 ديسمبر	إجراءات الشركة

سياسة توزيع الأرباح

وفقًا للنظام الأساسي للشركة، وقانون حوكمة الشركات الصادر عن هيئة السوق المالية ولوائحه، ونظام الشركات ولوائحه:

1. يجوز للجمعية العامة، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، تخصيص نسبة معينة من صافي الأرباح لإنشاء احتياطي، يُحدد لأغراض معينة من قبل الجمعية العامة. وتضع الجهة المختصة اللوائح المنظمة لتكوين الاحتياطيات.
2. لا يجوز استخدام الاحتياطيات المخصصة لأغراض محددة في النظام الأساسي للشركة إلا بقرار من الجمعية العامة غير العادية. وفي حال عدم تخصيص الاحتياطي لغرض محدد، يجوز للجمعية العامة العادية، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، استخدامه لصالح الشركة أو المساهمين. وتضع الجهة المختصة اللوائح المنظمة لاستخدام الاحتياطيات.
3. عند تحديد حصة كل سهم من صافي الأرباح، يجوز للجمعية العامة العادية، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، أن تقرر إنشاء احتياطيات أخرى، بما يخدم مصالح الشركة أو يضمن توزيع أرباح ثابتة على المساهمين قدر الإمكان. كما يجوز للجمعية المذكورة اقتطاع مبالغ من صافي الأرباح لتحقيق أهداف اجتماعية لموظفي الشركة.
4. يجوز للجمعية العامة العادية استخدام الأرباح المحتجزة والاحتياطيات القابلة للتوزيع لتسوية المبلغ المتبقي أو جزء منه من قيمة السهم، شريطة ألا يخل ذلك بالعدالة بين المساهمين وفقاً لأحكام القانون.
5. بناءً على توصية مجلس الإدارة، تحدد الجمعية العامة النسبة المئوية من صافي الأرباح التي سيتم توزيعها على المساهمين بعد خصم الاحتياطيات، إن وجدت.
6. بناءً على توصية مجلس الإدارة، يجوز توزيع أرباح سنوية أو مرحلية على المساهمين من الأرباح القابلة للتوزيع، بعد استيفاء الضوابط المنصوص عليها في اللوائح التنفيذية والمتطلبات ذات الصلة الصادرة عن الجهات المختصة، بما في ذلك تفويض صادر عن الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع الأرباح المرحلية.
7. يحق للمساهم الحصول على حصته من الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن. ويجب أن يحدد القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وبحق الحصول على الأرباح لمالكي الأسهم المسجلة في سجل المساهمين في نهاية تاريخ الاستحقاق المحدد. ويتعين على مجلس الإدارة تنفيذ قرار الجمعية العامة بشأن توزيع الأرباح على المساهمين خلال المدة المحددة في اللوائح التنفيذية لنظام الشركات المتعلقة بالشركات المساهمة المدرجة.

حوكمة

الشركة

مجلس الإدارة

يتألف مجلس إدارة الشركة الحالي، الذي تم انتخابه في 2025/6/29 حتى 2029/6/22، من

6 أعضاء

2 أعضاء مستقلين

4 أعضاء غير تنفيذيين

وقد تم تشكيل المجلس واللجان وفقاً للنظام الأساسي للشركة، ونظام الشركات الصادر عن وزارة التجارة، ولوائح حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، واللوائح ذات الصلة.

يوسف عبد الله الشلاش رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبد الله الشلاش هو مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري (عضو غير تنفيذي). يتمتع بخبرة واسعة في التخطيط الاستراتيجي، وهو خبير بارز في مجال التطوير العقاري. إضافة إلى ذلك، يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة سهل للتمويل "SHL" ورئيس مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية. يحمل السيد الشلاش شهادة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ودبلوم دراسات في الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة.

هذلول بن صالح الهذلول نائب رئيس مجلس الإدارة



يشغل السيد هذلول بن صالح الهذلول منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري (عضو غير تنفيذي). كما شغل عضوية مجلس إدارة بنك الخير - البحرين من عام 2004 إلى عام 2016، وعضوية مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية (من مارس 2008 إلى ديسمبر 2018)، وعضوية مجلس إدارة شركة سهل للتمويل (من نوفمبر 2007 إلى أبريل 2018). يتمتع السيد هذلول بخبرة واسعة في الاستثمار العقاري والتمويل والتقييم والتخطيط الاستراتيجي. وهو حاصل على دبلوم في إدارة الأعمال. بالإضافة إلى ذلك، يُقدّم دورات متخصصة في إدارة اللجان، وإدارة المخاطر، والإدارة الاستراتيجية، وحوكمة الشركات، ومجالس الإدارة، والأدوات العملية للتوجيه الاستراتيجي والرقابة الإدارية.

مجلس الإدارة

طارق بن محمد الجارالله
عضو مجلس إدارة

طارق بن محمد الجارالله عضو في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري (عضو غير تنفيذي). شغل سابقاً عضوية مجلس إدارة شركة سهل للتمويل (من عام 2007 حتى عام 2013). تشمل خبرته تخطيط الأراضي وتقييم العقارات، وإعداد دراسات الجدوى، وأساليب الإدارة الحديثة، ووضع الخطط اللازمة، وإجراء الدراسات في مجالات التسويق، ومبيعات العقارات، وتحليل السوق، واحتياجات المستهلك، فضلاً عن الإشراف على المشاريع العقارية. وهو حاصل على دبلوم في المحاسبة وعلوم الأعمال. كما يُقدّم دورات تدريبية في مجالات التخطيط الاستراتيجي، وحوكمة الشركات، ومجالس الإدارة.

عبد الرحمن بن عبد العزيز المسند
عضو مجلس الإدارة

يشغل عبد الرحمن بن عبد العزيز المسند منصب عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري منذ 30 يونيو 2025. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية، تخصص محاسبة، من جامعة الملك سعود (2009). لديه خبرة مهنية في مجالات العقارات والمقاولات والاستشارات منذ عام 2011، حيث شغل منصب المدير العام في شركة علياء المتحدة للعقارات والمقاولات. ثم انضم إلى قسم الاستشارات في شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاؤه، ويشغل حالياً منصب مدير العقارات والأصول في مجموعة علياء المتحدة للعقارات والمقاولات. كما شغل عضوية مجلس إدارة شركة كوارا للتمويل منذ عام 2023.

زياد نعيم عمار الشعار
عضو مجلس الإدارة

يشغل زياد نعيم عمار الشعار منصب عضو غير تنفيذي في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري منذ 30 يونيو 2025. وهو حاصل على بكالوريوس العلوم وماجستير إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت. يتمتع بخبرة مهنية تزيد عن 20 عامًا في مجالات العقارات والتمويل والقيادة، ومن أبرز إنجازاته عمله كمدير عام في شركة داماك العقارية في دبي، حيث قاد مشاريع كبرى في قطاعات سكنية وتجارية وفندقية وتجزئة ومتعددة الاستخدامات في جميع أنحاء الشرق الأوسط. كما يشغل حالياً عضوية مجالس ولجان في العديد من المؤسسات، منها شركة سهل للتمويل (منذ سبتمبر 2017)، وشركة وصلت للخدمات العقارية، وشركة كوارا القابضة (شركة ذات مسؤولية محدودة).

سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير
عضو مجلس الإدارة

يشغل سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير منصب عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري منذ 30 يونيو 2025. وهو حاصل على بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود (1986). يتمتع بخبرة مهنية تزيد عن ثلاثة عقود في مجال التطوير العقاري وإدارة المشاريع، شغل خلالها العديد من المناصب القيادية البارزة. ومن أبرزها عضويته في مجلس إدارة شركة سهل للتمويل من عام 2021 إلى نوفمبر 2025، ورئاسته لمجلس إدارة شركة وصلت للخدمات العقارية، وتأسيسه ورئاسته التنفيذية لشركة المجال العقارية.

كما شغل منصب المدير العام لتطوير المشاريع والأعمال في شركة فاما القابضة والهيئة الملكية للجبيل وينبع، وعمل مهندساً معمارياً في شركة سيف نعمان.

مجلس الإدارة

عبد الرحمن صالح السعوي

عضو مجلس الإدارة - حتى 29 يونيو 2025

شغل عبد الرحمن بن صالح السعوي منصب عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري حتى 29 يونيو 2025. وهو حاصل على شهادة التعليم العام، ولديه خبرة عملية تزيد عن 24 عامًا في تطوير البنية التحتية، وتطوير المشاريع العقارية والاستثمار فيها، وإدارة العقارات السكنية والتجارية والفندقية. كما يتمتع بخبرة واسعة في إدارة تطوير الأراضي، وتقييم العقارات.



ماجد بن عبد الرحمن القاسم

نائب رئيس مجلس الإدارة - حتى 29 يونيو 2025

شغل ماجد بن عبد الرحمن القاسم منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري (عضو غير تنفيذي) حتى 29 يونيو 2025. يتمتع السيد القاسم بخبرة واسعة في التخطيط الاستراتيجي، والتطوير العقاري، وإدارة الاستثمارات والإشراف عليها، بالإضافة إلى وضع الأنظمة والإجراءات، وإدارة المخاطر، وحوكمة الشركات. كما يشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الخير كابتال السعودية. يحمل السيد القاسم شهادة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، بالإضافة إلى دبلوم في دراسات الأنظمة الإجرائية من المعهد العالي للقضاء.



الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع

عضو مجلس الإدارة - حتى 29 يونيو 2025

شغل الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع منصب عضو مستقل في مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري حتى 29 يونيو 2025. الدكتور المانع أستاذ جامعي سابق، ووزير دولة وعضو مجلس وزراء سابق، وعضو سابق في مجلس الشورى. يتمتع بخبرة واسعة في التخطيط الاستراتيجي، والتعليم الهندسي، وأنظمة الإدارة. يحمل الدكتور المانع عدة شهادات أكاديمية، منها بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا (الولايات المتحدة الأمريكية)، بالإضافة إلى ماجستير ودكتوراه في الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد (الولايات المتحدة الأمريكية). للدكتور المانع العديد من المؤلفات والأبحاث المنشورة، وحصل على العديد من الجوائز والتكريمات، وشارك في العديد من المؤتمرات والندوات المحلية والإقليمية والدولية.



الفريق التنفيذي

أناند راهيجا
الرئيس التنفيذي



تمت ترقية السيد راهيجا إلى منصب الرئيس التنفيذي في يونيو 2019. وكان يشغل سابقًا منصب المدير المالي من مايو 2018 إلى يونيو 2019. ولديه خبرة تزيد عن 32 عامًا في العمل مع أكبر شركات العقارات وشركات المحاسبة و المراجعة في الشرق الأوسط والولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة والهند. يحمل السيد راهيجا شهادة ماجستير في المالية من جامعة نيويورك.

تركي القفاري
الرئيس التنفيذي للاراضي



يتمتع السيد القفاري بخبرة مهنية تمتد لخمس وعشرين عامًا، منها سبعة عشر عامًا متخصصًا في استراتيجيات الاستحواذ على الأراضي والتصرف بها. يحمل السيد القفاري دبلومًا في المحاسبة. حققت قيادته باستمرار نتائج مهمة مدعومة بمعرفتها الشاملة بالقطاع العقاري وقدرته على التنقل في البيئات التنظيمية والتشكيلية المعقدة.

فيليب أنطوني
المدير المالي



انضم السيد أنطوني إلى دار الأركان عام 2008، وترقى عدة مرات، ويشغل حاليًا منصب المدير المالي منذ يونيو 2019. يفوق السيد أنطوني العديد من المبادرات الرئيسية للشركة، بما في ذلك إصدارات الصكوك وبرامج التمويل المشترك، قبل انضمامه إلى دار الأركان، أمضى السيد أنطوني 16 عامًا في مناصب إدارية ومالية عليا في شركتي سوناتا سوفتوير ونوفيل. يحمل السيد أنطوني شهادة ماجستير في التجارة من جامعة كاليفورنيا، وهو محاسب قانوني معتمد من الهند.

عباس فهوري
رئيس قسم التطوير



يتمتع السيد فهوري بخبرة عشرين عامًا في مجال التطوير العقاري، تشمل تصميم المنتجات وتطويرها وإدارة المشاريع. انضم إلى دار الأركان رئيسًا لقسم التطوير في سبتمبر 2017، حيث قاد تصميم المنتجات وتطويرها وإدارة المشاريع. قبل انضمامه إلى دار الأركان، شغل عدة مناصب في مشاريع بملايين الدولارات شملت فئات أصول ومواقع جغرافية متعددة. يحمل السيد فهوري شهادة الماجستير في إدارة المشاريع والهندسة المعمارية.

