

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

نبني للمستقبل

تقرير مجلس الإدارة 2020 م



**ولي العهد محمد بن سلمان  
بن عبدالعزيز آل سعود**

نائب رئيس مجلس الوزراء  
وزير الدفاع



**الملك سلمان بن  
عبدالعزیز آل سعود**

خادم الحرمين الشريفين

# قائمة المحتويات

06

نبذة عن الشركة

06 ميثاقنا، رؤيتنا و رسالتنا  
09 لمحة عن الأداء

10

كلمة رئيس مجلس الإدارة

12

التقرير الاستراتيجي

12 كلمة الرئيس التنفيذي  
14 الأسس الاستراتيجية  
15 نموذج عمل الشركة  
16 خطط النمو

18

أصولنا

18 المشاريع  
28 إدارة الممتلكات والتأجير

32

العقار السعودي - مستقبل واعد

38

كوفيد - 19

42

الإستدامة (ESG)

46

نظرة على الأداء المالي

46 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية  
48 أعمال وأنشطة الشركة  
48 الشركات التابعة  
49 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية  
49 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات  
50 النتائج التشغيلية  
54 نظرة على الدين  
56 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

58

علاقات المستثمرين

58 أداء السهم  
59 التواصل مع المستثمرين  
60 الجوائز والإنجازات  
60 بيانات المستثمرين  
61 طلبات سجل المستثمرين

62

حوكمة مجلس الإدارة

62 أعضاء مجلس الإدارة  
65 الإدارة التنفيذية  
68 مطلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب  
69 سجل حضور الاجتماعات  
69 لجان المجلس  
71 إقرارات مجلس الإدارة

72

المخاطر

76

الحوكمة والتنظيم

76 أحكام لائحة حوكمة الشركات  
77 ماطبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك  
77 المكافآت والتمويضات  
80 العقوبات والغرامات  
80 المراجعة الداخلية

82

تقرير مدقق الحسابات والقوائم المالية

# نبذة عن الشركة



دعم التوسع العمراني للمدن السعودية  
وامتلاك المنازل للمواطنين السعوديين

## ميثاقنا

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

## رؤيتنا

أن نبتكر مجتمعات سكنية وبيئات تجارية  
وثقافية وترفيهية تلبي تطلعات المجتمع  
السعودي المتطور، معظمين بذلك الفوائد  
المالية طويلة الاجل لمستثمرينا

## رسالتنا

## لمحة عن الأداء

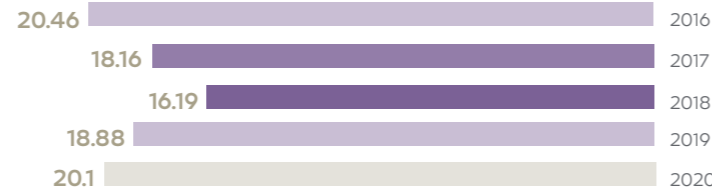
رأس مال 10.8 مليار ريال سعودي

أصول بقيمة 31 مليار ريال سعودي

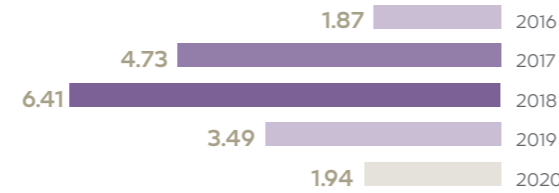
القيمة الدفترية للسهم 17.62 ريال سعودي



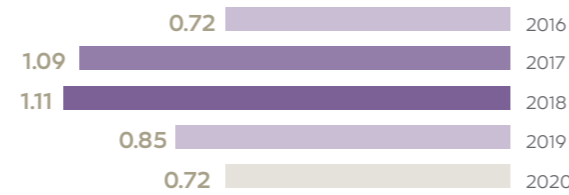
استثمارات في الاراضي والعقارات (مليار ريال)



الإيرادات (مليار ريال)



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين (مليار ريال)



1994 تأسيس الشركة في 28 ديسمبر 1994 م

2005 تحولت دار الأركان لشركة مساهمة بقرار وزارى رقم 1021

2007 إصدار أول صكوك للشركة بقيمة 600 مليون دولار في فبراير 2007 م واستحق في مارس 2010 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي إدراج أسهم دار الأركان في السوق المالية السعودية (تداول)

2013 افتتاح المركز التجاري «القصر مول» في الرياض

2017 إطلاق مشروع برج «فلورنس جبي» في دبي كأول مشروع للشركة خارج السعودية

2018 إطلاق «ميرابيليا» أول مرحلة في مشروع «شمس الرياض» في العاصمة السعودية إصدار صكوك في مارس 2018 م بقيمة 500 مليون دولار ويستحق في أبريل 2023 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي

2019 افتتاح 15 طالة عرض سينما VOX في القصر مول إصدار الصكوك العاشرة في أكتوبر 2019 م بقيمة 600 مليون دولار ويستحق في فبراير 2025 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي

2020 إصدار الصكوك الحادية عشر في فبراير 2020 م بقيمة 400 مليون دولار ويستحق في فبراير 2027 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي إطلاق فيردي، ولاكازا، وجيوفانتي، وبلازو في شمس الرياض

# كلمة رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش  
رئيس مجلس الإدارة

بسبب الجائحة زاد الاهتمام بموضوع الاستدامة. وإن غاية الشركة هي إحداث تأثير مستدام وقيمة اجتماعية ومالية طويلة الأجل. نحن ندرك أن النجاح الاقتصادي على المدى الطويل يأتي بالتوازن مع التأثير الإيجابي على الاستدامة الاجتماعية والبيئية والأخلاقية. ولتحقيق هذا النجاح، نحتاج إلى إطلاق العنان لإمكانات موظفينا وأصولنا ومجتمعنا بشكل عام. بصفتنا شركة عقارية ذات أثر مادي كبير، فإننا نتفهم دورنا في النهج الجماعي للتحديات البيئية.

إذ نتطلع إلى المستقبل، وعلى الرغم من عدم اليقين المرصين، فإن شركة دار الأركان في وضع جيد للغاية لمواجهة الأوضاع الاقتصادية الراهنة. ونحن نثق بقدرتنا على الاستفادة من فرصة النمو الطويلة الأجل في العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية خلال السنوات القليلة القادمة. وسعيًا لهذه الغاية، أضفنا إلى مجموعة المواهب لدينا بتعيين السيدة خلود الغفيلي كرئيسة للعمليات و المهندس نوفل الخضير كمدير تطوير الأعمال.

شركة دار الأركان قائمة على أسس متينة، وبذلك فإننا نقارب عام 2021 م بثقة وتفأؤل. لقد واجهنا معاً تحديات عام 2020 م وسنثابر على تقديم خدمة استثنائية لعملائنا وقيمة أعلى لمساهمينا.

أود أن أعبر عن امتناننا وتقديرنا لعملائنا ومساهمينا والإدارة والموظفين وزملائنا في مجلس الإدارة لدعمهم المستمر.

شركة دار الأركان قائمة على أسس متينة، وبذلك فإننا نقارب عام 2021 م بثقة وتفأؤل. لقد واجهنا معاً تحديات عام 2020 م وسنثابر على تقديم خدمة استثنائية لعملائنا وقيمة أعلى لمساهمينا.

لقد بدأنا العام بمستويات ممتازة من السيولة، مدعومة بإصدارنا للضوابط الحادية عشرة بقيمة 400 مليون دولار أمريكي في فبراير من سنة 2020 م. وقد حظي هذا الإصدار، الأول الذي مدته 7 سنوات، بدعم جيد من أسواق رأس المال العالمية، وهذا دليل على المصداقية التي اكتسبناها على مدار العقد الماضي مع المستثمرين الدوليين. ومع ذلك، نظرًا للبيئة غير المستقرة وعدم اليقين فقد اعتمدنا نهجًا حذرًا لإستثمار رأس المال.

من الناحية التشغيلية، كانت النتائج في مشاريعنا، وخاصة شمس الرياض قوية جدًا. ورغم الجائحة، أطلقنا 3 مراحل في الأرباع الثاني والثالث والرابع من عام 2020 م، والتي لقيت جميعها استحسانًا استثنائيًا من قبل السوق. اعتبارًا من نهاية عام 2020 م، وصلت المبيعات المحجوزة في شمس الرياض إلى 2.2 مليار ريال سعودي، مما يبشر بالخير للإعتراف بالإيرادات في السنوات القادمة. في حين عانت إيراداتنا الرئيسية من التقلبات الاقتصادية، استمرت هوامشنا في الاتجاهات الإيجابية التي شهدناها في عام 2019 م وحققت متوسط هوامش الربح الإجمالية نسبة 35% في 2020 م، مما يمثل نمواً سنوياً وقدره 47%.

لم يكن سوق العقارات السعودي بمنأى عن تأثير الجائحة والأزمة الاقتصادية التي عقيتها. ومع ذلك، فقد أظهر مرونة وثبات ملحوظين. كان هذا تأكيدًا على قوة العوامل الأساسية للسوق وهي: الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية، ونقص العرض والدعم الحكومي. كانت قيمة المعاملات العقارية في 2020 م أقل بنسبة 4% فقط من مستويات عام 2019 م و 22% أكثر من 2018 م، وهو العام الذي سجل أدنى مستوى في دورة الانخفاض السابقة. أما الأسعار فقط واصلت توجهاتها الإيجابية مع تسجيل مؤشر أسعار العقارات ارتفاعاً بنسبة 0.5%. وقد أثر القرار الحكومي بإلغاء تطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% على القطاع واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% على انتعاش السوق في الربع الرابع.

في ظل هذه الظروف، عملت إدارتنا وموظفونا بلا كلل لتمكيننا من الاستمرار في التركيز على أولوياتنا الاستراتيجية لعام 2020 م. ولقد استخدمنا تقنيات تمكننا من الوصول إلى عملائنا عن بعد، بالإضافة إلى ترقية البنية التحتية لتقنية المعلومات لدينا لتقديم أفضل وأمن الحلول.

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم التقرير السنوي لشركة دار الأركان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 م.

سيُدخل عام 2020 م بالتأكيد في كتب التاريخ باعتباره عامًا استثنائيًا. عام خضع فيه الجنس البشري لواحد من أصعب اختباره. فرضت جائحة فيروس كورونا ولا تزال تحديات استثنائية ليس فقط على بيئة الرعاية الصحية ولكن أيضًا بشكل مهم على اقتصاد المملكة والمنطقة والعالم.

كان علينا أن نتعامل مع فترة الحظر ومنع التجول ووقف شبه تام، للأنشطة الاقتصادية وسعر النفط الذي تحول سلبياً لأول مرة على الإطلاق، كما تعليق السفر الدولي والتغييرات في الضرائب، كل ذلك أثناء تعلمنا مواصلة العمل عن بعد.

وأنا فخور بالطريقة التي استجابت بها المملكة العربية السعودية لهذه التحديات غير المسبوقة. وبتوجيهات قيادتنا الحكيمة، تميزت الحكومة السعودية في التعامل مع الجائحة. كما نعزز بالهيئات السعودية التي وفرت لنا الحماية الكافية كمجتمع ودعمتنا بشكل مناسب كشركات أثناء اجتيازنا هذه الأوقات العصيبة.