عضوية مجلس الإدارة

#	الاسم	الصفة	العضوية
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
2	هذلول بن صالح الهذلول	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
3	طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي
4	زياد نعيم عمار الشعار منذ 30 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي
5	عبدالرحمن بن عبدالعزيز المسند منذ 30 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	مستقل
6	سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير منذ 30 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	مستقل
7	ماجد بن عبدالرحمن القاسم حتى 29 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي
8	الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع حتى 29 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	مستقل
9	عبدالرحمن صالح السعوي حتى 29 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	مستقل

الحصص في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب

يوضح الجدول أدناه أي حصص في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب لأعضاء مجلس الإدارة وكبار المديرين التنفيذيين، وأقاربهم، في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من الشركات التابعة لها، وأي تغييرات في تلك المصالح أو الحقوق خلال عام 2025.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية السنة	الملكية في بداية السنة (%)	التغير في عدد الأسهم خلال السنة	اجمالي الأسهم في نهاية السنة	الملكية في نهاية السنة (%)	طبيعة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	0	%0	0	1,000	%0.00009	مباشرة
هذلول بن صالح الهدلول	نائب رئيس مجلس الإدارة	1,368	%0.0001	0	1,368	%0.0001	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	%0.0003	0	3,000	%0.0003	مباشرة
زياد نعيم عمار الشعار منذ 30 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	0	%0	0	5,660	%0.0005	مباشرة
عبدالرحمن بن عبدالعزيز المسند منذ 30 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	0	%0	0	10	%0.0000009	مباشرة
سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير منذ 30 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	0	%0	0	1,000	%0.00009	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم حتى 29 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	0	%0	0	0	%0	مباشرة
الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع حتى 29 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	2,000	%0.0002	0	2,000	%0.0002	مباشرة
عبدالرحمن صالح السعوي حتى 29 يونيو 2025.	عضو مجلس الإدارة	0	%0	0	0	%0	مباشرة
أناند راهيجا	الرئيس التنفيذي	0	%0	0	0	%0	مباشرة
فيليب أنطوني	المدير المالي	0	%0	0	0	%0	مباشرة
الإجمالي		6,368	%0.0006	0	14,038	%0.0011	

حضور الاجتماعات

سجل اجتماعات مجلس الإدارة

الرقم	الاسم	سجل الاجتماعات				الاجمالي
		29 مايو	8 يوليو	16 ديسمبر	22 ديسمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	√	√	√	√	4
2	هدلول بن صالح الهدلول	√	√	√	√	4
3	طارق بن محمد الجارالله	√	√	√	√	4
4	زياد نعيم عمار الشعار منذ 30 يونيو 2025.	X	√	√	√	3
5	عبدالرحمن بن عبدالعزيز المسند منذ 30 يونيو 2025.	X	√	√	√	3
6	سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير منذ 30 يونيو 2025.	X	√	√	√	3
7	ماجد بن عبدالرحمن القاسم حتى 29 يونيو 2025.	√	X	X	X	1
8	الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع حتى 29 يونيو 2025.	√	X	X	X	1
9	عبدالرحمن صالح السعوي حتى 29 يونيو 2025.	√	X	X	X	1

لجان مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من ثلاث لجان: اللجنة التنفيذية، ولجنة المراجعة، ولجنة المكافآت والترشيدات. ويتألف تشكيل هذه اللجان على النحو التالي:

اللجنة التنفيذية

سجل تشكيل اللجنة التنفيذية واجتماعاتها:

#	الاسم	الصفة	سجل الاجتماعات					الاجمالي
			10 فبراير	29 مايو	1 يونيو	16 ديسمبر	22 ديسمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس	√	√	√	√	√	5
2	زياد نعيم عمار الشعار منذ 30 يونيو 2025.	عضو	X	X	X	√	√	2
3	هدلول بن صالح الهدلول منذ 30 يونيو 2025.	عضو	X	X	X	√	√	2
4	طارق بن محمد الجارالله حتى 29 يونيو 2025.	عضو	√	√	√	X	X	3
5	ماجد بن عبدالرحمن القاسم حتى 29 يونيو 2025.	عضو	√	√	√	X	X	3

مسؤوليات اللجنة واجتماعاتها

تؤدي اللجنة مهامها وفقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتتولى اللجنة مراقبة تنفيذ استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطة التشغيلية وتنفيذها؛ ومراجعة قيم الشركة ورؤيتها وأهدافها وسياساتها التي تحدد نهجها العام في تنفيذ أعمالها، وتقديم التوصيات بشأن اعتمادها؛ والسعي إلى وضع خطط تمويل لاستثمارات الشركة؛ وتقديم المشورة فيما يتعلق بالاستثمارات، بما في ذلك المشاركة في عمليات الاندماج و/أو المشاريع المشتركة و/أو الحصول على تمويل المشاريع؛ وضمان التخصيص الأمثل للموارد اللازمة لتنفيذ استراتيجيات الشركة، مثل التمويل والموارد البشرية؛ ووضع معايير لاختيار الرئيس التنفيذي وكبار المسؤولين التنفيذيين والإشراف على أدائهم؛ ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية في تحقيق أهداف الاستراتيجية الموضوعية، ومراقبة أي انحرافات ومعالجتها؛ ومراجعة وتقييم الخطط الاستراتيجية لتقييمها وتعديلها عند الضرورة وفقاً لمعلومات السوق والمتطلبات الداخلية. تُراجع اللجنة التقارير الدورية التي تُقدمها الإدارة التنفيذية بشأن الوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية التي قد تؤثر على استراتيجيتها طويلة الأجل؛ وتُقرّ توصيات سياسات ولوائح الموارد البشرية؛ وتُراجع وتُقيّم اتجاهات السوق والمنافسة التي تُقدمها الإدارة التنفيذية، وتُقيّم أثرها على أعمال الشركة. عقدت اللجنة خمسة اجتماعات خلال عام 2025.

سجل اجتماعات الجمعية العامة لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2025

#	الاسم	29 يونيو
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	√
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	√
3	طارق بن محمد الجارالله	√
4	هدلول بن صالح الهدلول	√
5	الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع	√
6	عبدالرحمن صالح السعوي	√

لجنة الترشيحات والمكافآت

سجل تشكيل واجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت:

#	الاسم	الصفة	سجل الاجتماعات			الاجمالي
			16 ابريل	29 مايو	16 ديسمبر	
1	عبدالرحمن بن عبدالعزيز المسند منذ 30 يونيو 2025.	رئيس	X	X	√	1
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضو	√	√	√	3
3	سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير منذ 30 يونيو 2025.	عضو	X	X	√	1
4	الدكتور عبد العزيز بن إبراهيم المانع حتى 29 يونيو 2025.	عضو	√	√	X	2
5	ماجد بن عبدالرحمن القاسم حتى 29 يونيو 2025.	عضو	√	√	X	2

مسؤوليات اللجنة واجتماعاتها

تؤدي اللجنة مهامها وفقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتقدم اللجنة توصياتها إلى مجلس الإدارة بشأن ترشيح الأعضاء، وتُجري مراجعة سنوية للمهارات المطلوبة لعضوية المجلس، مع تحديد المؤهلات والقدرات اللازمة. كما تُراجع اللجنة هيكل مجلس الإدارة، وتوصي بالتغييرات الضرورية، مع تحديد نقاط القوة والضعف. وتؤكد اللجنة دورياً استقلالية الأعضاء، وعدم وجود أي تضارب في المصالح في حال وجود عضو آخر في مجلس إدارة الشركة. وتضع اللجنة سياسات ومعايير واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار المديرين التنفيذيين، وفقاً لمعايير الأداء. وقد عقدت اللجنة ثلاثة اجتماعات خلال عام 2025.

اقرارات مجلس الادارة:

يقر مجلس الادارة بما يلي:

1. أن سجلات الحسابات أُعدت بالشكل الصحيح.
2. أن نظام الرقابة الداخلية أُعد على أسس سليمة وتُقدّ بفاعلية.
3. أنه لا يوجد أي شك في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.
4. أنه لا توجد أي أعمال منافسة للشركة أو لأي من فروع النشاط الذي تزاوله والتي يزاولها أو كان يزاولها أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة.

لجنة المراجعة

سجل تشكيل لجنة المراجعة واجتماعاتها

#	الاسم	الصفة	سجل الاجتماعات				الاجمالي
			18 مارس	30 ابريل	30 يوليو	6 نوفمبر	
1	طارق بن محمد الجارالله	الرئيس	√	√	√	√	4
2	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	√	√	√	√	4
3	سعود بن عبد العزيز بن جاسم القصير منذ 30 يونيو 2025.	عضو	X	X	√	√	2
4	ماجد بن عبدالرحمن القاسم حتى 29 يونيو 2025.	عضو	√	√	X	X	2
5	عبدالرحمن صالح السعوي حتى 29 يونيو 2025.	عضو	√	√	X	X	2

مسؤوليات اللجنة واجتماعاتها:

تتمتع لجنة المراجعة بصلاحيات مراقبة أعمال الشركة، ولها الحق في الاطلاع على سجلاتها وثائقها، وطلب أي توضيح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية. وتؤدي اللجنة مهامها وفقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتضطلع اللجنة بمهامها المعتمدة، بما في ذلك الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية للشركة ودراسة تقاريره، بالإضافة إلى دراسة القوائم المالية السنوية، والسياسات المحاسبية المعتمدة، وتقديم توصياتها إلى مجلس الإدارة بشأن ترشيح مدققي حسابات الشركة، وعزلهم، وتحديد أعابهم، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة باللوائح والتعليمات. ويحق لموظفي الشركة تقديم ملاحظاتهم بشأن أي مخالفة للوائح الداخلية للشركة. وتقدم اللجنة توصياتها إلى مجلس الإدارة. وقد عقدت لجنة المراجعة أربعة اجتماعات خلال عام 2025، ناقشت خلالها القوائم المالية الفصلية والسنوية لعام 2025، وأحالت توصياتها إلى مجلس الإدارة. لا يوجد تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة خلال عام 2025. ولا توصي لجنة المراجعة بتعيين مدقق داخلي نظراً لوجود مدقق داخلي قائم في الشركة.

المخاطر

عوامل

سياسات إدارة المخاطر

انتهجت الشركة سياسات واتخذت إجراءات ملائمة لإدارة المخاطر المرتبطة بالتشغيل والعمليات 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.

المخاطر المحتملة ومدى ملائمتها لسياسات الإدارة والرقابة لدى الشركة

يصف القسم التالي أبرز المخاطر التي تواجه الشركة و جهودنا 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.

تقلبات 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.

مخاطر تتعلق بالدولة

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 السببية 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 المشاريع وتنفيذها

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 الموضوعية والجودة والجدول الزمني المحدد. ويشمل ذلك تقديم تقارير الإنجاز الشهرية وتقارير النفقات الرأسمالية إلى الإدارة التنفيذية لمراقبة مدى التقدم المحرز وتحديد العقبات واقتراح الإجراءات التصحيحية لها.

التسويق

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

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 آليات التسويق المباشر وغير المباشر أو التسويق الإلكتروني.

الصحة والسلامة والأمن

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

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

تكاليف التمويل

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

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

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة الأصل لعميل نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف الآخر في عقد ساري تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا للوفاء بالتزاماته. وتتمثل السياسة العامة لمبيعات الشركة في إبرام عقود "بدون شروط ائتمانية". رغم ذلك، فإنه في بعض الحالات، يتم 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. وتتم مراقبة ومتابعة تحصيل المبالغ المتبقية بصفة منتظمة ونتيجة لذلك يكون تعرض الشركة لخسائر الائتمان محدودًا. أما فيما

يتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان للأصول أو الموجودات المالية الأخرى، أي المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، يقتصر الحد الأقصى لمخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة على قيمها الدفترية، في حالة إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته. كما في تاريخ كتابة التقرير، لا تواجه الشركة مخاطر ائتمانية كبيرة مع أي طرف أو مجموعة من الأطراف.

مخاطر سعر العمولة

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 الفروض المتعددة 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 مفاوضة 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 الالتزامات/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

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

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

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للعملات المستخدمة نتيجة لتغير الالتزام أو الحق المرتبط بالعملية 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 الأسعار

ترتبط مخاطر الأسعار بالقيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأصول/ الأوراق المالية التي تتعرض للتقلب بسبب التغيرات 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. بشكل دوري، مع الأخذ في الاعتبار الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمتوقعة.

الحوكمة والتنظيم

حوكمة الشركات

وفقاً لوائح حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، وافق مجلس إدارة دار الأركان على لوائح حوكمة الشركات، مع مراعاة حقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المصلحة، فضلاً عن تعزيز العلاقات معهم، والحفاظ على مصالحهم. تلتزم الشركة، بموجب لوائح حوكمة الشركات، بمبادئ الشفافية والإفصاح، وتفعيل دور مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع تحديد مسؤولياتهم وتدريبهم بشكل مستمر. كما تسعى الشركة إلى ضمان آليات تعزيز فعالية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى الالتزام باللوائح حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، واعتماد أفضل الممارسات في الحوكمة لتعزيز ثقافة الشركة، وتطبيق قواعد إدارية سليمة. وتعكس هذه الإجراءات رغبة الشركة الجادة في العمل بجد للوصول إلى أعلى مستويات الحوكمة، لتكون مثالاً يحتذى به كشركة وطنية. ويسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق هذه الأهداف من خلال لجانة النشطة: اللجنة التنفيذية، ولجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت جميع المواد الإلزامية من لوائح حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وبناءً على ذلك، فقد تم إعداد لوائح حوكمة الشركات في دار الأركان وفقاً للمبادئ العالمية المعترف بها لحوكمة الشركات الرشيدة، وينبغي اعتبارها أساساً لحوكمة الشركات داخل الشركة. ينبغي أيضاً النظر إليها في سياق الإطار التشريعي الأوسع نطاقاً الساري في المملكة العربية السعودية، ولا سيما أحكام ما يلي:

- متطلبات نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 2/6/1424هـ، ولائحته الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (2017-16-8) بتاريخ 16/5/1438هـ الموافق 13/2/2017م، والمعدل بقرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية رقم 2021-7-1 بتاريخ 1/6/1442هـ الموافق 14/1/2021م، وأي تعديلات جديدة على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية، و
- نظام الشركات السعودي رقم م/3 بتاريخ 28/1/1437هـ، والتوجيهات الوزارية ذات الصلة الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة. الاستثمار، وأي تعديلات جديدة على هذا النظام واللوائح التنفيذية لنظام الشركات المساهمة المدرجة الصادرة عن هيئة السوق المالية، و
- النظام الأساسي المعدل لشركة دار الأركان.

أحكام لائحة حوكمة الشركات ما لم ينطبق، مع بيان أسباب ذلك.

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

المكافآت والتعويضات

سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية

تحدد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وفقاً لسياسة الشركة، مع مراعاة الشروط القانونية وضرورة استقطاب أفضل الكفاءات لعضوية مجلس الإدارة لضمان كفاءة وفعالية أداء الشركة. وتتوافق سياسة المكافآت مع نظام الشركات واللوائح الأخرى ذات الصلة في المملكة. كذلك، تُصرف المكافآت المالية لكبار المديرين التنفيذيين، بمن فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي، وفقاً لسياسة الشركة. وتشمل هذه السياسة البنود التالية:

أهداف السياسة

تهدف لائحة الأجور والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية إلى تحديد معايير واضحة للأجور والمكافآت التي تُعتمد وتُصرف بناءً على الأداء، وضمان الإفصاح عن تطبيق السياسة والتحقق منه. كما تهدف إلى استقطاب الكفاءات والحفاظ على دوافعها. وللجمعية العامة الحق في تعديل هذه السياسة في أي وقت. ويجوز تعديل هذه السياسة بعد إصدارها، شريطة أن تُقر الجمعية العامة أي تعديل في أول اجتماع لها بعد التغيير.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانه:

- يجب على مجلس الإدارة، عند تحديد ومصرف مكافآت أعضائه، مراعاة الأحكام ذات الصلة الواردة في نظام الشركات ولوائح حوكمة الشركات، بالإضافة إلى المعايير التالية:

- يجب أن تكون المكافآت عادلة ومناسبة مع صلاحيات العضو، والإجراءات، والمسؤوليات التي يضطلع بها أعضاء مجلس الإدارة، بالإضافة إلى الأهداف التي يحددها مجلس الإدارة لتتحققها خلال السنة المالية.
- يجب أن تستند المكافآت إلى توصية من لجنة المكافآت والترشيحات.
- يجب أن تتناسب المكافآت مع نشاط الشركة والمهارات اللازمة لإدارتها.
- يجب مراعاة القطاع الذي تعمل فيه الشركة، وحجمها، وخبرة أعضاء مجلس الإدارة.
- يكون الأجر كافيًا بشكل معقول لجذب أعضاء مجلس الإدارة ذوي الكفاءة والخبرة المناسبة، وتحفيزهم، والاحتفاظ بهم.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانه (تتمة)

- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند أجورهم في اجتماع الجمعية العمومية.
- يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على أجر مقابل أي مناصب إضافية في مجالات الأعمال، أو الإدارة التنفيذية، أو الفنية، أو الإدارية، أو الاستشارية - بموجب ترخيص مهني - تُسند إليه من قبل الشركة. هذا بالإضافة إلى الأجر الذي يتقاضاه كعضو في مجلس الإدارة وفي اللجان التي يشكلها المجلس، وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
- يجوز أن تختلف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بما يتناسب مع خبرة العضو، واختصاصاته، والمهام الموكلة إليه، واستقلاليته، وعدد الجلسات التي يحضرها، واعتبارات أخرى.
- لا يجوز أن تكون مكافآت الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة نسبةً من أرباح الشركة، أو أن تكون مرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بربحية الشركة.
- إذا قررت الجمعية العامة إنهاء عضوية أحد أعضاء مجلس الإدارة لتغييره عن ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس دون عذر مقبول، فلا يحق لهذا العضو الحصول على أي مكافأة عن الفترة اللاحقة لتأخر اجتماع حضره، وعليه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.
- يحدد مجلس الإدارة ويوافق على مكافآت عضوية لجانته، وبدلات الحضور، والمزايا الأخرى بناءً على توصية لجنة المكافآت والترشيحات، وفقاً للنظام الأساسي للشركة، ولوائحها، والتعليمات السارية من الجهات المختصة.
- يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وعضوية اللجان مبلغاً سنوياً مقطوعاً، و/أو بدلات حضور للجلسات، و/أو مزايا عينية، و/أو نسبة مئوية من صافي الأرباح، وفقاً للوائح ذات الصلة، ويجوز الجمع بين اثنين أو أكثر مما سبق بناءً على توصية لجنة المكافآت والترشيحات.
- على أن يكون بدل حضور الاجتماع خمسة آلاف ريال سعودي (5,000) عن كل جلسة من جلسات المجلس ولجانه.

مكافآت الإدارة التنفيذية:

- يجب أن تكون المكافآت عادلة ومتناسبة مع صلاحيات أعضاء الإدارة التنفيذية، وأفعالهم، ومسؤولياتهم، بالإضافة إلى الهدف الذي يحدده مجلس الإدارة لتحقيقه خلال السنة المالية.
- تتولى لجنة المكافآت والترشيحات تقييم سلم رواتب مناصب الإدارة التنفيذية وفقاً للوصف الوظيفي ومعايير السوق العامة ومعايير المقارنة مع الشركات المماثلة.
- بناءً على توصية لجنة المكافآت والترشيحات، يحدد مجلس الإدارة أنواع المكافآت الممنوحة لكبار المديرين التنفيذيين في الشركة. على سبيل المثال: المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والحوافز، بما لا يتعارض مع الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة للشركات المساهمة.
- ينبغي أن تتوافق مكافآت كبار المديرين التنفيذيين مع الأهداف الاستراتيجية للشركة، وأن تتناسب مع نشاطها والمهارات اللازمة لإدارته، مع مراعاة القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها.
- تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة برامج الحوافز لكبار المديرين التنفيذيين بشكل دوري، وتقديم توصياتها إلى مجلس الإدارة للموافقة عليها.
- تهدف المكافآت إلى توفير بيئة تنافسية لجذب الموظفين المؤهلين والاحتفاظ بهم، والحفاظ على مستوى عالٍ من المهارات التي تحتاجها الشركة.

المكافآت المدفوعة والمستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان، والمكافآت المدفوعة لكبار المسؤولين التنفيذيين الخمسة للسنة المالية 2025

يوضح الجدول التالي إجمالي المكافآت المدفوعة والمستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان، والمكافآت المدفوعة لكبار المسؤولين التنفيذيين الخمسة، بمن فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي، للسنة المالية 2025. وقد تم الإفصاح عن هذه المبالغ كمجموع إجمالي لضمان عدم حدوث أي ضرر نتيجة لهذا الإفصاح.

(الوصف) بالألف ريال سعودي	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذي / المستقلين	المسؤولين التنفيذيين الخمسة الكبار (بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	7,596
البدلات	-	-	2,803
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	1,403
خطط الحوافز	-	-	-
أي تعويضات أو حوافز أخرى تُدفع شهرياً أو سنوياً	-	3,285	-
مساهمة نهاية الخدمة	-	-	867

العقوبات والغرامات التي فرضت خلال عام 2025

العقوبة	أسباب الغرامة	المبلغ (ريال سعودي)	الحوة الموقعة على الغرامة	سبل التعامل معها وتجنب تكرارها في المستقبل
عدم الالتزام بقواعد الإجراءات الوقائية .	انتهاكات الإجراءات الوقائية والتدابير الاحترازية في المركز التجاري	10.000	هيئة الترفيه	تم دفع ثمن المخالفة، وتمت معالجة الملاحظات، مع التزام الإدارات المعنية بالتعليمات وتنفيذ اللوائح.
عدم الالتزام بمتطلبات الدفاع المدني.	انتهاكات المتطلبات العامة للأنظمة الحماية من الحرائق ونظام مكافحة الحرائق.	20.000	الدفاع المدني	تم دفع قيمة المخالفة، وتمت معالجة الملاحظات، مع الالتزام بجميع متطلبات الدفاع المدني.

الرقابة الداخلية

يعد نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان عملية متكاملة يطلع 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

البيئة الرقابية في الشركة

يمثل الهيكل التنظيمي إطارًا للرقابة على الشركة، حيث يُحدد خطوط المسؤولية والسلطة لتوضيح العلاقات داخل المنظمة، وبالتالي، استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري.

اجراءات الرقابة الداخلية

تشمل اجراءات الرقابة الداخلية الضوابط الادارية و المحاسبية الى جانب القواعد الداخلية للشركة و تعكس هذه الاجراءات في سلسلة من السياسات و الاجراءات المعتمدة من قبل الشركة وفقا للأنظمة و اللوائح المعمول بها. حيث يتم تصميم و تنفيذ نظام و اجراءات الرقابة الداخلية و الاستجابة لمخاطر محدد، و مسببات المخاطر وز العواقب الناتجة عنها

المراجعة الداخلية

تعد إدارة المراجعة الداخلية من الإدارات المهمة في دار الأركان. في طور تقييم سياسات وعمليات الرقابة الداخلية للشركة مما يعزز من تطبيق مبادئ حوكمة ورقابة مالية فعالة. وتقديرًا لدورها المحوري، ولضمان استقلاليتها وموضوعيتها، تتبع إدارة المراجعة الداخلية وظيفيًا لجنة المراجعة. وتطبق الإدارة المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي الصادرة عن معهد المراجعين الداخليين في ولاية فلوريدا بالولايات المتحدة الأمريكية. كما يتم اعتماد موظفي إدارة المراجعة الداخلية من قبل معهد المراجعين 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، والامتثال للأنظمة والجهات التنظيمية ذات الصلة وأمن البيانات المالية والرقابة الداخلية، وحوكمة الشركات.

تقوم إدارة المراجعة الداخلية بتزويد لجنة المراجعة ومسؤولي الإدارة العليا بمعلومات ذات صلة وموضوعية وفي

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة

تلتزم الشركة بتطبيق جميع الأحكام الإلزامية للوائح حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، دون أي استثناءات.

- 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 2025م، قامت إدارة المراجعة الداخلية بإجراء مراجعات دورية لعمليات الشركة وفقاً للخطة السنوية المعتمدة، ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2025م، بالإضافة إلى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهام المتخصصة.
- نطاق العمل: اشتمل نطاق عمل إدارة المراجعة الداخلية في عام 2025م على فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة للتحقق مما إذا كانت أنظمة الإدارة الداخلية للشركة توفر ضماناً معقولاً وكافياً لتحقيق أهداف الشركة وقد تضمن نطاق العمل إدارة المراجعة الداخلية ما يلي:
 - إجراء مراجعة وتفتيش دوري على أقسام الشركة خلال الفترات الملائمة لذلك.
 - إبلاغ نتائج المراجعة وتقديمها إلى الإدارات الخاضعة 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.

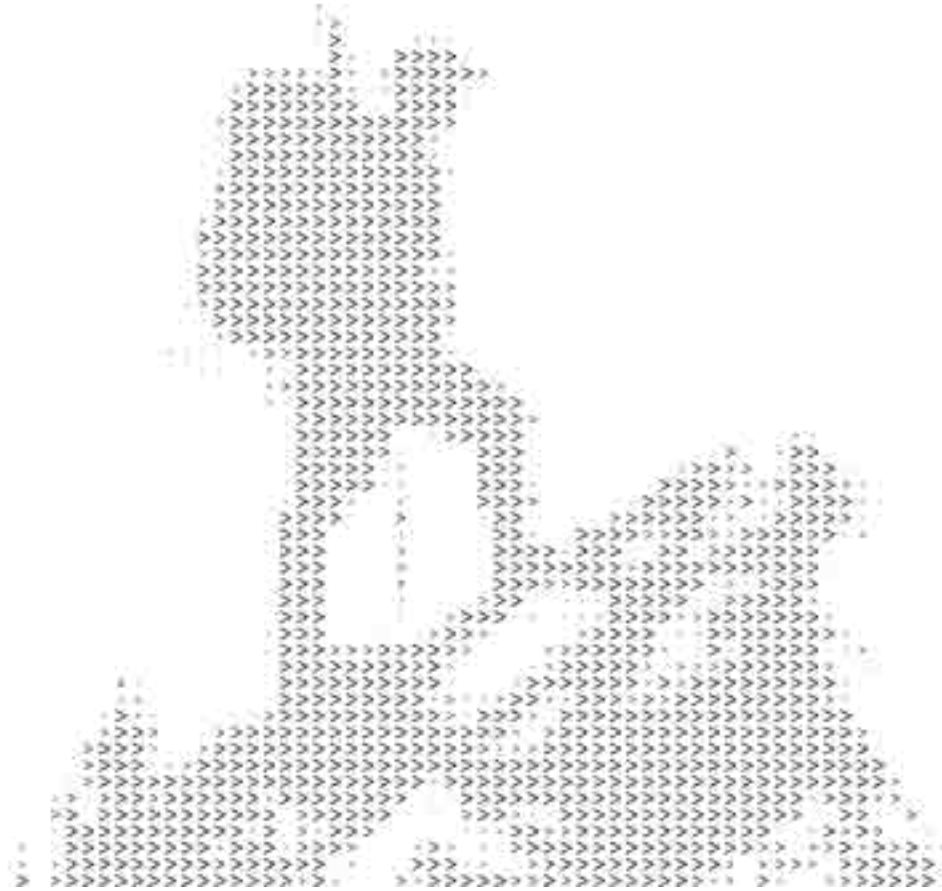
رأي لجنة المراجعة

بناءً على نتائج المراجعة الداخلية وتقارير المراجع الخارجي خلال عام 2025م، نجحت الإدارة التنفيذية للشركة في الحفاظ على تطبيق نظام فعال من الضوابط المالية والتشغيلية والإدارية، والتي لم يلاحظ وجود أي نقاط ضعف جوهرية فيها بسبب تكامل النظم المالية والمحاسبية وآليات إعداد التقارير المالية بالشركة. كما قامت الإدارة التنفيذية بتنفيذ الإجراءات التصحيحية اللازمة، التي من شأنها أن تقلل من سوء استخدام أصول الشركة وأنشطتها، والمتعلقة بكافة الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية إلى لجنة المراجعة. وبناء عليه، فقد توافر للجنة المراجعة أساساً معقولاً يعكس كفاءة وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة، ومع ذلك، لا يمكن تقديم تأكيد مطلق فيما يتعلق بإجراءات عملية المراجعة والتقييم التي تمت حول إجراءات وفعالية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها بالشركة.