# التقرير الاستراتيجي

## رسالة الرئيس التنفيذي

سوف يُذكر عام 2020 م بأنه سنة جائحة الكورونا، والذي فرض علينا وضعاً غير مسبوق فيما يخص أعمالنا وموظفينا، وكذلك على مستوى العالم.

كانت أولويتنا الرئيسية هي حماية قدرتنا التشغيلية مع حماية موظفينا ودعم عملائنا والاستمرار في تحقيق أهدافنا الاستراتيجية. اعتمدنا بشكل استباقي أفضل الممارسات والمبادئ التوجيهية الحكومية في مكافحة انتشار الفيروس، وتم تنفيذ التدابير المناسبة في ممتلكاتنا ومكاتبنا للتشجيع على التعقيم واستخدام الأقنعة والتباعد الاجتماعي. لقد قمنا أيضًا بتحديث بروتوكولات العمل عن بُعد والأمن السيبراني لتمكيننا من التكيف مع الظروف المستجدة.

كان للجائحة تأثير سلبي على مستويات إيراداتنا لهذا العام، خصوصاً في قطاع أعمال تطوير الأراضي لدينا، حيث عانى القطاع من مستويات نشاط محدودة بسبب فترة الحظر وعدم اليقين المحيط بالمعاملة الضرائبية.



**أناند راهيجا**  
الرئيس التنفيذي

في حين أن التأثير الأكبر لفترة الحظر كان على المستأجرين في القصر مول، حيث لم يكن بإمكانهم فتح محلاتهم ومزاولة أعمالهم. اتخذت الشركة قراراً لدعم عملائها في هذا الوقت العصيب وقدمت لهم إعفاء من دفع الإيجار طوال فترة الإغلاق. الأمر الذي كلف 16 مليون ريال سعودي لمرة واحدة والذي تم استيعابه في الربع الثاني من عام 2020 م.

علاوة على ذلك، أنا فخور بشكل خاص بالتقدم الذي أحرزناه في قسم المشاريع. وقد تمكنا من تحقيق تقدم كبير في ظل بيئة تشغيل صعبة للغاية. حيث أطلقنا جميع قطع الأراضي السكنية في مشروع شمس الرياض والتي لاقت استقبالاً كبيراً حيث وصلت مستويات المبيعات المحجوزة إلى 84% من إجمالي قطع الأراضي. بالإضافة إلى ذلك، فقد تعاقدنا مع ستة مقاولين لتنفيذ أعمال البنية التحتية والإنشاءات، وتسير الأعمال وفقاً للخطة الموضوعة. وكذلك، فإن برج "فلورنس هب" في دبي سرع من أعمال البناء في النصف الثاني من العام، و تم الانتهاء حتى الآن من أعمال الخرسانة للطابق الأرضي، طوابق مواقف السيارات الأول والثاني والثالث بالإضافة للطابق الأول والأعمال الخرسانية ما زالت جارية. يبشر هذا التقدم بالخير في تحقيق الإيرادات في المستقبل حيث نتوقع أن نبدأ في الاعتراف بالإيرادات من قسم المشاريع في عام 2021 م.

ونحن ندرك بأن اضطراب السوق الناجم عن الجائحة سيوفر لنا فرصاً للاستحواذ على أصول مميزة بتقييمات مغرية، كما سيسمح لنا بالسعي لتحقيق شراكات مع مالكي الأصول الذين يبحثون عن رأس المال بالإضافة إلى الخبرة في التطوير والتسويق. خلال سنة 2020 م قمنا بإستحداث جهاز جديد لتطوير الأعمال مما سمح لنا بتنفيذ هيكله لنهج منظم من أجل تعريف وإستهداف وإتمام مبادرات التطوير الجديدة.

عندما نلقي نظرة على سنة 2020 م نشعر بالإرتياح إذ نعتقد بأننا قد تخطينا الأسوأ. ورغم ذلك سنظل يقظين وحذرين في مقاربتنا لإستثمار رأس المال. ويضمن وضع السيولة القوي لدينا قدرتنا على تحمل أي صدمات اقتصادية أخرى بينما يوفر لنا القوة المالية للاستفادة من الفرص المغرية ودعم برنامجنا التنفيذي للمشاريع الحالية.

**أنا فخور بشكل خاص بالتقدم الذي أحرزناه في قسم المشاريع. وقد تمكنا من تحقيق تقدم كبير في ظل بيئة تشغيل صعبة للغاية.**

كما وأود أن أعتنم هذه الفرصة لأتقدم بخالص الشكر لمجلس إدارتنا على دعمهم وتوجيههم المستمر، كما أشكر فريق الإدارة والموظفين في شركة دار الأركان لتفانيهم وعملهم الجاد في ظل هذه الظروف التي لم يسبق لها مثيل.

## نموذج عمل الشركة

### الاستثمار في الاراضى

- امتلاك قطع اراضى استراتيجية مع رؤية طويلة الأجل لاتجاهات التنمية العمرانية في المدن الرئيسية.
- إضافة قيمة إلى الاراضى من خلال أعمال البنية التحتية والتخطيط الرئيسي قبل البيع عن طريق السماسرة ومباشرة صفار المطورين.

### إدارة الممتلكات والتأجير

- إدارة القصر مول في الرياض أحد أهم أصولنا التأجيرية
- إدارة المرافق التجارية والسكنية في مجمع باريزيانا
- إدارة الإيجارات السكنية في أبراج العزيمية في مكة المكرمة

### التطوير العقاري

- امتلاك قطع الاراضى وتخصيصها لأغراض التطوير.
- التصميم: المخطط العام الأولي والتفصيلي.
- البناء: إدارة المشروع مع المقاولين مع التركيز على مراقبة التكاليف ومعايير الجودة.
- البيع: من خلال فريق المبيعات المباشرة والتعاون مع الوكالات العقارية لتقديم نموذج بيع على الخارطة.



## الأسس الاستراتيجية

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



### ينصب تركيزنا على خدمة عملائنا السعوديين في الداخل والخارج

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



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

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



### تحقيق أقصى العوائد للمساهمين

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



### تفعيل واستثمار الاراضى العقارية لتحقيق عوائد عالية

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



### الابتكار هو جوهر هويتنا

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



### جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية

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



خلال سنة 2020 م حدد فريق العمل هيكله لنهج منظم من أجل تعريف واستهداف وإتمام مبادرات التطوير الجديدة

## تحديد الفرص

- إنشاء قاعدة بيانات تطوير الأعمال.
- إحصاء الأراضي البيضاء مع إمكانيات التطوير المشتركة.
- تحديد المشاريع المتعثرة التي بحاجة إلى ضخ رأس مال و / أو الخبرة اللازمة في مجال التطوير والتسويق.
- البحث عن المنافسات والفرص الهامة عن طريق منصة "اعتماد" مع كافة الجهات الحكومية.
- إنشاء قاعدة بيانات رئيسيه (master tracker) لمتابعة الأراضي المناسبة للتطوير.

## استهداف المشاريع الكبيرة والمميزة

- بحث وتصنيف المشاريع الكبيرة ذات الأهمية.
- التواصل مع المنظمات والمستثمرين لفهم احتياجاتهم وبناء علاقات معهم.
- دراسة أفضل هيكله لكل مشروع ولكل مبادرة والتي تتضمن اتفاقيات مختلفة، منها: اتفاقية التطوير المشتركة (JDA) بالإضافة الى شراكة القطاعين العام والخاص (PPP) والتي تتضمن وليس على سبيل الحصر: عقد التشييد والتشغيل والتحويل (BOT) وعقد البناء والتأجير والتحويل (BLT) وعقد التصميم والبناء والتشغيل والتحويل (DBOT) وعقد التصميم والتمويل والتشغيل والتحويل (DFOT).
- إنشاء خطط الأعمال الاستراتيجية المرتبطة بالمشاريع المستهدفة اعتماداً على فهم دقيق وشامل لسوق العقارات المحلي.

## إتمام صفقات المشاريع المستهدفة

- تطوير استراتيجيات التفاوض بناء على تقييم شامل للمخاطر والعوائد.
- صياغة الشروط التجارية، وعرضها مع الإطار القانوني.
- التفاوض مع الأطراف المقابلة.
- إتمام الاتفاقيات.

سعيًا لتحقيق أهدافنا وركائز الشركة الاستراتيجية يقود قسم تطوير الأعمال عملية تعزيز آلية إطلاق المشاريع الجديدة.





## أصولنا

## شمس الرياض

تقديم نموذج متكامل للمجتمع العمراني، والذي يتضمن العناصر المتكاملة من سكني، وتجاري، وفندقي، وترفيهي، ورياضي، وطبي، وتعليمي. على وادي حنيفة لخلق جو مميز من خلال الساحات الفسيحة والمساحات الخضراء.

جارى العمل على إنشاء البنية التحتية فى هذه المرحلة بالإضافة إلى إنشاء نماذج الفلل والقصور التي يتوقع انتهاء أعمالهم فى نهاية عام 2021 م.

فى موقع استراتيجي شمال غرب العاصمة الرياض، ومطل على وادي حنيفة ذو المناظر الخلابة، يوجد مشروع شمس الرياض، والذي يعد أحد أكبر مشروعات التطوير للمجتمعات المتكاملة فى المملكة. يتكون المشروع من مساحة إجمالية قدرها 5 مليون متر مربع، مقسمة على خمس مناطق. بعد بيع المنطقة الثانية بإجمالى مساحة وقدرها 1.8 مليون متر مربع لشركة سابك، حيث أنشأت سابك مجمعا سكنيا لموظفيها، تقوم دار الأركان بتطوير الأجزاء الباقية على مساحة وقدرها 3.1 مليون متر مربع.

يستهدف مشروع شمس الرياض شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط، والتي تعاني من قلة المعروض. يتمتع المشروع بمزايا عديدة، أهمها

## المشاريع

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



### جيوفاني

خلال الربع الثالث من عام 2020 م، تم إطلاق المنطقة (Zone 1) تحت مسمى (جيوفاني)، والتي تتضمن 771 وحدة. وقد تم تسويق هذه المرحلة على الخريطة وبيعها من خلال نظام وافن التابع لوزارة الإسكان، وقد تم بيع 76% حتى نهاية عام 2020 م ما يشكل إجمالي المعروض في هذه المرحلة.