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
السنة المالية 2025

تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة	125
قائمة المركز المالي الموحدة	128
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	128
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	129
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	129
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	130



جدول المحتويات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025



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 (إشار إليهم جميعاً بلفظ "المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2025، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك 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 2025، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً 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 وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين الموهنين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر 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.

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

أمر المراجعة الرئيسية (تتمة)

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</p> <ul style="list-style-type: none"> قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛ على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى ملاءمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛ إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ اختبار مدى ملاءمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتكاليف التشغيل، والقيمة الإيجارية المتوقعة ومعدل الإشغال؛ اختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛ تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة فيما يتعلق بالطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية. 	<p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقضا للاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد).</p> <p>كما في 31 ديسمبر 2025، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية 946 مليون ريال سعودي (2024: 983 مليون ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها 1.36 مليار ريال سعودي (2024: 1.46 مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات.</p> <p>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 الأمتل 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.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات، بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل.</p> <p>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 التطويرية في الإيضاح 6 حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>	<p>الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية</p> <ul style="list-style-type: none"> تحفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادية. وكما في 31 ديسمبر 2025، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية 25.09 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 20.99 مليار ريال سعودي). يتم قياس جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقاً 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 أمراً من أمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقدير المجموعة للهوامش 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. 	<p>كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا</p> <ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم مدى ملاءمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛ لقد حصلنا على فهم لضوابط الرقابة المتعلقة بعملية التقييم الداخلي، وقمنا بإجراء اختبارات تتبع للضوابط الرئيسية ذات الصلة لتقييم تصميمها وتطبيقها؛ قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موظفي الإدارة المشاركين في عملية التقييم؛ قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛ قمنا باختبار مدى ملاءمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية مثل الهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي؛ قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخارجية والداخلية مثل المعاملات العقارية القابلة للمقارنة ومعاملات البيع الفعلية للمجموعة؛ قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة فيما يتعلق بالطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2025، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام 2025 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 2025، 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 حسيما 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 التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، 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 جوهرياً 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 المسؤولين الوحيديين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا. كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحد والبحي محاسبون قانونيون



القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي الأخرى	الأرباح المبقاة	الإجمالي	حقوق الملكية		إجمالي حقوق الملكية
					غير المسيطرة	المملوكة	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
10,800,000	1,341,178	(11,904)	8,965,334	21,094,608	6,106	21,100,714	21,100,714
-	-	-	1,134,182	1,134,182	(262)	1,133,920	1,133,920
-	-	-	(1,288)	(1,288)	(52)	(1,340)	(1,340)
-	-	(208)	-	(208)	-	(208)	(208)
-	-	(208)	1,132,894	1,132,686	(314)	1,132,372	1,132,372
10,800,000	1,341,178	(12,112)	10,098,228	22,227,294	5,792	22,233,086	22,233,086
10,800,000	1,260,395	85,024	8,146,462	20,291,881	-	20,291,881	20,291,881
-	-	-	807,833	807,833	(993)	806,840	806,840
-	-	-	177	177	-	177	177
-	-	(7,009)	-	(7,009)	-	(7,009)	(7,009)
-	-	(7,009)	808,010	801,001	(993)	800,008	800,008
-	-	-	-	-	7,226	7,226	7,226
-	-	-	-	-	2,679	2,679	2,679
-	-	-	1,726	1,726	(2,806)	(1,080)	(1,080)
-	-	(89,919)	89,919	-	-	-	-
-	80,783	-	(80,783)	-	-	-	-
10,800,000	1,341,178	(11,904)	8,965,334	21,094,608	6,106	21,100,714	21,100,714

2025

2024

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2025	2024	إيضاح
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
1,354,261	808,533	الأنشطة التشغيلية
-	18,902	الربح قبل الإزاحة من العمليات المتوقفة
1,354,261	827,435	الربح قبل الإزاحة
53,967	56,499	التعديلات لـ:
6,612	4,108	استهلاك
1,037,479	853,906	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(337,202)	(63,513)	تكاليف تمويل
26	246	حصة في صافي أرباح الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
7,542	11,713	إنهاء/استبعاد موجودات حق استخدام صافي
-	(25,320)	مخصص خسارة ائتمان متوقعة
-	9,205	مكاسب استبعاد شركة تابعة
-	(1,165)	خسارة القيمة العادلة لتحويل شركة زميلة إلى شركة تابعة
2,122,685	1,673,114	مكاسب استبعاد على شركة تابعة
(4,100,037)	(827,276)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
775,198	(550,406)	عقارات تطويرية صافي
(5,218)	(9,425)	مدينون تجاريون وآخرون
(992,350)	1,368,849	مخزون
(2,199,722)	1,654,856	دائنين تجاريين وآخرون
(1,002,329)	(822,197)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من العمليات
(112,531)	(16,022)	تكاليف تمويل مدفوعة
(4,634)	(2,167)	زكاة مدفوعة
(3,319,216)	814,470	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(174)	-	إضافات إلى استثمارات في شركات زميلة
(3,633)	(9,424)	شراء ممتلكات ومعدات
1,581	198	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(308,948)	(799,082)	قرض إلى جهة ذات علاقة
-	8,009	استحواذ على شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستحقة عليها
-	(35,484)	استبعاد شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستحقة
(311,174)	(835,783)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
4,395,539	1,307,744	الحركة في القروض طويلة الأجل
(9,399)	(11,592)	سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار
4,386,140	1,296,152	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
755,750	1,274,839	الزيادة في النقدية وشبه النقدية
6,724,672	5,449,833	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
7,480,422	6,724,672	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية
3,845	11,335	تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
(17,430)	(840)	صافي خسارة أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل، الشامل، الآخر
299	3,801	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والالتزامات الإيجار
17,222	(6,169)	حصة في الدخل / (الخسارة) الشامل، الآخر لشركة زميلة
-	220	شطب عقارات استثمارية
-	32,262	تحويل حصة ملكية في شركات زميلة إلى شركة تابعة

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1- معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

- ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 16/4/1421 هـ. (الموافق 18/7/2000 م). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب 105633، الرياض - 11656، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها، إشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

شركة دار الأركان العقارية

- شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 25/7/1429 هـ. الموافق (28/7/2008 م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية، وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري

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

شركة صكوك دار الأركان

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

شركة صكوك الأركان

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

شركة دار صكوك الدولية

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

شركة كومباس بروجيكت للمقاولات

- شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010521509 بتاريخ 17/6/1438 هـ. (الموافق 16/3/2017 م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات

شركة معاقل العقارية

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

شركة مساعي الإنجاز للتشغيل والصيانة

- شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 80% (بصورة مباشرة وغير مباشرة)، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1009051454 بتاريخ 4/12/1445 هـ الموافق (10/6/2024)، وهي مرخص لها مزاوله أعمال ترميم المباني السكنية وغير السكنية، والبيع بالتجزئة للأجهزة الإلكترونية والكهربائية المنزلية، وتحليل النظم، وتطوير العقارات السكنية باستخدام أساليب البناء الحديثة. وكما في 31 ديسمبر 2025، لم تبدأ الشركة التابعة عملياتها بعد.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه بالكامل. تشمل القوائم المالية الموحدة المرفقة على موجودات ومطلوبات وتنتج عمليات الشركات التابعة المذكور أعلاه.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2- السياسات المحاسبية**2.1 أسس الإعداد**

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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

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

2.2 تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة**المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية**

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025 وتطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولية 21	تعديلات	تعديلات لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف.
----------------------------	---------	--

إن تطبيق هذه التعديلات على المعيار لم ينتج عنه أي تغيرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الموحدة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي سيتم يتم تطبيقها عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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

المعيار الدولي للتقرير المالي 10 والمحاسبة الدولي 28	تعديلات	تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعها المشترك، وتم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى.
--	---------	--

المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومحاسبة الدولي 7	تعديلات	توضح التعديلات إلغاء إثبات الالتزامات المالية في "تاريخ التسوية" وتسويتها من خلال نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية بشروط معينة، وتوضح خصائص التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بأداء المنشأة فيما يتعلق بجوانب البيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، كما توضح معالجة الأصول المالية التي لها ميزة عدم الرجوع والأدوات المرتبطة بتعاقدًا، وتتطلب إفصاحات إضافية عن الأصول والالتزامات المالية التي لها شروط تعاقدية تشير إلى حدث محتمل (بما في ذلك تلك المرتبطة بالجوانب البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة)، وأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتوضح العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.
--	---------	--

عدة معايير دولية للتقرير المالي	تحسينات سنوية	توضيحات وتعديلات تتعلق بعدة معايير دولية للتقرير المالي ضمن برنامج التحسين السنوي، تتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي 1، والمعيار الدولي للتقرير المالي 7، والمعيار الدولي للتقرير المالي 9، والمعيار الدولي للتقرير المالي 10، ومعيار المحاسبة الدولي 7. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.
---------------------------------	---------------	---

المعيار الدولي للتقرير المالي 18	معيار جديد	متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع المحددة والمجاميع الفرعية. كما يتطلب المعيار أيضًا الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة في القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حولها، وتقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر التعديلات، إن وجد، على قوائمها المالية الموحدة الرئيسية والإيضاحات حولها. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2027 أو بعد ذلك التاريخ.
----------------------------------	------------	---

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2-السياسات المحاسبية (تتمة)**2.3 العرف المحاسبي**

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زمنية ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة الفترات المعروضة، ما لم يرد خلاف ذلك.

2.4 أسس توحيد القوائم المالية

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

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها القدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد

بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحميل أية خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

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

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

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2- السياسات المحاسبية (تتمة)

2.4 أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

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

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

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

الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركات المجموعة بموجبه سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ويكون لها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتمثل السيطرة

المشتركة تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة بالترتيب والتي تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:

- الموجودات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تحديدها بصورة مشتركة؛
- حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

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

2.5 الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة مثبتة، وتتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والمتكبدة بشأن إحضار الممتلكات والمعدات إلى حالتها وموقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. وتقوم الإدارة

دورياً بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدره والقيمة المتبقية، وقد تقوم بتغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك وفقاً لذلك.

يتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدره للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

المباني	3%
تحسينات المباني المستأجرة	5% - 20%
السيارات	25%
الآلات والأدوات	20%
المعدات المكتتية	20% - 25%

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات، وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة، وفي الحالات التي لا ينتج فيها عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2-السياسات المحاسبية (تتمة)

2.6 العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي المنتظر تطويرها). ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير العقارات الجاري تطويرها أو التي من المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية، ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. كما يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم التوقف عن إثبات العقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء وذلك عند تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية فورًا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض تحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال، وتظهر بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. ويتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

المباني 3%

2.8 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

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

2.9 تكاليف القروض الإسلامية

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

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد.

2.7 العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئيًا بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وقطع أراضي تحت التطوير من أجل بيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكديدها في إحضار العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح، كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكاليف البيع التي سيتم تكديدها.

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال 12 شهراً. وإذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات التطويرية، على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2-السياسات المحاسبية (تتمة)**2.10 الأدوات المالية**

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

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

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

-التكلفة المطفأة

-القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

-إن الموجودات المالية المثبتة مبدئيًا بالقيمة العادلة يتم لاحقًا قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

-خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهرًا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحملة خلال 12 شهرًا بعد تاريخ التقرير.

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

بالنسبة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (9) استخدام طريقة خسائر الائتمان المتوقعة. تتطلب طريقة خسائر الائتمان المتوقعة من المجموعة المحاسبة عن خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة هذه بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ 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:

- أدوات الدين المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،

- مديني عقود الإيجار،

- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و

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

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

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئيًا بمبلغ العوض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحصيل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2- السياسات المحاسبية (تتمة)**11.2 إثبات الإيرادات (تتمة)****النقدية وشبه النقدية**

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

المطلوبات المالية

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

الذمم الدائنة التجارية

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة.

2.11 إثبات الإيرادات

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

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم إثبات العقارات المباعة كعقارات مكتملة مباشرة كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الفئات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري وأنه كان للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل. كما يتم تقييم نقل الملكية والسيطرة في وقت الإتمام النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات، و يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستحق في العقد.

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادةً ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه باستخدام طريقة المدخلات والمخرجات، أيهما يعكس بشكل أفضل نقل السيطرة على المشروع أو العقارات المطورة.

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

تقوم 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، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15 إذا كانت التكاليف:

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛

-من المتوقع استردادها؛

-من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف عند تكبدها. ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة

حتى تاريخه كمطلوبات عقود. 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 المقدرة كمصاريف فوراً.

خدمات إدارة الإنشاءات - المثبتة على مدى زمني

يتم قياس الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات على أساس العوض المحدد في العقود المبرمة مع العملاء. ويتم إثبات إيرادات العقود على أساس الخدمات المقدمة للعملاء (تمثل الخدمات التزام الأداء الخاص بالعقد) وفقاً لشروط هذه الاتفاقيات.

عقود الإيجار

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

2.12 الزكاة

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2-السياسات المحاسبية (تتمة)**2.13 العملات الأجنبية**

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

2.14 مكافأة نهاية الخدمة

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

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

2.15 تكاليف منافع التقاعد

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

2.16 المخصصات

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

2.17 عقود الإيجار

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

المجموعة كمؤجر

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

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

المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2-السياسات المحاسبية (تتمة)

3- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المبيعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد

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

يتم الوفاء بالالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:
- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.

- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

فيما يتعلق بإدارة المشاريع وإدارة التكاليف وإدارة الإنشاءات، يعتمد إثبات الإيرادات والأرباح على عدد من العوامل، بما في ذلك مدى دقة التقديرات المتنوعة التي تم إجراؤها بتاريخ قائمة المركز المالي، مثل كميات المواد، ومراحل الإنجاز الرئيسية، وأحكام العقوبات والجزاءات إن وجدت، وإنتاجية العمالة وتقديرات التكلفة. ويتم إدراج العوض المتغير عند تقدير سعر المعاملة وذلك فقط بالقدر الذي يكون فيه من غير المحتمل حدوث عكس قيد جوهري. ونراقب بشكل مستمر العوامل التي قد تؤثر على جودة تقديراتنا، ويتم الإفصاح عن التغييرات الجوهرية في التقديرات وفقاً لذلك.

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

إثبات تكلفة المبيعات

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

قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العفود و/ أو جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينة. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً.

تصنيف العقارات

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

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو مباني محتفظ بها لتحقيق دخل إيجار وللاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

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

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2025 الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم المجموعة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

ولتحديد مخاطر البيانات، تقوم المجموعة أيضاً بتقدير الزيادة المحتملة في قيمة العقارات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبي. وبموجب طريقة العائد المحاسبي، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات مع أخذ

تدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكلفة التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

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

2024 المعدل	2025 المعدل	
20% - 25%	20% - 25%	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
3-5%	3-5%	معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

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

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. 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 جوهرياً عن النتائج الفعلية. كما أن عدم وجود السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة من عدم التأكد والتقلب بشأن القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية أكبر مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

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

2025 المعدل	2024 المعدل	
%8-6	%8-6	الرسملة المقدره للعائدات - العقارات الاستثمارية

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

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

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

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)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

4- التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تتكون المجموعة من ثلاثة قطاعات. 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:

1. العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
2. الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").

• إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات - يشمل هذا القطاع الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات والاستشارات والمقاولات المقدمة بموجب ترتيبات تعاقدية مع العملاء.

• 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.

• القطاعات الأخرى - لا يعد بيع بنود الأثاث الفاخرة قطاعًا يتم التقرير عنها، حيث لا يتم إدراجه بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أو لا تستوفي الشروط الخاصة بحجم الكميات. ويتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة 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 2025 و31 ديسمبر 2024 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 بإدراجها.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025					إيضاح	
الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات	التطوير العقاري		
الربح أو الخسارة للقطاع						
الإيرادات	3,899,802	9,111	149,366	277,867	3,463,458	17
تكلفة الإيرادات	(2,056,193)	(5,810)	(33,412)	(223,396)	(1,793,575)	18
إجمالي الربح	1,843,609	3,301	115,954	54,471	1,669,883	
مصاريف العمليات:						
مصاريف عمومية وإدارية	(256,558)					19
ربح العمليات	1,587,051					
تكاليف تمويل	(1,037,479)					20
إيرادات أخرى، صافي	467,487					21
ومشاريع مشتركة	337,202					18
الربح قبل الزكاة	1,354,261					
موجودات ومطلوبات القطاع						
إجمالي الموجودات	41,612,961	70,537	988,887	228,784	40,324,753	
إجمالي المطلوبات	19,379,875	70,487	1,752,379	171,157	17,385,852	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024					إيضاح	
الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات	التطوير العقاري		
الربح أو الخسارة للقطاع						
الإيرادات	3,759,022	7,821	143,286	158,065	3,449,850	17
تكلفة الإيرادات	(2,159,014)	(3,500)	(33,658)	(113,191)	(2,008,665)	18
إجمالي الربح	1,600,008	4,321	109,628	44,874	1,441,185	
مصاريف العمليات:						
مصاريف عمومية وإدارية	(265,901)					19
ربح العمليات	1,334,107					
تكاليف تمويل	(853,906)					20
إيرادات أخرى، صافي	63,513					18
ومشاريع مشتركة	264,819					21
الربح قبل الزكاة	808,533					
موجودات ومطلوبات القطاع						
إجمالي الموجودات	36,940,222	75,012	1,045,652	104,871	35,714,687	
إجمالي المطلوبات	15,839,508	74,962	1,398,473	43,814	14,322,259	

5- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
1,392,932	1,378,157
(14,555)	(5,209)
(220)	-
1,378,157	1,372,948
التكلفة:	
في بداية السنة	
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح 6)	
مبالغ مشطوبة	
في نهاية السنة	
الاستهلاك المتراكم:	
في بداية السنة	
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح 6)	
المحمل خلال السنة (إيضاح 18)	
395,157	427,205
983,000	945,743

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
983,000	945,743
القيمة الدفترية	
القيمة العادلة المقدر	
1,457,000	1,363,000
القيمة العادلة المقدر على عائد إيجار العقارات الاستثمارية	

الزيادة في المعدل	الزيادة في المعدل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
66,000	(60,000)
66,000	(60,000)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	
تغير بواقع 50 نقطة أساس في معدل الرسملة	
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدر	

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدر 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 المفصّل عنها ضمن المستوى (3) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية 270 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2024، 270 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فالويوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر 2025. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجعات خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. لم تطرأ أي تغييرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة 6-8% (2024، 6-8%) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدر على النحو التالي:

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6- العقارات التطويرية

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

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، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة 17.16 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 16.5 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 2025، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (31 ديسمبر 2024: لا شيء).

إيضاح (أ) – خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، تم تحويل عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية قدرها 3.845 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 11.335 ألف ريال سعودي) إلى عقارات تطويرية (إيضاح 5).

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لسنة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2024: 20%) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظراً للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقراراً ملحوظاً في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقاً لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين 3-5% (2024: 3-5%) بشأن العقارات التطويرية.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/ مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
					التكلفة:
					في بداية السنة
20,989,139	19,897,104	980,161	109,467	2,407	
					إضافات خلال السنة، صافي
5,893,612	5,892,907	587	118	-	
					تحويلات، صافي (إيضاح أ)
3,845	(17,379)	3,845	17,379	-	
					المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح 4)
(1,793,575)	(1,651,557)	(15,054)	(126,964)	-	
25,093,021	24,121,075	969,539	-	2,407	القيمة الدفترية في نهاية السنة
2,407					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
25,090,614					عقارات تطويرية طويلة الأجل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/ مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
					التكلفة:
					في بداية السنة
20,373,287	19,215,626	1,046,183	109,071	2,407	
					إضافات خلال السنة، صافي
2,835,941	2,663,792	171,753	396	-	
					استبعاد شركة تابعة (إيضاح 29)
(222,759)	-	(222,759)	-	-	
					تحويلات، صافي (إيضاح أ)
11,335	-	11,335	-	-	
					المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
(2,008,665)	(1,982,314)	(26,351)	-	-	
20,989,139	19,897,104	980,161	109,467	2,407	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
111,874					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
20,877,265					عقارات تطويرية طويلة الأجل

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
25,093,021	24,121,075	969,539	2,407	التكلفة
				القيمة المقدرة
30,111,000	28,945,000	1,163,000	3,000	القيمة المقدرة بهامش قدره 20% على التكلفة
30,259,000	28,938,000	1,318,000	3,000	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين 3-5%
30,185,000	28,941,500	1,240,500	3,000	متوسط قيمة الأراضي
30,179,000	28,938,000	1,238,000	3,000	القيمة المقدرة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
20,989,139	19,897,104	980,161	109,467	2,407	التكلفة
					القيمة المقدرة
25,187,000	23,877,000	1,176,000	131,000	3,000	القيمة المقدرة بهامش قدره 20% على التكلفة
24,476,000	23,129,000	1,205,000	139,000	3,000	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين 3-5%
24,831,500	23,503,000	1,190,500	135,000	3,000	متوسط قيمة الأراضي
24,823,000	23,495,000	1,189,000	136,000	3,000	القيمة المقدرة

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

الزيادة	النقص	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
2,509,000	(2,509,000)	التغير في قيمة العقارات التطويرية
1,160,000	(1,090,000)	تغير بواقع 10% في الهوامش
1,834,500	(1,799,500)	تغير بواقع 1% في معدل العائد المحاسبي
		متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

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

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

إن أي تغيير في أساس هذه التقديرات في المستقبل قد يكون له تأثير على تقييم العقارات قيد التطوير.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

7- الممتلكات والمعدات، صافي

31 ديسمبر 2025	الأراضي والمباني	تحسينات المباني المستأجرة	السيارات	الآلات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2025	92,125	38,672	7,964	27,088	63,192	229,041
إضافات خلال السنة	-	2,471	-	-	1,162	3,633
استيعادات خلال السنة	-	(2,010)	-	-	(2,530)	(4,540)
الرصيد في 31 ديسمبر 2025	92,125	39,133	7,964	27,088	61,824	228,134
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في 1 يناير 2025	56,862	19,058	7,760	20,105	56,322	160,107
الاستهلاك للسنة (إيضاح أ)	2,505	7,021	70	640	1,788	12,024
استيعادات خلال السنة	-	(503)	-	-	(2,456)	(2,959)
الرصيد في 31 ديسمبر 2025	59,367	25,576	7,830	20,745	55,654	169,172
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2025	32,758	13,557	134	6,343	6,170	58,962
31 ديسمبر 2024	الأراضي والمباني	تحسينات المباني المستأجرة	السيارات	الآلات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2024	92,125	36,929	7,964	27,088	64,455	228,561
إضافات للسنة	-	7,817	-	-	1,607	9,424
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح 30)	-	1,501	-	-	2,042	3,543
استيعاد شركة تابعة (إيضاح 29)	-	(7,039)	-	-	(339)	(7,378)
استيعادات	-	(536)	-	-	(4,573)	(5,109)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	92,125	38,672	7,964	27,088	63,192	229,041
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في 1 يناير 2024	54,357	14,535	7,690	19,441	58,980	155,003
الاستهلاك للسنة	2,505	6,814	70	664	1,932	11,985
استيعاد شركة تابعة (إيضاح 29)	-	(1,953)	-	-	(17)	(1,970)
استيعادات	-	(338)	-	-	(4,573)	(4,911)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	56,862	19,058	7,760	20,105	56,322	160,107
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2024	35,263	19,614	204	6,983	6,870	68,934

إيضاح أ: خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، تم تحميل إهلاك السنة بمبلغ 11,384 ألف ريال سعودي و640 ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية، وتكلفة الإيرادات، على التوالي (31 ديسمبر 2024)؛ (10,205) ألف ريال سعودي، و640 ألف ريال سعودي و1,140 ألف ريال سعودي تم تحميلها على المصاريف العمومية والإدارية، وتكلفة الإيرادات، والعمليات المتوقعة، على التوالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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 فيها حصة الملكية عن 20% أو تزيد عن 50%، 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:

	2025	2024
الاستثمارات في بداية السنة	2,628,356	2,603,245
الحصة في صافي الأرباح خلال السنة	337,202	63,513
إضافات	174	-
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى خلال السنة	17,222	(6,169)
إضافة نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح و)	-	29
استيعادات، صافي (إيضاح ه)	-	(32,262)
الاستثمارات في نهاية السنة	2,982,954	2,628,356