## المشاريع

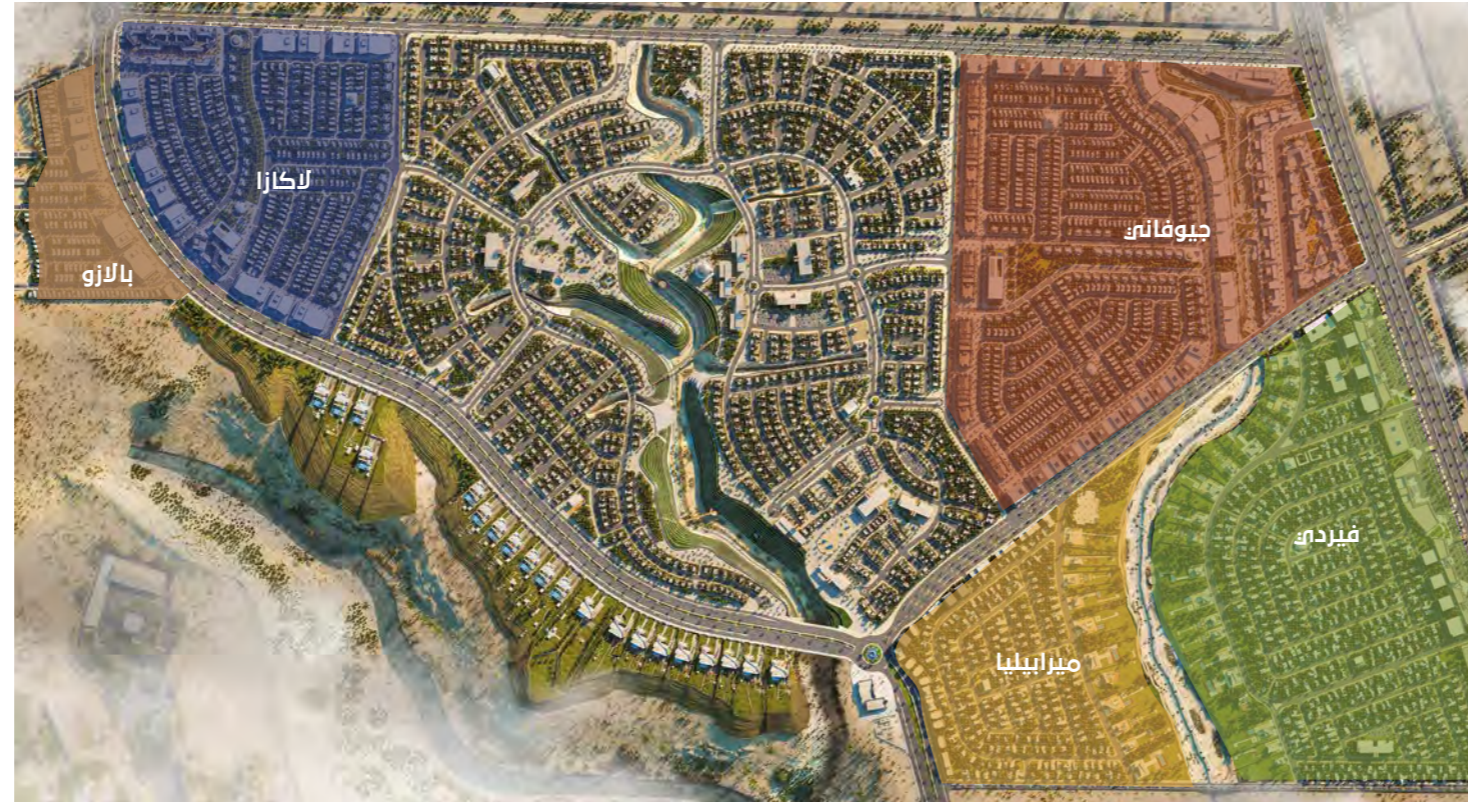
## شمس الرياض

### ميرابيليا

خلال عام 2018 م، تم إطلاق المرحلة الأولى (المنطقة (Zone 4B) تحت مسمى (ميرابيليا)، والتي تتضمن 208 فيلا وقصر بالتعاون مع روبرتو كافالي للتصاميم الداخلية. تسويق هذه المرحلة وبيعها على الخارطة من خلال نظام وافن التابع لوزارة الإسكان، وقد تم بيع 94% حتى نهاية عام 2020 م ما يشكل إجمالي المعروض في هذه المرحلة.

### بالازو

خلال الربع الأخير من عام 2020 م، تم إطلاق المنطقة (Zone 5) تحت مسمى (بالازو)، والتي تتضمن 189 وحدة. تسويق هذه المرحلة وبيعها على الخارطة من خلال نظام وافن التابع لوزارة الإسكان، وقد تم بيع 78% حتى نهاية عام 2020 م يشكل إجمالي المعروض في هذه المرحلة.



### فيردي

خلال الربع الأول من عام 2020 م، تم إطلاق المنطقة (Zone 4A) تحت مسمى (فيردي)، والتي تتضمن 406 فيلا وقصر بالتعاون مع فيرزانتيشي للتصاميم الداخلية. تسويق هذه المرحلة وبيعها على الخارطة من خلال نظام وافن التابع لوزارة الإسكان، وقد تم بيع 93% حتى نهاية عام 2020 م ما يشكل إجمالي المعروض في هذه المرحلة.

### لاكازا

خلال الربع الثاني من عام 2020 م، تم إطلاق المنطقة (Zone 3) تحت مسمى (لاكازا)، والتي تتضمن 491 وحدة. تسويق هذه المرحلة وبيعها على الخارطة من خلال نظام وافن التابع لوزارة الإسكان، وقد تم بيع 82% حتى نهاية عام 2020 م ما يشكل إجمالي المعروض في هذه المرحلة.



## شمس العروس

عصرية متنوعة ومتناسقة في الوقت ذاته، مع مساحات متعددة للشقق والفلل.

في عام 2020 م، تم تحديث أعمال البنية التحتية ومن المقرر الانتهاء منها في عام 2021 م، ويشمل ذلك شبكة الطرق الفرعية داخل المشروع وأرصفة المشاة وشبكة الكهرباء وشبكة المياه وشبكة تصريف مياه الأمطار والصرف الصحي وإنارة الشوارع الداخلية.

تم تحديث التصاميم استعداداً لإطلاق مبيعات البيع على الخارطة في عام 2021 م.

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

إجمالي مساحة الأرض هي تقريبا 863,000 ألف متر مربع موزعة على 4 مناطق بالإضافة إلى مجمع محلات تجارية لتقديم الخدمات الضرورية لسكان المشروع والمنطقة. يضم المشروع مجموعة متنوعة من البنايات السكنية والبنايات متعددة الاستخدامات، وتتميز المناطق السكنية في المشروع بتصاميم



## نعيم الجوار

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

في عام 2020 م تم الانتهاء من بيع جميع الوحدات المتاحة للبيع.





## قصر خزام

كريمة من المغفور له خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز رحمه الله عندما وضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح، في عام 2020 م، تم الانتهاء من التصميم والدراسات الجديدة استعداداً لإعادة إطلاق المشروع. تم التخطيط لأعمال البنية التحتية للبدء في عام 2021 م.

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

ويهدف تأسيس الشركة العقارية إلى تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة بها؛ وينظر إليه على أنه أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة. وقد حظيت هذه المبادرة برعاية

## سدرة البوسنة

تجارية، وفندق ومرافق ترفيهية، حيث تم الحصول على موافقة البلدية على التطوير. يستهدف المشروع مواطني المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي، الباحثين عن عقارات للعطلات الصيفية في أوروبا.

دار الأركان هي المطور الرئيسي لمشروع أرض مساحتها 500 ألف متر مربع في البوسنة والتي تعتبر أكبر مشروع تطوير عقاري منفرد في البلاد. يقع الموقع في رافنتي فارييس، على بعد 38 كم خارج سراييفو، عاصمة البوسنة والهرسك. يهدف المشروع إلى توفير 443 قطعة أرض من بيوت العطلات: "فلل سكنية" منخفضة الارتفاع، ومنطقة





## المشاريع

برج فلورنس  
جبل

قدمت دار الأركان باكورة مشاريع التطوير العقاري الدولية في ديسمبر 2017 م، بإطلاق برج فلورنس جبل (Love Florence)، على قناة دبي المائية، في منطقة الخليج التجاري. وتبلغ قيمته 817 مليون ريال سعودي (218 مليون دولار أمريكي) ويتضمن 455 وحدة سكنية.

يضم البرج شقق فاخرة بتصميمات من إبداع المصمم العالمي روبرتو كافالي (Roberto Cavalli)، ويتمتع بإطلالة على الواجهة المائية للقناة، بالإضافة لتميز موقعه بالقرب من أهم المواقع في دبي. تم إطلاق حملة البيع على الخارطة في السعودية في عام 2018 م والتي حققت نتائج مشجعة حيث وصل حجم المبيعات لعملائنا السعوديين إلى 73% من إجمالي المبيعات حتى نهاية عام 2020 م. تم عرض 37% من إجمالي عدد الوحدات للبيع وتم بيع 81% من المعروض حتى تاريخ 31 ديسمبر 2020 م. تم تعيين المقاول الجديد الذي يباشر العمل في يوليو 2020 م وتم الانتهاء حتى الآن من أعمال الخرسانة للطابق الأرضي، طوابق مواقف السيارات الأول والثاني والثالث بالإضافة للطابق الأول والأعمال الخرسانية ما زالت جارية.





## القصر مول

يوفر القصر مول بطته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط الرياض وجنوبها وغربها على مساحة إجمالية 220,000 متر مربع منها محلات التسوق الأساسية بالإضافة إلى أماكن للترفيه العائلي، والمطاعم والمقاهي، و15 صالة سينما ومركز للبولينغ. يوفر المول لزواره بيئة حديثة ورجبة تعد مكاناً للترفيه العائلي. وقد كان معدل الإيفتال يمثل 91% مع نهاية عام 2020 م. شمل المستأجرون الجدد في عام 2020 م دانكن دونتس (Dunkin Donuts) وباسكين روبينز (Baskin Robbins) وسيفورا (SEPHORA) جيوردانو (Giordano) ذي بيوتني سيكرتس (The Beauty Secrets) قطن هوم (Cotton Home) كارديال (Cardial) ذا رويال كريب كافية (The Royal Crepe Cafe) دكتور ام (Doctor M)

شهد عام 2019 م ارتفاعاً ملحوظاً في عدد الزوار بعد افتتاح حالات سينما VOX، حيث زار حوالي 7.5 مليون متسوق المركز التجاري. بنسبة نمو 50% عن العام السابق. بالرغم من الجائحة عام 2020 م والذي أدى إلى الحجر والإغلاق الكامل، إلا أن الإقبال قد تعافى في نهاية العام.

## أبرز العلامات التجارية





## باريزيانا

يعتبر مجمع باريزيانا للتأجير من أهم مشاريع شركة دار الأركان في المملكة يقع المشروع في حي السويدي بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخطته الرحب الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلائم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. وبفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد، يوفر لقاطنيه ميزة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة. وقد تم تأجير 93% من إجمالي الوحدات المعدة للإيجار حتى تاريخ 31 ديسمبر 2020 م.