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

	2025	2024	
المبلغ	نسبة الملكية %	المبلغ	نسبة الملكية %
بالآلاف الريالات السعودية	%	بالآلاف الريالات السعودية	%
اسم المنشأة			
الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية (1)	42.2%	422,000	42.2%
شركة خزام للتطوير العقاري (2)	66.5%	525,547	66.5%
دار جلوبال بي إل سي (3)	88%	1,255,123	88%
شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى		52,298	
الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل الشامل الأخر		373,388	
الرصيد في نهاية السنة	2,982,954	2,628,356	

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

كما في 31 ديسمبر 2025

الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي (إيضاح ج)	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري (إيضاح أ)
إجمالي الموجودات	213,852	7,735,427	1,210,508	544,730
إجمالي المطلوبات	(1,446)	(5,554,974)	(20,632)	(36,635)
صافي الموجودات	212,406	2,180,453	1,189,876	508,095
أخرى ^١	-	(168)	-	171,603
حصة المجموعة في صافي الموجودات	52,689	1,918,651	502,128	509,486
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025				
إجمالي إيرادات السنة	5,207	2,017,635	93,968	-
إجمالي الربح للسنة	434	368,452	29,135	827
تسويات أخرى - إيضاح ب	-	-	(17)	-
الدخل الشامل الأخر	-	19,570	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	434	388,022	29,118	827
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الأخر للسنة، صافي	127	341,459	12,288	550

كما في 31 ديسمبر 2024

الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي (إيضاح ج)	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري (إيضاح أ)
إجمالي الموجودات	239,271	5,399,488	1,190,764	543,902
إجمالي المطلوبات	(27,599)	(3,607,224)	(30,006)	(36,635)
صافي الموجودات	211,672	1,792,264	1,160,758	507,267
أخرى - إيضاح أ	-	-	-	171,603
حصة المجموعة في صافي الموجودات	52,388	1,577,192	489,840	508,936

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إجمالي إيرادات السنة	51,512	900,266	105,197	-
إجمالي الربح للسنة	2,781	55,864	27,073	844
تسويات أخرى - إيضاح ب	(21)	-	145	-
الخسارة الشاملة الأخرى	-	(7,010)	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	2,760	48,854	27,218	844
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الأخر للسنة، صافي	2,305	42,992	11,486	561

إيضاح الأخرى -

- (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري 172 مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (2)؛
 (ب) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقاة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
 (ج) تمثل الحصة في صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة في دار جلوبال بي إل سي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

(أ) الخير كابيتال - 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 أسهم إضافي من خلال استثمار 320 مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار 422 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.

(ب) 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 الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تنخفض قيمته.

(ج) دار جلوبال بي إل سي:

في 28 فبراير 2023، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق

الرئيسي ليورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي 21.621.612 سهماً عادياً للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر 3.33 دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها 72 مليون دولار أمريكي. ونظراً لإصدار دار جلوبال بي إل إس 21.621.612 سهماً جديداً من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من 88% إلى 100%. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة، ولكنها تمارس تأثيراً هاماً، 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 2025: 4.287 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 4,396 مليون ريال سعودي).

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

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

(هـ) استثمارات كومباس بروجيكت المحدودة: خلال 2022، قامت المجموعة باستثمار 19.2 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 51% في كومباس بروجيكت المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وخلال 2024، استحوذت المجموعة على أسهم إضافية لزيادة حصة ملكيتها إلى 90%. وحصلت على السيطرة على المنشأة. وقد تم تأسيس المنشأة بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة (انظر إيضاح 30) المخاطر.

(و) كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات: خلال 2024،

ونتيجة للحصول على السيطرة على كومباس بروجيكت المحدودة، حصلت المجموعة أيضاً على حصة قدرها 30% في المنشأة مما يمنحها ممارسة تأثيراً هاماً عليها. وتتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وتعمل تلك الشركة في أنشطة الاستشارات المعمارية والهندسية، والاستشارات الهندسية للتخطيط العمراني، والاستشارات الهندسية لهندسة المناظر الطبيعية.

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

(ح) شركة دار جلوبال للتطوير العقاري: خلال 2025، قامت المجموعة باستثمار 174 ألف ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 58% في شركة دار جلوبال للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الرياض. وتعمل الشركة في مجال إنشاء وترميم المباني السكنية وغير السكنية، وتطوير العقارات السكنية والتجارية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات على الخارطة.

9- الاستثمارات في الموجودات المالية

أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في شركة سهول 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 / (الخسارة) الشامل الآخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
191,730	190,890	الرصيد في بداية السنة
(840)	(17,430)	خسارة القيمة العادلة غير المحققة المعترف بها في الخسارة الشاملة الأخرى خلال السنة
190,890	173,460	الرصيد في نهاية السنة

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

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

2024	2025	نسبة الملكية	أوراق مالية متداولة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
190,890	173,460	10.5%	شركة سهول للتمويل

10- المدينون التجاريون والآخرون

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
3,908,254	2,808,551	مدينون تجاريون - بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها 49.46 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 41.92 مليون ريال سعودي).
253,895	519,193	دفعات مقدمة لشراء أراضي
251,894	343,180	مصاريف مدفوعة مقدما وأخرى
63,182	10,040	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح 24)
26,251	39,772	إيرادات مستحقة
4,503,476	3,720,736	الإجمالي

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

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
810,371	786,060	0 - 60 يوقا
652,600	69,784	61 - 120 يوقا
717,051	348,337	121 - 180 يوقا
1,728,232	1,604,370	أكثر من 180 يوقا
3,908,254	2,808,551	الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 99% (31 ديسمبر 2024: 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 التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً 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 خسائر الائتمان المتوقعة

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
41,917	41,917	الرصيد في بداية السنة
7,542	7,542	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي
-	-	مخصص متعلق بالاستحواد على شركة تابعة
49,459	49,459	الرصيد في نهاية السنة

11- النقدية وشبه النقدية

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
78	78	نقد في الصندوق
6,724,594	7,480,344	نقد لدى البنوك
6,724,672	7,480,422	الإجمالي

12- القروض

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
7,500,000	8,062,500	صكوك إسلامية
3,994,255	7,907,815	المرابحة الإسلامية
11,494,255	15,970,315	
(70,497)	(115,868)	ناقصا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح 12 أ)
11,423,758	15,854,447	القروض في نهاية السنة
(3,337,932)	(2,876,826)	ناقصا: قروض - جزء متداول
8,085,826	12,977,621	قروض - جزء غير متداول

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

تستحق القروض السداد على النحو التالي:

	2025	2024
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	2,887,666	3,344,609
في السنة الثانية	3,419,687	2,125,307
في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة	9,496,968	5,852,327
أكثر من خمس سنوات	165,994	172,012
الإجمالي	15,970,315	11,494,255

(أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

	2025	2024
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	70,497	82,895
إضافات خلال السنة	80,521	19,311
الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح 20)	(35,150)	(31,709)
الرصيد في نهاية السنة	115,868	70,497

(ب) تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ 8.06 مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. صكوك إسلامية بمبلغ 2,81 مليار ريال سعودي (750 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 7.25% وتستحق في 2030.

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

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024.

المربحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق قصيرة الأجل وطويلة الأجل تتراوح من 3 أشهر إلى 10 سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المربحات

طويلة الأجل	قصيرة الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
2026	100	100	-
2027	180,000	-	180,000
2028	1,218,112	146,487	1,071,625
2029	2,568,585	971,930	1,596,655
2030	3,286,429	171,429	3,115,000
2031	483,900	80,650	403,250
2035	170,689	17,069	153,620
الإجمالي	7,907,815	1,387,665	6,520,150

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 7.6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024 : 7.9%).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 و31 ديسمبر 2024.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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 مموله حيث تقوم المنشآت المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي:

2024	2025	
31,627	38,517	الرصيد في بداية السنة
4,108	6,612	المحمل على المصاريف خلال السنة
(177)	1,340	خسائر / مكاسب إعادة قياس
(2,167)	(4,634)	مدفوع خلال السنة
5,236	-	المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 30)
(110)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح 29)
38,517	41,835	الرصيد في نهاية السنة

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

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

2024	2025	
5.35%	4.25%	معدل الخصم
5.35%	4.25%	معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل
متوسط	متوسط	معدل تناقص الموظفين

(ب) فيما يلي بيان الحركة في القيمة الحالية للالتزام منافع الموظفين وفقاً لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة:

2024	2025	
28,983	34,384	الرصيد في بداية السنة
4,111	5,880	صافي تكلفة المنافع للفترة
(177)	922	(مكاسب) / خسائر إعادة قياس
(1,775)	(3,866)	مدفوع خلال السنة
31,142	37,320	الرصيد في نهاية السنة

(ج) تحليل القيمة الحالية للالتزام

2024	2025	
30,860	36,800	التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
282	520	المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب
31,142	37,320	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:

2024	2025	
30,730	36,578	معدل الخصم + 0.5%
31,564	38,128	معدل الخصم - 0.5%
31,358	37,427	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + 0.5%
30,928	37,270	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - 0.5%

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(هـ) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين 2.33 سنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 2.68 سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة للالتزامات المنافع المحددة المخصصة:

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
4,612	8,023
11,921	21,665
14,609	7,632
31,142	37,320

خلال سنة

في السنة الثانية

بين السنة الثالثة والسنة الخامسة

الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

أ) مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الجزء غير المثبت من الفواتير الصادرة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
1,100,404	2,667,911
1,687,767	121,593
(120,260)	(1,790,645)
2,667,911	998,859

الرصيد في بداية السنة

فواتير صادرة/ملغاة خلال السنة

محول إلى الإيرادات خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

15. مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

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

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
308,789	315,517
20,595	220,341
(16,022)	(112,531)
2,155	-
315,517	423,327

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة

مدفوع خلال السنة

استحوذ على شركة تابعة (إيضاح 30)

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 2024. كما أن الإقرار الموحد لعام 2025 قيد الإعداد حالياً.

14. الدائنون التجاريون والآخرون

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
466,641	1,346,193
2,667,911	998,859
254,230	313,192
457,714	194,232
188,675	189,503
18,253	10,053
8,292	8,234
4,061,716	3,060,266

مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون

مطلوبات عقود (إيضاح 14)

دائنون تجاريون

إيرادات غير مكتسبة

مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح 24)

التزامات إيجار (إيضاح 23)

توزيعات أرباح مستحقة

الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

16. رأس المال

2024	2025	
		رأس المال المصرح به:
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	1.080.000.000 سهم عادي بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد
10,800,000	10,800,000	
		الأشهر المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد:
10,800,000	10,800,000	في بداية السنة
10,800,000	10,800,000	في نهاية السنة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

17. الإيرادات

تُحقق المجموعة معظم إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود ميرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن وعلى مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها (انظر إيضاح 4).

2024	2025	أسس الإثبات	تفصيل الإيرادات
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		بيع عقارات تطويرية
3,101,919	1,642,533	- عند نقطة من الزمن	
34,218	1,469,591	- على مدى زمني	بيع عقارات تطويرية
120,260	331,109	- على مدى زمني	بيع عقارات سكنية
193,453	20,225	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات سكنية
143,286	149,366	- على أساس القسط الثابت	تأجير العقارات
158,065	277,867	- على مدى زمني	إدارة المشاريع والإنشاءات
7,821	9,111	- عند نقطة من الزمن	أخرى
3,759,022	3,899,802		الإجمالي

18. تكلفة الإيرادات

2024	2025	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	عقارات تطويرية
1,807,979	1,554,021	
200,686	239,554	عقارات سكنية
33,658	33,412	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح 5)
113,191	223,396	إدارة المشاريع والإنشاءات
3,500	5,810	أخرى
2,159,014	2,056,193	الإجمالي

19. المصاريف العمومية والإدارية

2024	2025	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	مصاريف عمومية وإدارية
246,411	236,643	
19,490	19,915	استهلاك (إيضاح 7 و 23)
265,901	256,558	الإجمالي

20. تكاليف التمويل

2024	2025	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	أعباء مالية على الصكوك
551,310	516,048	
269,304	485,361	أعباء على المرابحات الإسلامية
1,583	920	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح 23ب)
31,709	35,150	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح 12ب)
853,906	1,037,479	الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

21. الإيرادات الأخرى، صافي

	2025	2024
إيرادات تمويل	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
	463,829	246,318
أخرى، صافي	3,658	18,501
الإجمالي	467,487	264,819

22. ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

	2025	2024
صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
العمليات المستمرة	1,134,182	788,931
العمليات المتوقفة	-	18,902
	1,134,182	807,833
عدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية	1,080,000,000	1,080,000,000
لغرض ربح السهم		
ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المستمرة	1.05	0.73
ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المتوقفة	-	0.02
	1.05	0.75

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

23. ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة خمستأجر

أ. موجودات حق الاستخدام

فيما يلي بيان "موجودات حق الاستخدام" لترتيبات عقود الإيجار المبرمة والسارية كما بتاريخ التقرير. ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذه الموجودات في مصروف الاستهلاك، وفيما يلي ملخصاً بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

	2025	2024
التكلفة	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	37,751	42,316
إنهاء/استيعادات	(2,794)	(3,166)
إضافات للسنة	299	3,801
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 29)	-	(7,336)
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح 30 أ)	-	2,136
في نهاية السنة	35,256	37,751
الاستهلاك المتراكم		
في بداية السنة	17,071	12,105
المحمل خلال السنة (إيضاح أ)	8,531	10,856
إنهاء/استيعادات	(2,768)	(2,920)
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 29)	-	(2,970)
في نهاية السنة	22,834	17,071
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	12,422	20,680

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

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، تم تحميل استهلاك السنة بمبلغ 8,531 ألف ريال سعودي ضمن المصاريف العمومية والإدارية (31 ديسمبر 2024م: تم تحميل مبلغ 9,285 ألف ريال سعودي ومبلغ 1,571 ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية والعمليات المتوقفة على التوالي).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

ب. التزامات الإيجار

تمثل التزامات الإيجار ترتيبات الإيجار السارية. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

	2025	2024
الالتزامات	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	41,350	45,267
إنهاء عقود إيجار	(2,453)	(3,214)
إضافات للسنة	299	3,801
تكلفة التمويل للسنة (إيضاح 20)	920	1,583
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح 30 أ)	-	1,715
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 29)	-	(7,802)
في نهاية السنة	40,116	41,350
المبالغ المدفوعة		
في بداية السنة	23,097	18,003
إنهاء عقود إيجار	(2,433)	(3,214)
مدفوع خلال السنة	9,399	11,592
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 29)	-	(3,284)
في نهاية السنة	30,063	23,097
الرصيد في نهاية السنة	10,053	18,253

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

ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

	2025	2024
المبالغ المستحقة	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	6,053	9,437
بين سنة إلى خمس سنوات	4,863	10,668
الإجمالي	10,916	20,105

ب. المجموعة كمؤجر

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

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

	2025	2024
المبالغ المدفوعة	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	139,930	138,434
بين سنة إلى خمس سنوات	285,800	237,070
بعد خمس سنوات	74,207	87,074
الإجمالي	499,937	462,578

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

أ. مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

2024	2025	
بآلاف الريالآت السعوطفة	بآلاف الريالآت السعوطفة	الرصفء المتعلق بالذمم المءبفة التءارفة
-	70,998	شركة دار الأركان قلوبال هولءبفء العقارفة
-	601	شركة وصلء للءءمء العقارفة
		الرصفء المتعلق بالذمم المءبفة الأءرف:
63,182	10,040	دار قلوبال بف إل سف - (1)

ب. مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (تتمة)

(1) إن شركة خزام للتطوير العقاري هف منشأة خاضعة للسلطرة المشركفة (إفصاح 8). قامء إءارة شركة خزام للتطوير العقاري باسءءمار رمفءءها النقءف الزاءء لءى المءءوءة برفء رمزف. وتم ءصفف الرصفء ضمن الذمم الءائفة التءارفة والأءرف (إفصاح 14) وفسءق السءاء عنء الطلب. فسءق الرصفء السءاء فف نفافة السنة على النحو الآف:

2024	2025	
بآلاف الريالآت السعوطفة	بآلاف الريالآت السعوطفة	شركة خزام للتطوير العقاري
188,675	189,503	

(2) الرصفء المتعلق بالذمم الءائفة التءارفة:

2024	2025	
بآلاف الريالآت السعوطفة	بآلاف الريالآت السعوطفة	شركة دار الأركان قلوبال هولءبفء العقارفة
-	3,450	

24. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كان لءى المءءوءة، ءلال السباق العاءف لعملفاءها، المعاملات الهامة وأرصدءها الآلفة مع جهء ذات علاقة ءلال السنة المنءوءة فف 31 ءفسمبر 2025 و2024.

2024	2025		العلاقة	الجهة ذات العلاقة
بآلاف الريالآت السعوطفة	بآلاف الريالآت السعوطفة	طبفة المعاملات		
9,660	92,513	إفراءءء ءموفل		
53,522	-	ءعم مالف	شركة زمفلة	دار قلوبال بف إل سف
799,082	308,948	قرف إلى جهة ذات علاقة		
-	38,087	إفراءءء	شركة منءسفة	دار ءف ءف قلوبال العقارفة ء.م.م.
-	178,745	إفراءءء	شركة منءسفة	شركة دار الأركان قلوبال هولءبفء العقارفة
-	(48,300)	مصارف إءارة مشارفع		
-	(1,070)	مصارف عمولة وءسوفق		
-	(1,194)	مصارف عمولة	شركة منءسفة	شركة وصلء للءءمء العقارفة
-	(606)	ءءمءء مسءلمة		
-	1,612	إفراءءء إءءار		
960	960	أءعاب إءارة مءملة	شركة زمفلة	شركة خزام للتطوير العقاري
2,173	2,287	مفبعاء إلى عملاء طرف	شركة منءسفة	شركة سهل للءموفل
		أءر(إفصاح هـ)		

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

ج. قرض إلى جهة ذات علاقة

قامت المجموعة بمنح قرض لشركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة، ويحمل القرض عمولة وفقاً للشروط التجارية العادلة، وسيتم سدادها على مدى فترة قدرها ثلاث سنوات.

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
799,082	1,108,030	الرصيد في نهاية السنة

د. تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

2024	2025	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
10,121	11,802	منافع قصيرة الأجل
796	867	مكافأة نهاية الخدمة
2,085	3,285	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
13,002	15,954	الإجمالي

هـ. شركة سهل للتمويل:

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من سهل للتمويل. 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.

25. خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً 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 2025: 6.6 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 4.1 مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في 31 ديسمبر 2025: 121 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 123 ألف ريال سعودي).

27. إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتجددة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والتزامات الإيجار والمبالغ المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتمثل 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 ونتيجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقايضات أسعار العملات أو الأدوات المماثلة.

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

1. مخاطر الائتمان
2. مخاطر أسعار العملات
3. مخاطر السيولة
4. مخاطر العملات الأجنبية
5. مخاطر السعر

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد سار تجارياً وقابل للتنفيذ نظامياً في الوفاء بالتزاماته.

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديداً المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة والقرض إلى جهة ذات علاقة 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.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

26. إدارة رأس المال

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

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

نسبة الرفع المالي

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

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

	2025	2024
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	15,854,447	11,423,758
نقدية وشبه نقدية	(7,480,422)	(6,724,672)
	8,374,025	4,699,086
حقوق المساهمين	22,233,086	21,100,714
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	38%	22%

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
6,724,594	7,480,344
3,908,254	2,808,551
799,082	1,108,030
63,182	10,040
11,495,112	11,406,965

خلال السنة، تراوح متوسط المعدل لمدة 3 أشهر على أساس سايبور بين 4.78% و 5.76% (5.37% و 5.80% لعام 2024).

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

2024	2025
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
9,986	19,770
(9,986)	(19,770)

إن صافي ربح المجموعة للسنة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة، لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (2/9).

مخاطر السيولة

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

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

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 7.6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024): 7.9%.

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

مخاطر أسعار العمولات

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

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

تحدد أسعار عمولات الفروض المحلية للمجموعة على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات سايبور.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024:

31 ديسمبر 2025	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
المطلوبات المالية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	
قروض إسلامية	2,187,441	1,880,452	4,295,227	10,808,130	185,494	-	19,356,744
دائنون تجاريون وآخرون	211,168	1,544,538	204,928	2,402	54,638	1,043,454	3,061,128
الإجمالي	2,398,609	3,424,990	4,500,155	10,810,532	240,132	1,043,454	22,417,872

31 ديسمبر 2024	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
المطلوبات المالية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	
قروض إسلامية	2,821,298	1,199,223	2,733,719	6,527,058	182,412	-	13,463,710
دائنون تجاريون وآخرون	90,717	3,255,774	471,917	4,757	51,097	189,307	4,063,569
الإجمالي	2,912,015	4,454,997	3,205,636	6,531,815	233,509	189,307	17,527,279

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقيات. وبلغت تفديرات العقود غير المكتملة كما في 31 ديسمبر 2025: 93 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2024: 91 مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 99 مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (31 ديسمبر 2024: 81 مليون ريال سعودي). ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال مبيعات العقارات المحتملة أو الاقتراض الخارجي، إذا لزم الأمر.

لاحقًا لتاريخ المركز المالي، وكما تم الإعلان عنه في 12 فبراير 2026، تسلمت المجموعة فواتير رسوم الأراضي البيضاء بمبلغ 201.2 مليون ريال سعودي، والمتعلقة بثلاث مناطق أراضي ضمن مشروع شمس الرياض. وقد تم بيع هذه المناطق بالكامل للعملاء بموجب عقود مؤتقة تحت برنامج تطوير معتمد من قبل (وافي). وبناءً عليه، قدمت المجموعة شرحاً مفصلاً مدعوماً بالوثائق الثبوتية إلى الجهة ذات العلاقة لطلب الاستثناء وتمديد المهلة لإكمال المشروع.

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

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: لا يوجد).

29. استبعاد شركة تابعة

خلال السنة السابقة، وفي 14 أكتوبر 2024، قامت المجموعة ببيع جميع أسهمها في شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم 165584 بتاريخ 14/7/1443 هـ (الموافق 15/2/2022 م).

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر السعر

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

(أ) وفيما يلي بيان القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ البيع:

إيضاح	14 أكتوبر 2024
	بآلاف الريالات السعودية
الموجودات	
عقارات تطويرية	6
ممتلكات ومعدات، صافي	7
موجودات حق الاستخدام، صافي	23أ
مصاريف مدفوعة مقدما وأخرى	15,461
تقديرة وشبه تقديرة (إيضاح ج)	35,484
إجمالي الموجودات	283,478
المطلوبات	
دائنون تجاريون وآخرون	303,945
التزامات الإيجار	23 ب
مكافأة نهاية الخدمة	13
إجمالي المطلوبات	308,573
صافي المطلوبات	(25,095)

(ب) وفيما يلي نتائج شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة للفترة من 1 يناير 2024 حتى تاريخ البيع:

للفترة المنتهية في 14 أكتوبر 2024	
	بآلاف الريالات السعودية
مصاريف عمومية وإدارية	(6,418)
مكاسب استبعاد شركة تابعة (إيضاح د)	25,320
صافي الربح المتعلق بالعمليات المتوقعة	18,902

(ج) فيما يلي التدفقات النقدية التي تكبدتها شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة:

للفترة المنتهية في 14 أكتوبر 2024	
	بآلاف الريالات السعودية
الأنشطة التشغيلية	188,956
الأنشطة الاستثمارية	(167,462)
الأنشطة التمويلية	391
صافي التدفقات النقدية الواردة خلال الفترة	21,885
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة	13,599
صافي التدفقات النقدية المستبعدة	35,484

(د) تفاصيل استبعاد شركة تابعة

14 أكتوبر 2024	
	بآلاف الريالات السعودية
العوض	1,245
تسوية مقابل مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة	(1,020)
إجمالي العوض، صافي	225
إجمالي صافي المطلوبات التي تعود بها المشتري عند الاستبعاد	25,095
مكاسب الاستبعاد	25,320

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

30. الاستحواذ على شركة تابعة

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بزيادة حصة ملكيتها في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس") إلى 90% على النحو التالي:

(أ) بتاريخ 20 فبراير 2024 (تاريخ الاستحواذ)، أبرمت المجموعة اتفاقية شراء أسهم للاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة 32.65% في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس")؛ وهي شركة خاصة محدودة بالأسمم تم تأسيسها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب نوائح سوق أبو ظبي العالمي. وبالتالي، زادت حصة ملكية المجموعة من 51% إلى 83.65%. تمت المحاسبة سابقاً عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (إيضاح 8). وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، حصلت المجموعة على السيطرة على كومباس، ومن ثم بدأت في توحيدها. وقد تم تأسيس كومباس بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة المخاطر. وأنت عملية الاستحواذ هذه في إطار استراتيجية المجموعة التي تهدف إلى تنويع الاستثمارات واستكشاف فرص جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المتعود بها

فيما يلي ملخصاً للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد لشركة كومباس بروجيكت المحدودة كما في بتاريخ الاستحواذ:

(1) الموجودات والمطلوبات

الموجودات	إيضاح	القيمة العادلة المثبتة عند الإستحواذ
ممتلكات ومعدات، صافي	7	3,543
موجودات حق الاستخدام، صافي	13	2,136
استثمار في شركة زميلة	8	29
مدينون تجاريون وآخرون		97,360
نقدية وشبه نقدية		20,759
إجمالي الموجودات		123,827
المطلوبات		
قروض		4,000
مكافأة نهاية الخدمة	13	5,236
دائنون تجاريون وآخرون		66,523
التزامات الإيجار	ب23	1,715
زكاة مستحقة	15	2,155
إجمالي المطلوبات		79,629

إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	44,198
حقوق الملكية غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة	(7,226)
استثمارات في شركة زميلة محولة (إيضاح 3)	(23,057)
عوض محول	(12,750)
مكاسب الاستحواذ	1,165

(2) تحليل التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ

صافي النقدية المستحوذ عليها مع الشركة التابعة	20,759
عوض نقدي	(12,750)
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ	8,009

(3) خسارة القيمة العادلة عن إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً

القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة	32,262
خسارة القيمة العادلة نتيجة إعادة القياس	(9,205)
القيمة العادلة للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة	23,057

ب) الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة

بعد عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه في 2024، زاد رأس مال كومباس بمبلغ 37.4 مليون ريال سعودي، حيث تم استثمار 25.19 مليون ريال سعودي و1.6 مليون ريال سعودي من قبل المجموعة والمساهمين غير المسيطر، على التوالي. وبفضل هذا الاستثمار الإضافي في رأس مال كومباس، زادت حصة ملكية المجموعة بنسبة 6.35%.