## إدارة الممتلكات والتأجير

### أبراج العزيرية "دار المشاعر"

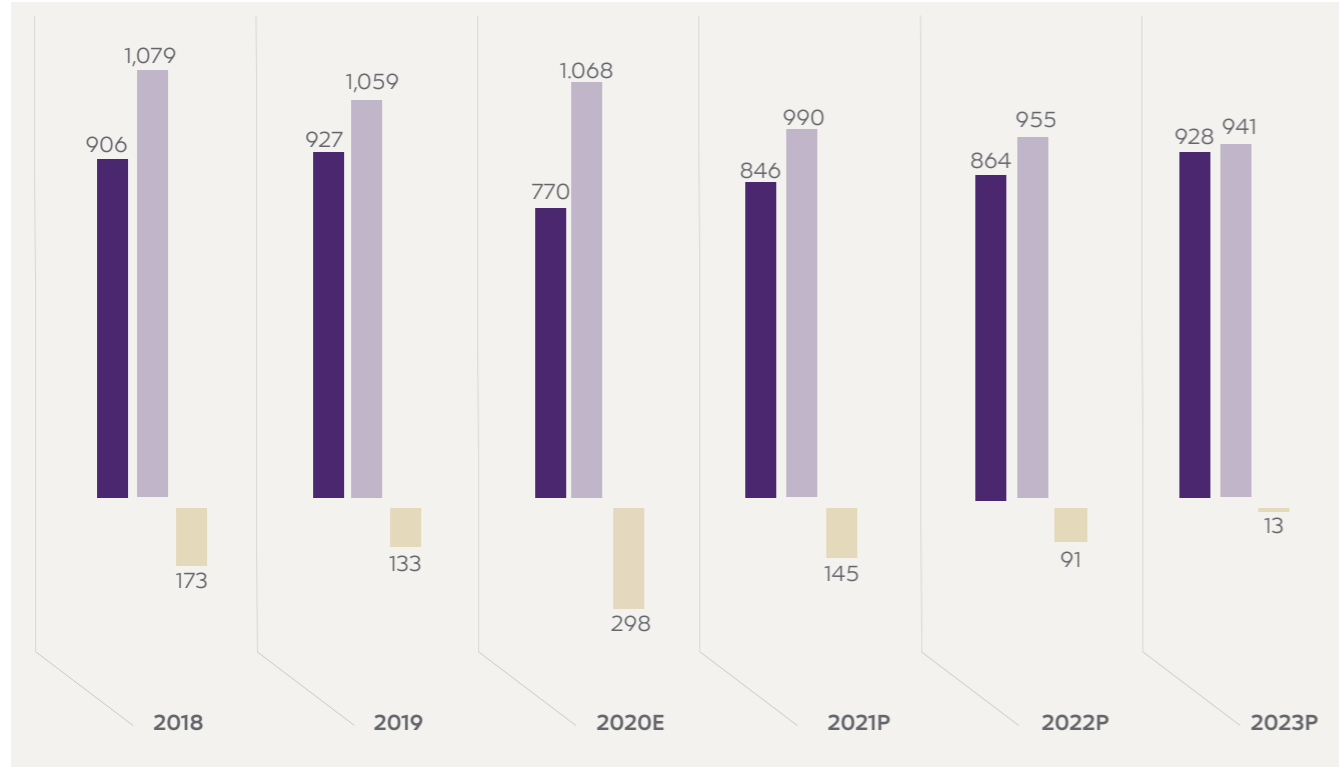
يقع مشروع أبراج العزيرية في مكة المكرمة في قلب حي العزيرية على شارع الأمير سلطان، ويبعد مسافة 5.5 كيلومتر فقط عن الحرم المكي الشريف وثلاثة كيلومترات عن مشاعر منى. ويضم المشروع سبعة أبراج منها ثلاث أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان يتألف كل منها من 12 طابقاً سكنياً، وأربعة أبراج خلفية يتألف كل منها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

تشغل أبراج العزيرية مساحة تبلغ 5,841 متراً مربعاً (مسطحات البناء 76,486 متر مربع) وتضم 285 شقة، بالإضافة إلى ست معارض باجمالي مساحة تأجيرية تبلغ 41,720 متراً مربعاً. سيتم استلام الأبراج من المستأجرين في شهر مارس 2021 م وستخضع الأبراج لعملية تجديد كاملة.





## الأداء المالي (مليار ريال)



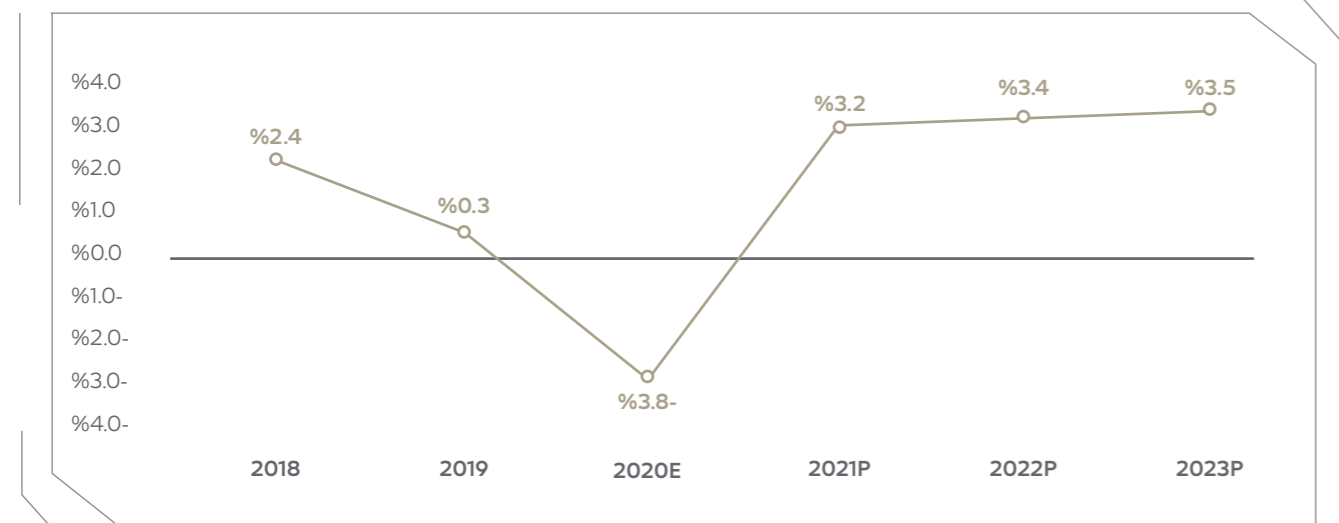
المصدر: وزارة المالية

العجز

النفقات الفعلية

الإيرادات

## الزيادة في الناتج المحلي



المصدر: وزارة المالية

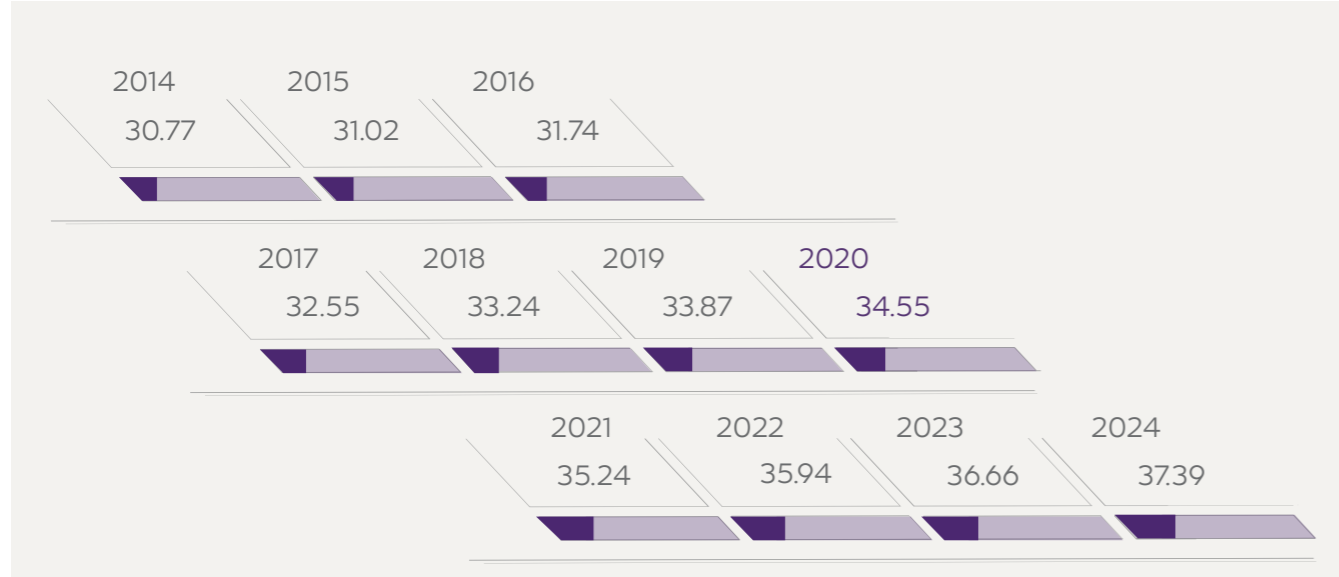
# العقار السعودي مستقبل واعد

تسببت جائحة فيروس كورونا لعام 2020 م في اضطراب الاقتصاد العالمي، ولم تكن المملكة العربية السعودية في مأى من تأثيرها. في الواقع، أدى الانخفاض الحاد في أسعار النفط وتقلص الطلب بسبب الحظر العالمي، بالإضافة إلى انخفاض النشاط الاقتصادي إلى تفاقم عجز ميزانية الدولة التي جاهدت في دعم الاقتصاد.

رفعت الحكومة السعودية ضريبة القيمة المضافة (VAT) من 5% إلى 15% اعتباراً من 1 يوليو 2020 م لدعم العجز المالي، الأمر الذي أحدث تقلباً في الاقتصاد مع الشراء الآجل للسلع والخدمات قبل التاريخ الفعلي والهبوط الحتمي في حجم المبيعات بعد ذلك.

ولم يكن قطاع العقارات مستثنى. ومع ذلك، تراجعت الحكومة عن قرارها بشأن ضريبة القيمة المضافة للقطاع العقاري في أكتوبر 2020 م وألغت ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% على العقارات، واستبدلتها بضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، مما أعاد مستوى الضريبة إلى النسبة السابقة.