ونظراً لعدم وجود تغير في السيطرة، فإن الاستحواذ الإضافي للمجموعة على حصة ملكية في كومباس تمت المحاسبة عنه على أنه معاملة حقوق ملكية. وبناءً على ذلك، تم إثبات العوض المدفوع الرائد عن القيمة الدفترية لحصة الملكية الإضافية التي تم الاستحواذ عليها في كومباس ضمن الأرباح المبفاة.

وقد بلغت القيمة الدفترية لصادي موجودات كومباس بتاريخ الاستحواذ 44.2 مليون ريال سعودي. وفيما يلي تفاصيل الحصة الإضافية المستحوذ عليها في كومباس:

2024	
بالآلاف الريالات السعودية	
القيمة الدفترية للحصة الإضافية في كومباس	2,806
المقابل لحصة غير مسيطرة	(1,080)
الفرق المثبت في الأرباح المبفاة	1,726

31. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 3 مارس 2026.

الملاحق - الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة

البيئة

2023	2024	2025	استهلاك الطاقة
733,135	1,020,178	5,231	استهلاك الديزل من العمليات (المولدات - لتر)
4,102,528	316,131	297,526	استهلاك البنزين من المركبات (لتر)
10,862,944	45,661	54,112	استهلاك الديزل من المركبات (لتر)
1,541,652	1,525,920	1,485,261	استهلاك الكورباء من مصادر غير متجددة (كيلوواط ساعة)
593,455	57,446	17,814	إجمالي الطاقة المستهلكة (جيجا جول)

2023	2024	2025	انبعاثات غازات الاحتباس الحراري
40,454	3,580	854	انبعاثات غازات الدفيئة المباشرة (النطاق 1 - أطنان من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)
848	839	817	انبعاثات غازات الدفيئة غير المباشرة (النطاق 2 - أطنان من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)
41,302	4,419	1,671	إجمالي انبعاثات غازات الدفيئة (أطنان من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)

2023	2024	2025	النفايات
34,629	55,248	69,246	النفايات الصلبة غير الخطرة المتولدة (كجم)
717,30	0	0	النفايات الصلبة الخطرة المتولدة (كجم)
33,912	55,248	69,246	النفايات الصلبة غير الخطرة المتخلص منها (كجم)
717,30	0	0	النفايات الصلبة الخطرة المتخلص منها (كجم)
7,155	10,046	7,080	النفايات الصلبة غير الخطرة المعاد تدويرها (كجم)
9,774	12,740	7,060	النفايات الصلبة غير الخطرة المعاد استخدامها (كجم)

2023	2024	2025	استهلاك المياه
832	996	1,505	إجمالي كمية المياه المسؤوبة من مصادر المياه البلدية أو غيرها من مرافق المياه (ألف متر مكعب)
828	996	1,505	إجمالي صافي استهلاك المياه العذبة (ألف متر مكعب)

المستوى الاجتماعي

2023	2024	2025	تشكيل رأس المال البشري
247	210	189	إجمالي عدد الموظفين
247	210	189	عدد الموظفين بدوام كامل
0	0	0	عدد الموظفين بدوام جزئي
7	5	9	عدد الموظفين المؤقتين (المتعاقدين)
11	10	12	عدد الإدارة العليا
134	121	112	عدد الإدارة الوسطى
102	79	65	عدد الموظفين
2023	2024	2025	الصحة والسلامة
163,400	515,535	1,615,480	ساعات العمل (للموظفين)
427,076	1,637,388	5,700,778	ساعات العمل (للمقاولين)
6.8	2.3	7.1	متوسط ساعات التدريب على الصحة والسلامة والبيئة لكل موظف
14,500	2,000	6,600	التكلفة الإجمالية للتدريب (بالدولار الأمريكي)
2023	2024	2025	التعيينات الجديدة ومعدل الدوران
97	77	58	إجمالي عدد الموظفين الذين انضموا إلى الشركة
4	3	12	عدد الإدارة العليا الذين انضموا إلى الشركة
88	54	13	عدد الإدارة الوسطى الذين انضموا إلى الشركة
5	20	33	عدد الموظفين الذين انضموا إلى الشركة
2023	2024	2025	رضا الموظفين ومشاركتهم
%100	%100	%100	رضا الموظفين (%)
7	8	8	مشاركة الموظفين
371	157	118	إجمالي عدد أيام التغيب عن العمل
%0.57	%0.51	%0.31	معدل غياب الموظفين

2023	2024	2025	إجازة الأبوة والأمومة
5	6	11	إجمالي عدد الموظفين الذين حصلوا على إجازة أبوة/أمومة
2	1	3	عدد الموظفين اللاتي حصلن على إجازة أمومة
3	5	8	عدد الموظفين الذين حصلوا على إجازة أبوة
1	1	3	عدد الموظفين اللاتي عدن إلى العمل بعد انتهاء إجازة الأمومة
1	1	1	عدد الموظفين اللاتي عدن من إجازة الأمومة وما زلن يعملن لمدة أثني عشر شهرًا بعد عودتهن إلى العمل
%50.0	%100	%100	معدل العودة إلى العمل (%)
%50.0	%100	%33.3	معدل الاحتفاظ بالموظفين (%)

2023	2024	2025	التشكيل حسب الجنس
184	160	148	عدد الموظفين الذكور بدوام كامل
63	50	41	عدد الموظفات بدوام كامل
%25.5	%23.8	%21.7	نسبة الموظفات في إجمالي القوى العاملة
6	5	6	عدد الموظفات في المناصب الإدارية العليا
%55.5	%50.0	%50.0	نسبة الموظفات في المناصب الإدارية العليا
18	13	15	عدد الموظفات في المناصب الإدارية المتوسطة
%13.4	%10.7	%13.4	نسبة الموظفات في المناصب الإدارية المتوسطة
39	32	20	عدد الموظفات في أدوار العاملين
%38.2	%40.5	%30.8	نسبة الموظفات في أدوار العاملين
63	48	20	عدد الموظفات اللاتي انضممن إلى المنظمة
%64.9	%62.3	%34.5	نسبة الموظفات اللاتي انضممن إلى المنظمة
79	62	27	عدد الموظفات اللاتي غادرن المنظمة
%66.9	%54.4	%34.2	نسبة الموظفات اللاتي غادرن المنظمة
%25.6	%23.1	%20.2	النسبة المئوية للأجور الأساسية للنساء إلى الرجال

2023	2024	2025	التشكيل حسب العمر
91	109	105	عدد الموظفين الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و30 عامًا
132	80	77	عدد الموظفين الذين تتراوح أعمارهم بين 31 و50 عامًا
24	21	7	عدد الموظفين الذين تزيد أعمارهم عن 50 عامًا
54	43	27	عدد الموظفين الذين انضموا إلى المنظمة بين سن 18 و30 عامًا
%55.7	%55.8	%46.6	نسبة الموظفين الذين انضموا إلى المنظمة بين سن 18 و30 عامًا
42	33	30	عدد الموظفين الذين انضموا إلى المنظمة بين سن 31 و50 عامًا
%43.3	%42.9	%51.7	نسبة الموظفين الذين انضموا إلى المنظمة بين سن 31 و50 عامًا
1	1	1	عدد الموظفين الذين انضموا إلى المنظمة فوق سن 50 عامًا
%1.0	%1.3	%1.7	نسبة الموظفين الذين انضموا إلى المنظمة فوق سن 50 عامًا
46	64	40	عدد الموظفين الذين غادروا المنظمة بين سن 18 و30 عامًا
%40.0	%56.1	%50.6	نسبة الموظفين الذين غادروا المنظمة بين سن 18 و30 عامًا
68	50	38	عدد الموظفين الذين غادروا المنظمة بين سن 31 و50 عامًا
%57.6	%43.9	%48.1	نسبة الموظفين الذين غادروا المنظمة بين سن 31 و50 عامًا
4	0	1	عدد الموظفين الذين غادروا المنظمة فوق سن 50
%3.4	%0.0	%1.3	نسبة الموظفين الذين تركوا المنظمة بعد سن الخمسين

2023	2024	2025	التشكيل الوطني
119	90	82	عدد الموظفين السعوديين
128	120	107	عدد الموظفين الوافدين
%48.2	%42.9	%43.4	نسبة الموظفين السعوديين من إجمالي القوى العاملة
58	37	29	عدد الوظائف السعودية
%23.5	%17.6	%15.3	نسبة الوظائف السعودية إلى إجمالي القوى العاملة
%48.7	%41.1	%35.4	نسبة الوظائف السعوديات إلى القوى العاملة السعودية
61	53	53	عدد الموظفين السعوديين
%24.7	%25.2	%28.0	نسبة الموظفين السعوديين إلى إجمالي القوى العاملة
%51.3	%58.9	%64.6	نسبة الموظفين السعوديين إلى القوى العاملة السعودية

التشكيل الوطني	2023	2024	2025
عدد الموظفين السعوديين في الإدارة العليا	6	5	7
نسبة الموظفين السعوديين في الإدارة العليا	%54.5	%50.0	%58.3
إجمالي عدد الجنسيات	15	15	16
آليات التظلم وعدم التمييز	2023	2024	2025
عدد شكاوى الأداء الوظيفي المقدمة خلال الفترة المشمولة بالتقرير	1	0	0
عدد شكاوى الأداء الوظيفي التي تمت معالجتها أو حلها	1	0	0
عدد شكاوى الموظفين المقدمة خلال الفترة المشمولة بالتقرير	0	0	0
عدد شكاوى الموظفين التي تمت معالجتها أو حلها	0	0	0
حالات التحرش	0	0	0
حوادث التمييز	0	0	0

الحكومة

2023	2024	2025	تشكيل مجلس الإدارة
6	6	6	إجمالي عدد أعضاء مجلس الإدارة
2	2	2	عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
4	4	4	عدد أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين
2	2	2	عدد الأعضاء التنفيذيين
4	4	4	عدد الأعضاء غير التنفيذيين
6	6	6	عدد مقاعد مجلس الإدارة التي يشغلها الرجال
0	0	0	عدد مقاعد مجلس الإدارة التي تشغلها النساء

2023	2024	2025	المشتريات المحلية
163	97	278	إجمالي عدد الموردين المتعاقد معهم
148	89	259	عدد الموردين المحليين المتعاقد معهم
104	41	54	عدد موردي الشركات الصغيرة والمتوسطة المتعاقد معهم
21	3	5	عدد الموردين المتعاقد معهم من الشركات المملوكة للنساء
195,692,979	96,318,545	546,146,539	إجمالي الإنفاق على المشتريات (بالريال السعودي)
186,784,642	88,863,668	384,049,362	الإنفاق على المشتريات من الموردين المحليين (بالريال السعودي)
%95	%92	%70	نسبة الإنفاق على الموردين المحليين

2023	2024	2025	مدونة قواعد السلوك للموردين
%100	%100	%100	نسبة الموردين الذين وقعوا على مدونة قواعد السلوك
%26	%48	%74	نسبة الموردين المصنفين كموردين ذوي أهمية بالغة
2023	2024	2025	إدارة سلسلة التوريد
%85	%88	%85	نسبة الموردين الذين خضعوا لتقييم مخاطر الاستدامة من إجمالي الموردين
%3	%6	%7	نسبة الموردين المصنفين ضمن فئة "الموردين ذوي المخاطر العالية في مجال الاستدامة"
2023	2024	2025	أمن البيانات
0	0	0	إجمالي عدد حالات اختراق البيانات
0	0	0	عدد حالات اختراق أمن البيانات التي تتضمن معلومات تعريفية شخصية للعملاء
%0	%0	%0	نسبة حالات اختراق أمن البيانات التي تتضمن معلومات تعريفية شخصية للعملاء

المكتب الرئيسي

المملكة العربية السعودية

حي الوزارات، 12622
طريق مكة المكرمة
جانب فندق المارriott الرياض

مراكز المبيعات

المملكة العربية السعودية

الرياض
القصر مول 12791، السويدي العام،
حي السويدي

الرياض
مشروع "شمس الرياض"،
13913 طريق صلبوخ

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

الإمارات العربية المتحدة

دبي
أبراج الإمارات الجميرا الطابق 30،
شارع الشيخ زايد، صندوق بريد 2523،
دبي، الإمارات العربية المتحدة

للمزيد من المعلومات يمكنك الاتصال بنا على الرقم 800 123 3333 (السعودية) أو +971 800 40404 (دولي)

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

[f](#) [X](#) [in](#) / DarAlArkan / [@](#) | [daralarkanprop](http://daralarkanprop.com)

DAR
ALARKAN

daralarkan.com