التعداد السكاني (مليون)



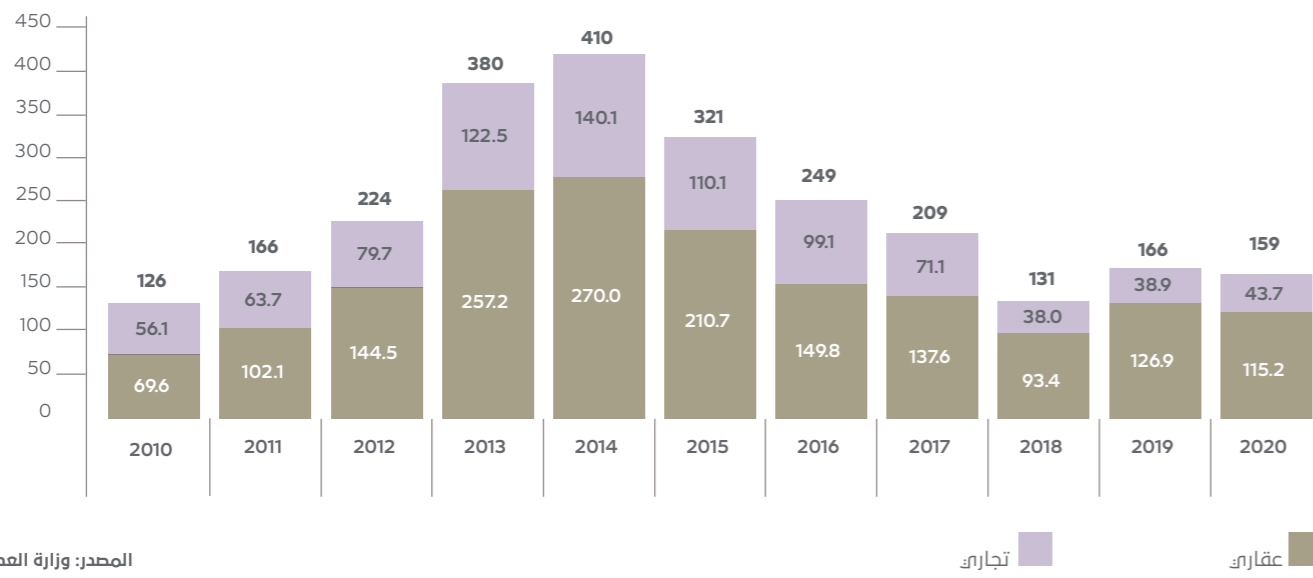
المصدر: إحصائيات صندوق النقد الدولي

## 2- العجز الهيكلي في العرض

لقد مر سوق الإسكان في السعودية بمرحلة من ضعف العرض، مما أدى إلى توسيع الفجوة بين الطلب الأساسي على المساكن والعرض المتاح، وتشير إحصائيات وزارة الإسكان إلى أن الطلب التراكمي غير الملبى يبلغ 1.45 مليون وحدة.

بعد التحول الإيجابي في السوق العقاري في عام 2019، أعقاب التراجع الذي شهده القطاع على مدى 5 سنوات السابقة وتحقيق 166 مليار ريال سعودي من قيمة المعاملات، كان من المتوقع أن يبنى عام 2020 م على هذا الزخم، لقد غيرت الجائحة بالتأكيد هذه التوقعات. ومع ذلك، فإن تحقيق حوالي 160 مليار ريال سعودي من قيمة المعاملات في 2020 م أمر مشجع.

قيمة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية (مليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

بغض النظر عن التأثير قصير المدى للجائحة، يمثل سوق العقارات السعودي فرصة نمو طويلة الأجل للتطوير السكني على وجه الخصوص:

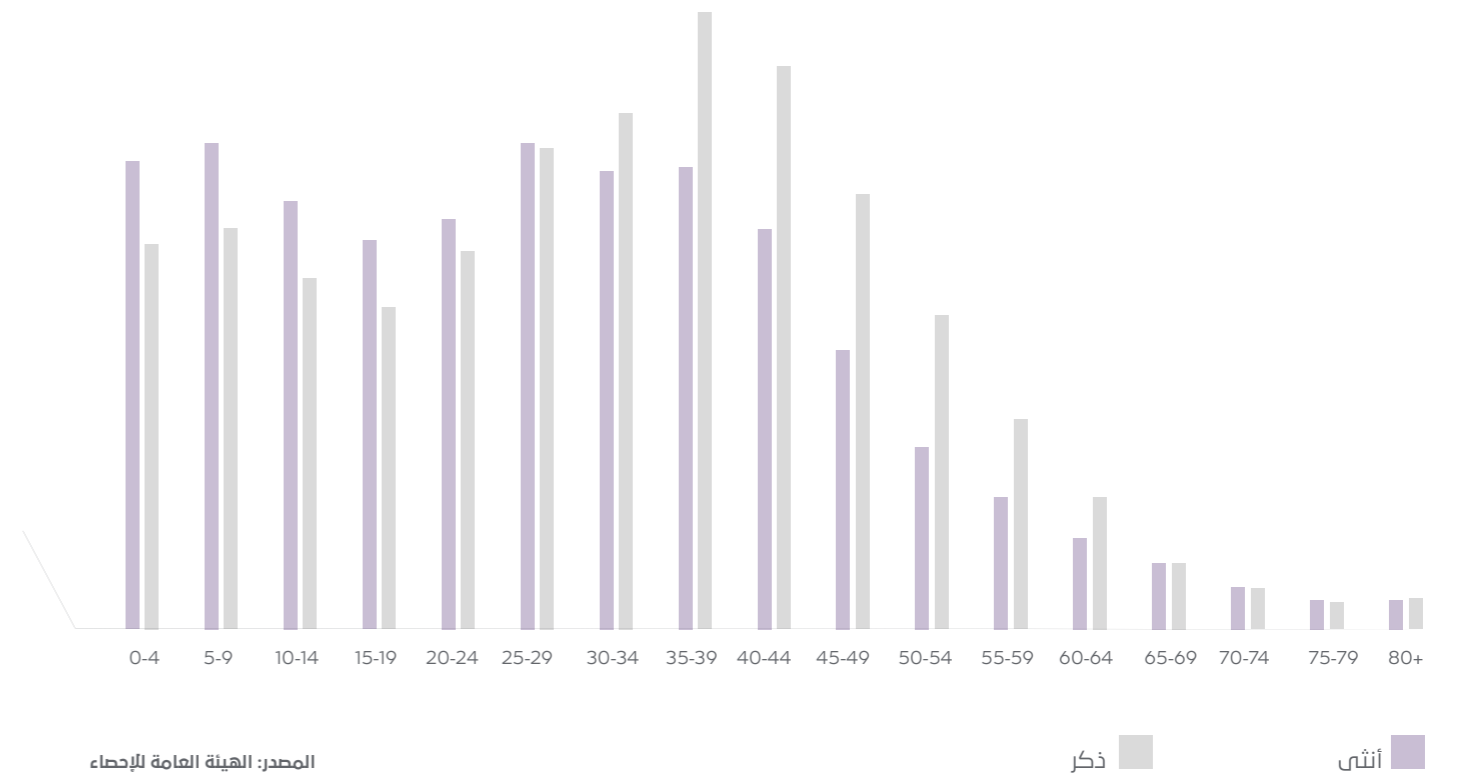
ترتكز محفزات النمو على أربع ركائز وهي:

1. الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية
2. العجز الهيكلي في العرض
3. انخفاض نسبة امتلاك المسكن
4. تركيز الحكومة ودعمها

## 1- الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية

نسبة السكان الشباب عالية ومتزايدة، إذ يمثل السكان دون سن الثلاثين حوالي 60% من عدد السكان، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 37.4 بحلول عام 2024. يؤدي تزايد حركة اليد العاملة وتغيير المعايير الاجتماعية إلى تزايد الطلب على المساكن المخصصة للمهنيين الشباب والأسر المنشأة حديثاً.

التعداد السكاني (الجنس/ العمر)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

## 4- تركيز الحكومة ودعمها

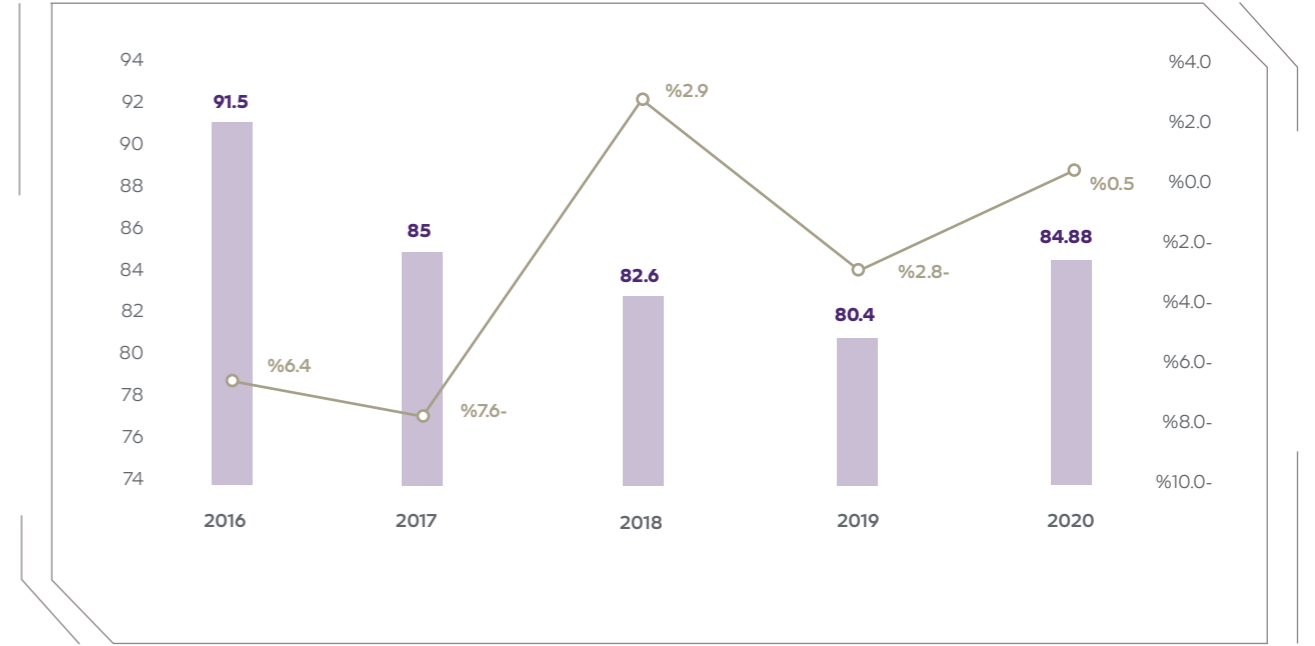
ومع ذلك، تسعى الحكومة من خلال الأهداف الاستراتيجية لوزارة الإسكان لعام 2020 م وكذلك برنامج رؤية 2030 الذي يعتبر الإسكان أحد ركائزها السبعة إلى دعم هذا القطاع بشكل فعال. يعمل الإطار التنظيمي لكل من تسهيل تطاريح التطوير وكذلك إدخال هياكل جديدة مثل البيع على الخارطة على تحسين بيئة التشغيل للمطورين.

علاوة على ذلك، تعمل مبادرات الاستثمار المباشر على تعزيز النمو في هذا القطاع، على سبيل المثال، تسعى الخطط الطموحة للعاصمة الرياض في أن تصبح مركزاً صناعياً واقتصادياً للمملكة والمنطقة حيث من المتوقع أن يصل عدد سكانها إلى 15 مليون نسمة.



ظل الطلب المكبوت قوياً وعاد بسرعة إلى السوق مع انخفاض حالة عدم اليقين. وهذا ساهم في دعم اتجاهات تسعير إيجابية على أساس سنوي، وارتفع مؤشر أسعار العقارات بنسبة نصف في المائة.

### مؤشر أسعار العقارات السعودي

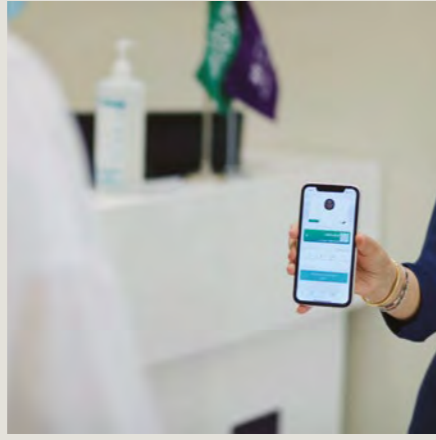


المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

المعدل السنوي %

## 3- انخفاض نسبة امتلاك المسكن

بحلول نهاية عام 2020 م، تشير التقديرات إلى أن نسبة انتشار ملكية المنازل قد وصلت إلى 60% للسعوديين، وهي نسبة منخفضة نسبياً مقارنة بالدول ذات الاقتصاد المماثل. مع سعي السعوديين لامتلاك المنازل، سيزداد الطلب على الوحدات السكنية.



## كوفيد - 19



- كان تعزيز الوعي بمثابة حجر الأساس في الاستراتيجية الوقائية المعتمدة.
- « تم بشكل دوري توزيع تعاميم متعددة مع إرشادات بشأن الإجراءات الاحترازية.
- « تم عرض ملصقات وإرشادات في مواقع استراتيجية في جميع أنحاء المقر الرئيسي والمكاتب الفرعية.
- « تم وضع ملصقات أرضية تضمن تطبيق مفهوم التباعد الاجتماعي.
- تم تعديل العمليات للترويج للمبادئ التوجيهية الجديدة وتقليل مخاطر انتشار العدوى.
- « تعيين موظفين متخصصين لقياس درجة الحرارة وفحص معدات الوقاية الشخصية عند جميع مداخل الشركة.
- « توزيع المطهرات المثبتة في جميع الطوابق، خاصة في المواقع ذات الاستخدام العالي.
- « توفير معدات الوقاية الشخصية (اللقنعة والقفازات) لجميع الموظفين.
- « تم الاستغناء عن أواني الطعام المتعددة الاستخدام، واللجوء إلى الأواني ذات الاستخدام الواحد وقوارير الماء.
- « إجراء تطهير منتظم وتنظيف عميق لأماكن العمل.
- « تم تقييد الاجتماعات واستقبال الزوار في مناطق محددة، وتشجيعهم على عقد اجتماعات العمل عن بعد.
- « تم اعتماد نظام متابعة في التواصل مع الموظفين المخالطين أو المصابين بالفيروس.
- تم إعداد شراكة بين شركة التأمين لدينا ومجموعة صيدليات كبرى للقيام بتوصيل الوصفات الطبية للموظفين، مما يحد من الحاجة إلى الذهاب لمرافق الرعاية الصحية، خاصة أثناء فترة الحظر.

### سلامة الموظفين

تبنيت شركة دار الأركان بشكل استباقي أفضل ممارسات الشركات والمبادئ التوجيهية الحكومية في مكافحة انتشار جائحة فيروس كورونا:



## الآثار على الأعمال

واجهت شركة دار الأركان تأثيرات مباشرة وغير مباشرة من الجائحة. ومع فرض الحظر، تأثرت عمليات القصر مول بشكل مباشر بسبب إغلاق المول لمدة شهرين. وكعدم للمستأجرين لدينا، تم إعفائهم من دفع إيجار فترة الحظر والذي كان له تأثير غير متكرر بقيمة 16 مليون ريال سعودي على إيرادات التأجير لدينا والتي تم استيعابها بالكامل في نتائج الربع الثاني لعام 2020 م المعلنة.

بشكل عام، ساهم التباطؤ الاقتصادي الذي تفاقم بسبب التغييرات الضريبية وعدم اليقين في التوقعات، في التأثير سلباً على إيراداتنا حيث سجلنا انخفاضاً إجمالياً في الإيرادات بنسبة 44% مقارنة بعام 2019 م.

## توقعات ما بعد فيروس كورونا

على الرغم من التأثير السلبي للجائحة على الاقتصاد السعودي والقطاع العقاري بشكل خاص، إلا أن الأسس الإيجابية لسوق العقارات السكني السعودي لازالت قوية. فقد استمرت مستويات الطلب بالإتجاه بشكل إيجابي، كما حافظت الأسعار على مستويات إيجابية وهو ما يبشر بالخير للتعافي بعد الجائحة.

ومستقبلاً، ومع عودة البيئة الاقتصادية إلى طبيعتها، نتوقع عودة النمو في قطاع العقارات بما يتماشى مع توقعاتنا السابقة لدورة إيجابية طويلة الأمد.



#القصر\_مول\_الأكثر\_احتراراً



#القصر\_مول\_الأكثر\_احتراراً



#القصر\_مول\_الأكثر\_احتراراً

## استمرارية الأعمال

بينما تستثمر شركة دار الأركان بشكل مستمر في حلول تقنية المعلومات لتعزيز التشغيل الآلي والأمن السيبراني وتقنيات التواصل لتعزيز العمليات، فقد فرضت الجائحة تحديات جديدة وسرع من اعتماد حلول معينة. عملت فرقنا بلا كلل للتأكد من عدم وجود عقبات تعيق سير العمل.

- تم تنفيذ جدول عمل دوري وتفعيل حلول العمل من المنزل للحفاظ على القدرات التشغيلية في ذروة انتشار الفيروس وأثناء فترة الحظر.
- تفعيل تطبيق سوفت فون (Softphone)، لتمكين مكالمات الهاتف الثابت أثناء العمل من المنزل.
- نشر حلول التفاعل عن بُعد للسماح لفريق المبيعات بمتابعة عملية التسويق دون انقطاع مع إمكانية الوصول المباشر إلى عملائهم أثناء فترة الحظر والعمل من المنزل. تشمل هذه الحلول الشات بوت (Chatbots) والمحادثات المرئية ومحادثات الواتس اب والبريد الإلكتروني والرسائل النصية القصيرة.
- تطوير حلول لدعم بيئة العمل عن بعد مثل التوقيع الإلكتروني على المستند والتشغيل الآلي الكامل لعملية عرض الإيجار.
- دعم الاستخدام المتزايد لمؤتمرات الفيديو في العمليات اليومية.
- مع زيادة التواصل عن بُعد، عززنا الوضع الأمني لتقنية المعلومات الخاصة بالشركة من خلال تنفيذ حلول المراقبة والإدارة الاستباقية لضمان الحد من تهديدات الأمن السيبراني ودعم نقاط الضعف في النظام، وبالتالي ضمان الإتاحة العالية وحماية البيانات والالتزام بمتطلبات الحوكمة.



## تهدف رؤية VISION 2030

إنشاء مجتمع نابض بالحياة يستطيع فيه جميع المواطنين تحقيق  
أحلامهم وآمالهم وطموحاتهم في اقتصاد وطني مزدهر.

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

لا يمكن أن تنجح شركة دار الأركان إلا من خلال:

- استقطاب الكفاءات المتميزة والاحتفاظ بها.
- تطبيق تقنية بيئية حديثة.
- المساهمة في الاقتصاد السعودي والتنمية المجتمعية كحامل لواء قطاع العقارات.
- اعتماد أفضل الممارسات في حوكمة الشركات لتعزيز ثقة المستثمر المحلي والعالم.

في عام 2020 م، على خلفية جائحة كورونا، تم التركيز على الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. فيما يلي نسلط الضوء على أنشطة الشركة التي تتعلق مباشرة ببركاز الاستدامة.

# الاستدامة (ESG)

## كوكبنا

ترتكز فلسفتنا في التصميم في شركة دار الأركان على العناصر الطبيعية والبيئة السعودية. وبذلك، نحن مهتمون بشكل خاص بالقضايا المتعلقة بالحفاظ على الموارد واستدامتها، ولا سيما:

- استخدام تقنيات المياه الرمادية لري المناطق العامة.
- التقليل من نفايات البناء. على سبيل المثال، إعادة التهيئة والحرص باستخدام نفس التربة المحفورة.
- اعتماد النباتات المحلية في تنسيق الحدائق ليس فقط لتعزيز الحفاظ على البيئة المحلية ولكن للاستفادة منها أيضاً حيث أنها تستهلك ماء أقل وتعمر أكثر.
- استخدام تقنيات المنزل الذكي لزيادة كفاءة استخدام الخدمات من كهرباء وتكييف وغيرها.
- دمج محتوى عالي من المواد المحلية ومفاهيم التصميم التقليدية لخلق انسجام أقوى مع البيئة المحلية والاستدامة.
- وضع سياسات للحفاظ على الطاقة والتشجيع على ذلك في مقر الشركة والمكاتب الفرعية. على سبيل المثال، إطفاء الأجهزة والأنوار في الليل.

في شركة دار الأركان، ندرك أهمية الاستدامة كمبدأ إرشادي لاستراتيجية أعمالنا.

نحن نؤمن بشدة أن الشركات تتحمل مسؤولية تجاه جميع أصحاب المصلحة من الموظفين والمستثمرين والمجتمع ككل وتجاه كوكبنا. مثل هذا الإيمان لا يتعارض مع تحقيق عائدات ربحية أعلى للمساهمين، في الواقع، يمكننا وضع شركة دار الأركان على طريق النجاح من خلال التعامل بعناية الاستدامة.

علاوة على ذلك، تم الاعتراف بدار الأركان كطرف رئيسي في تحقيق الرؤية السعودية (VISION 2030)، لا سيما فيما يتعلق بقطاع العقارات.

## أخلاقياتنا

تسعى شركة دار الأركان إلى أن تكون نموذجاً لحوكمة الشركات وأن تتخطى المتطلبات التنظيمية التي تضعها هيئة سوق المال (CMA) و / أو تداول، والبورصة السعودية، والتي يمكنك معابنتها في قسم مخصص في التقرير. تعد شركة دار الأركان حاملة لواء القطاع العقاري وواحدة من 39 شركة سعودية مدرجة في مؤشر MSCI للأسواق الناشئة، بالإضافة إلى كونها جهة إصدار منتظمة لوثائق الدين في أسواق رأس المال العالمية. وعلى هذا النحو، فإننا نأخذ مسؤولياتنا المتعلقة بالحوكمة والشفافية والإفصاح للمجتمع المالي على محمل الجد.

لدى شركة دار الأركان إدارة تدقيق داخلية قوية تقدم تقارير وظيفية مباشرة إلى لجنة المراجعة التابعة لمجلس الإدارة. يجري قسم التدقيق الداخلي عمليات فحص دورية للعمليات والتمويل بالإضافة إلى عمليات تفتيش مفاجئة مخصصة لاختبار مدى التزام عملياتنا الداخلية بأفضل الممارسات في الحوكمة والشفافية وأخلاقيات العمل والنزاهة.

علاوة على ذلك، لدينا سياسة واضحة للإبلاغ عن المخالفات، تشجع الموظفين على الإبلاغ عن أي حالة من الممارسات السيئة وتوفير الحماية لهم لمنع الفساد.



## قوانا العاملة ومجتمعنا

إن موظفينا هم الأصول التي تبني عليها الشركة. ونحن في شركة دار الأركان داعمون أقوياء للتنوع في القوى العاملة ونساهم في تطوير وتنمية المجتمع السعودي.

- دعم السعودية والسعي لتوظيف وتطوير المواهب السعودية. وبنسبة تبلغ 53% من الموظفين السعوديين، تعترف وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بشركة الأركان باعتبارها من مرتبة الأخضر العالية.
- تشجيع المرأة في شغل مناصب الإدارة العليا. إن رئيس العمليات ورئيس الموارد البشرية ورئيس المبيعات ومدير قسم التأجير والمول لدينا جميعهن من النساء السعوديات الناجحات، ويجلبن التنوع لفريق الإدارة العليا، بالإضافة إلى الخبرة والمعرفة.
- تفعيل دور المرأة في العمل. لدى شركة دار الأركان من أعلى معدلات التمثيل النسائي في القوى العاملة في المملكة بنسبة 30% من الموظفين. وتقدم الشركة عدداً من المزايا لموظفاتنا فيما يتعلق برعاية الأطفال لدعم الأمهات العاملات.
- إتاحة فرص تدريب للشباب السعوديين عن طريق شراكة مع جامعة الملك سعود، حيث يقضي المرشحون الناجحون ما يصل إلى 14 أسبوعاً في برنامج تدريبي في شركة دار الأركان.



# نظرة على الأداء المالي

## كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

لقد تجاوزنا بحق عاماً استثنائياً. فقد قوضت جائحة فيروس كورونا العالمية النمو الاقتصادي في كل الأسواق وفرضت مجموعة جديدة من التحديات التي تعين على الشركات التعامل معها.

ولم يكن الأمر مختلفاً بالنسبة لنا. فقد عانت إيراداتنا الرئيسية بسبب فترة الحظر وعدم اليقين بالإضافة إلى التغييرات الضريبية. فقد وصل إجمالي الإيرادات إلى 1.945 مليار ريال سعودي، بانخفاض وقدره 44% مقارنةً بعام 2019 م. ولدعم المستأجرين لدينا في القصر مول خلال فترة الإغلاق فقد منحناهم فترة إيجار مجانية والتي كانت كلفتها 16 مليون ريال سعودي. تحملناها بالكامل والتي انعكست في نتائج الربع الثاني. رغم ذلك أخذين في عين الاعتبار هذه الكلفة: نحن نستمد قدرًا من التفاتل حيث كان يمكن أن يكون نمو دخل الإيجار لدينا حوالي 5% في عام 2020 م.



فيليب أنتوني  
المدير المالي

ومع ذلك، دعمت أساسيات السوق القوية ديناميكيات التسعير ونمت الهوامش الربحية بنسبة 47% إلى 34.7% في العام. على الرغم من الجائحة، كان هناك عدد من النقاط التشغيلية الإيجابية. على وجه التحديد في محافظة مشاريعنا، مع تسارع البناء في "فلورنس دبي" (ILFT)، مشروعنا في دبي، بالإضافة إلى إطلاق مناطق جديدة للتسويق والبيع مع تطوير البنية التحتية المستمر في شمس الرياض.

مع عودة اليقين إلى أحوال السوق، عدنا للاستثمار في محافظة الأراضي. أغلقنا المركز المالي لعام 2020 م بمبلغ 4.9 مليار ريال سعودي نقدًا وما يعادلها، بزيادة قدرها 0.98 مليار ريال سعودي عن العام السابق.

خلال العام، استطاعت الشركة الحصول على 2.5 مليار ريال سعودي من التمويل طويل الأجل من أسواق رأس المال المحلية والدولية وبكلفة منخفضة لدعم النمو المخطط له. لاتزال إستراتيجية التمويل تعتمد على مبدأ مطابقة توافر التمويل وتنويع مصادره بعناية مع الدورة الاستثمارية لمشاريعنا والتي تمتد بشكل عام من خمس إلى سبع سنوات. تواصل الشركة تعزيز علاقتها بأسواق رأس المال العالمية، وشهد عام 2020 م إصدار الإصدار الحادي عشر من الصكوك منذ عام 2007 م، ومن خلاله حصلت الشركة على 1.5 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) في فبراير 2020 م، يستحق في عام 2027 م، وهو أول إصدار لنا لمدة 7 سنوات. تلقى الإصدار اهتمامًا كبيرًا من المشاركين في الأسواق الدولية حيث وصل دفتر الطلبات إلى 4.31

مليار ريال سعودي (1.150 مليار دولار أمريكي). كما واصلنا تنويع مصادر تمويلنا مع التسهيلات المصرفية الثنائية المحلية والإقليمية التي تشكل الآن 28% من إجمالي الدين.

علاوة على ذلك، سمح مستوى السيولة القوي لشركة دار الأركان بالوفاء بجميع التزاماتها المالية في الأوقات المحددة عن طريق الاحتياطات التقديرية، مما يضيف إلى ثقة الأسواق في قدرتها المالية.

## دعمت أساسيات السوق القوية ديناميكيات التسعير ونمت الهوامش الربحية بنسبة

47% إلى 34.7% في العام

وبالتطلع إلى الأمام، فإننا نؤمن بشدة بفرص النمو طويلة الأجل في تطوير العقارات السكنية في المملكة ولدينا الموارد المالية بالإضافة إلى الخبرة التشغيلية لتحقيق تطلعاتنا في النمو.



## استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	مقرها	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة تطوير خزام العقارية	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	51%	4030193909	ذات مسؤولية محدودة
شركة الخير كابيتال السعودية	1,000,000,000	بالتعامل كأصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	42.2%	1010264915	مساهمة سعودية مغلقة
شركة الوساطة الأولي	50,000	إدارة وتأجير العقارات المملوكة والمؤجرة والنشطة السمسرة وأنشطة إدارة العقارات لأغراض السمسرة	المملكة العربية السعودية	67%	1010635634	ذات مسؤولية محدودة

## وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم أغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية. يعتبر مشروع فلورنس حبي من المشاريع البارزة للشركة خارج المملكة العربية السعودية وهو متواجد في دبي. خلال السنة، لم تسجل الشركة أي إيرادات في بيان الدخل الخاص بها من مشروع فلورنس حبي لأن إتمامها في 31 ديسمبر 2020 م لم يستوفى الشروط المحاسبية تحت المعايير الدولية المحاسبية (IFRS 15). وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاثة قطاعات رئيسية وهي:

### التطوير العقاري

التطوير العقاري يشمل:

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

خلال العام المالي 2020 م بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري ما قيمته 1.812 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 93.19% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 3.350 مليون ريال سعودي تمثل 95.94% في عام 2019 م.

المبيعات على الخارطة للعقارات في السعودية ودبي هي قيد التنفيذ. وخلال عام 2020 م، لم تعترف الشركة بأي إيراد من البيع على الخارطة للمشروع

### إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثانی أكبر القطاعات لدى الشركة. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، بالإضافة إلى الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية. خلال العام 2020 م، وصلت الإيرادات الناتجة عن إدارة الأملاك والتأجير إلى 132 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 6.81% من إيرادات الشركة مقابل 142 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 4.06% من إيرادات الشركة في عام 2019 م.

## أعمال وأنشطة الشركة

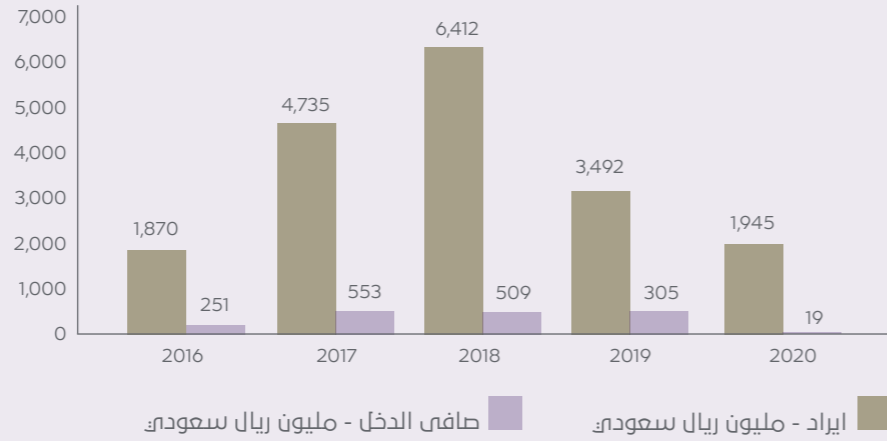
شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها عام 1994 م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195، وفي عام 2005 م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/6/10هـ، الموافق 2005/7/17 م.

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

## الشركات التابعة

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة دار الأركان للعقارات	5,000,000,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	شركة مساهمة مغلقة
شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	ذات مسؤولية محدودة
شركة حوكو دار الأركان	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	ذات مسؤولية محدودة
شركة حوكو الأركان	500,000	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	ذات مسؤولية محدودة
شركة حوكو دار الأركان الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	ذات مسؤولية محدودة
شركة دار الأركان للإستثمارات العقارية	100,000	التطوير والاستثمار العقاري وتأجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	ذات مسؤولية محدودة
شركة معافل العقارية	500,000	العقارات والتأجير وإدارة العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600708	ذات مسؤولية محدودة
شركة بوادي العقارية	500,000	الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة تأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600710	ذات مسؤولية محدودة
شركة الانتشار العقارية	500,000	بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600709	ذات مسؤولية محدودة
شركة اكتفاء العقارية	500,000	بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600711	ذات مسؤولية محدودة

رسم بياني لإيرادات الشركة و صافي الدخل للأعوام (2016 م - 2020 م)



## الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي تديرها الشركة أنها مكملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2020 م، بلغت الأرباح من الأنشطة الاستثمارية 19 مليون ريال سعودي.

خلال عام 2020 م، لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة. ومع ذلك، فقد حققت الشركة أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت 143 مليون ريال سعودي.

## النتائج التشغيلية

### قائمة الدخل للسنوات المالية من 2016 م إلى 2020 م

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

البيان (بالآلاف الريالات)	2020 م	2019 م	2018 م	2017 م	2016 م
إيرادات العمليات	1,944,854	3,491,856	6,412,265	4,734,682	1,870,229
تكلفة المبيعات	(1,270,204)	(2,667,416)	(5,355,114)	(3,620,672)	(1,078,286)
مجمول الربح	674,650	824,440	1,057,151	1,114,010	791,943
مصاريف الأعمال الرئيسية	(171,332)	(174,787)	(168,942)	(162,002)	(160,028)
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	503,318	649,653	888,209	952,008	631,915
مصاريف تمويل	(645,883)	(478,418)	(511,652)	(441,523)	(385,984)
الإيرادات الأخرى	161,944	141,154	145,298	57,326	12,846
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	19,379	312,389	521,855	567,811	258,777
مخصص الزكاة التقديري	(585)	(7,799)	(13,046)	(14,443)	(7,943)
صافي دخل السنة	18,794	304,590	508,810	553,368	250,834
ربحية السهم	0.02	0.28	0.47	0.51	0.23

### قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2016 م إلى 2020 م

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

البيان (بالآلاف الريالات)	2020 م	2019 م	2018 م	2017 م	2016 م
الموجودات المتداولة	9,922,698	8,266,496	9,993,697	7,315,666	3,482,391
الموجودات غير المتداولة	21,011,918	19,782,733	16,753,620	18,925,639	21,003,383
مجمول الموجودات	30,934,616	28,049,229	26,747,317	26,241,305	24,485,774
المطلوبات المتداولة	2,105,722	1,691,387	3,291,806	2,765,460	1,392,210
المطلوبات غير المتداولة	9,802,714	7,348,354	4,750,178	4,742,295	4,916,057
مجمول المطلوبات	11,908,436	9,039,741	8,041,984	7,507,755	6,308,267
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي	1,141,895	1,140,016	1,109,601	1,058,720	1,003,383
أرباح مبقاة	7,084,285	7,069,472	6,795,732	6,874,830	6,374,124
مجمول حقوق المساهمين	19,026,180	19,009,488	18,705,333	18,733,550	18,177,507
مجمول المطلوبات و حقوق المساهمين	30,934,616	28,049,229	26,747,317	26,241,305	24,485,774
قيمة السهم الدفترية*	1762	1760	1732	1735	1683

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

ملاحظة: تفصح الشركة عن تسجيل بعض أصولها العقارية لأسباب تجارية وعملية باسم الممثلين أو الوكلاء، مقابل احتفاظ الشركة بمستندات رسمية ضد هؤلاء الوكلاء والتي تثبت صحة ملكية الشركة لتلك الأصول. ويتم اعتماد هذا الإجراء من قبل بعض البنوك والشركات السعودية المحلية. ومع ذلك، فإن الشركة اتخذت هذا الإجراء فقط بعد الحصول على استشارة قانونية تؤكد صحة هذا الإجراء الذي يحافظ على حقوق مساهمي الشركة.

## الإيرادات

بلغت الإيرادات 1,945 مليون ريال سعودي في عام 2020 م مقارنة بمبلغ 3,492 مليون ريال سعودي في عام 2019 م، وهو ما يمثل انخفاض قدره 44.30%. ويعود هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض مبيعات الأراضي بقيمة 1.626 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 3.209 مليون ريال سعودي في عام 2019 م وكذلك زيادة مبيعات العقارات السكنية بقيمة 186 مليون ريال سعودي في عام 2020 م مقارنة بمبلغ 142 مليون في عام 2019 م. انخفضت إيرادات التأجير بنسبة 6,47% لتصل إلى 132 مليون ريال سعودي خلال عام 2020 م مقارنة بمبلغ 142 مليون ريال سعودي في عام 2019 م نتيجة الخصومات المقدمة للتأجير العقاري بسبب جائحة كورونا.

## تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 1.270 مليون ريال سعودي في عام 2020 م، أي بنسبة 65.31% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بـ 2.667 مليون ريال سعودي لعام 2019 م، أي بنسبة 76,39% من إجمالي الإيرادات، ويعود هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى ارتفاع هوامش الربح الإجمالية المكتسبة من إيرادات مبيعات الأراضي في عام 2020 م مقارنة بعام 2019 م.

## مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 171 مليون ريال سعودي في عام 2020 م، مقارنة بمبلغ 175 مليون ريال سعودي في عام 2019 م، وهو ما يمثل انخفاض قدره 1.98%. ويعود هذا الانخفاض الطفيف (الهامشي) بشكل رئيسي إلى مبادرات الرقابة الإدارية التي اتخذتها الشركة.

## مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 646 مليون ريال سعودي في عام 2020 م، مقارنة بمبلغ 478 مليون ريال سعودي في عام 2019 م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 35.00%. وبما يساوي 167 مليون ريال سعودي. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى الاصدارات الجديدة من الصكوك المقومة بالدولار الأمريكي بمبلغ 2.25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) في أكتوبر 2019 م ومبلغ 1.50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) في فبراير 2020.

## صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى 162 مليون ريال سعودي في عام 2020 م، مقارنة بمبلغ 141 مليون ريال سعودي في عام 2019 م. وتعود هذه الزيادة في المقام الأول إلى زيادة الدخل من الشركات التابعة والعوائد المكتسبة من الرصيد النقدي المحتفظ به في ودائع المراهبة الإسلامية خلال عام 2020 م.

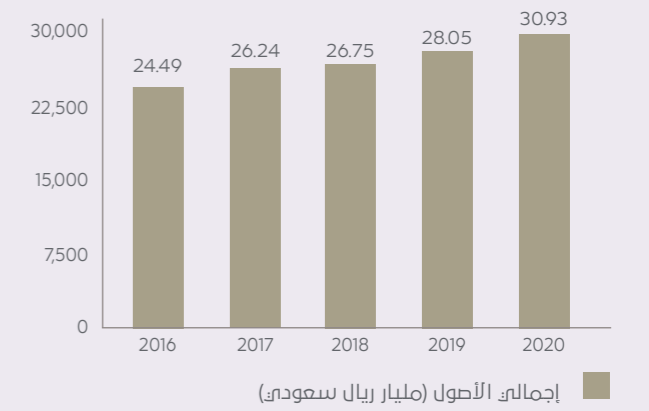
## صافي الدخل

بلغ صافي الربح 19 مليون ريال في عام 2020 م، مقارنة بمبلغ 305 مليون ريال سعودي في عام 2019 م. وبلغت ربحية السهم 0.02 ريال سعودي في عام 2020 م مقارنة بـ 0.28 ريال سعودي في عام 2019 م. وإجمالاً لما سبق، يعود الإنخفاض في صافي الدخل إلى انخفاض مبيعات الأراضي والزيادة في تكلفة التمويل على الرغم من الزيادة في الهامش الإجمالي بنسبة 11.08%.

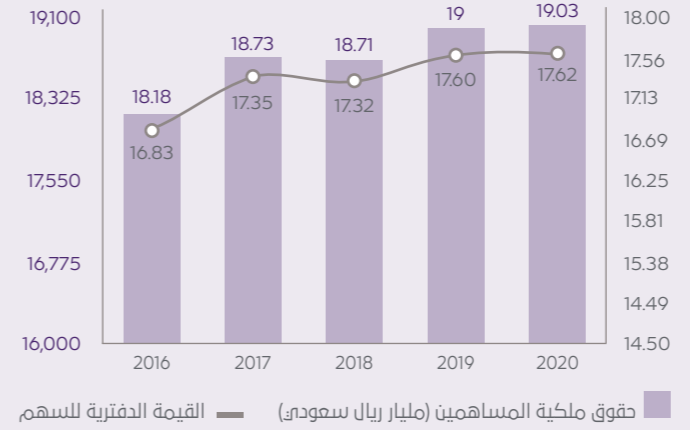
## السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في 31 ديسمبر 2020 م ما يساوي 4,932 مليون ريال سعودي مقابل 3,950 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2019 م.

## رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (2016 م - 2020 م)



## رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (2016 م - 2020 م)



■ حقوق ملكية المساهمين (مليار ريال سعودي) ■ القيمة الدفترية للسهم

## تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركة وشركاتها التابعة

الموقع (بالآلاف الريالات)	عقارات تطويرية	التأجير	التطوير السكني	اجمالي
منطقة الغربية	-	33,826	117,250	151,076
المنطقة الوسطى	-	98,649	69,153	167,802
المنطقة الشرقية	-	-	-	-
استثمارات	1,625,976	-	-	1,625,976
<b>الإجمالي</b>	<b>1,625,976</b>	<b>132,475</b>	<b>186,403</b>	<b>1,944,854</b>

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

## مقارنة النتائج

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي 2020 م و 2019 م.

البيان (بالآلاف الريالات)	2020	2019	التغير	نسبة التغير %
الإيرادات	1,944,854	3,491,856	(1,547,002)	-44.30%
تكلفة الإيرادات	(1,270,204)	(2,667,416)	(1,397,212)	-52.38%
مجمول الربح	674,650	824,440	(149,790)	-18.17%
مصاريف الأعمال الرئيسية	(171,332)	(174,787)	(3,455)	-1.98%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	503,318	649,653	(146,335)	-22.53%
مصاريف تمويل	(645,883)	(478,418)	167,465	35.00%
إيرادات أخرى	161,944	141,154	20,790	14.73%
صافي الدخل قبل الزكاة	19,379	312,389	(293,010)	-93.80%
مخصص الزكاة	(585)	(7,799)	(7,214)	-92.50%
صافي الدخل السنوي	18,794	304,590	(285,796)	-93.83%
ربح السهم	0.02	0.28	(0.26)	-92.86%

## المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمرابحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2020 م.

## تفاصيل المديونية وارتفاع التمويل بنهاية عام 2020 م

خلال عام 2020 م، قامت الشركة بإصدار جديد للضكوك بقيمة 1.50 مليار ريال سعودي. كما قامت أيضا بالحصول على تسهيلات مرابحة من بنوك محلية بقيمة 1.383 مليون ريال سعودي. كما قامت أيضاً بسداد بعض المرابحات المحلية بمبلغ 411 مليون ريال سعودي.

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الاصل	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	الإضافات أثناء 2020 م	المدفوع أثناء 2020 م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مرابحة - مصرف محلي - بنك الإنماء	سنوي	300	الربع الثاني 2015 م	242	33	18	257	الربع الثاني 2027 م
مرابحة - مصرف محلي - بنك ساميا	ربع سنوي	600	الربع الثاني 2020 م	0	600	0	600	الربع الثاني 2024 م
مرابحة - مصرف محلي - بنك ساميا	ربع سنوي	600	الربع الثالث 2020 م	0	600	0	600	الربع الثاني 2025 م
مرابحة - مصرف محلي - البنك السعودي للإستثمار	نصف سنوي	150	الربع الأول 2020 م	0	150	0	150	الربع الثالث 2024 م
مرابحة - مصرف محلي - البنك السعودي للإستثمار	نصف سنوي	800	الربع الثاني 2019 م	780	0	61	719	الربع الثاني 2029 م
مرابحة - مصرف محلي - بنك مسقط	دفعة واحدة	400	الربع الرابع 2016 م	400	0	0	400	الربع الثاني 2023 م
مرابحة - مصرف محلي - بنك مسقط	ربع سنوي	175	الربع الأول 2015 م	96	0	17	79	الربع الثالث 2022 م
إجارة- مصارف دولية داخل المملكة	ربع سنوي	1,427	الربع الثالث 2015 م	315	0	315	0	الربع الأول 2020 م
<b>الإجمالي</b>		<b>4,452</b>		<b>1,832</b>	<b>1,383</b>	<b>411</b>	<b>2,804</b>	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول (35.2%) في نهاية عام 2020 م، كما ارتفع الرصيد النقدي الختامى إلى 4.93 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2020 م مقابل 3.95 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2019 م. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى الحصول على تمويل جديد.

### ملخص المرابحات والضكوك المستحقة

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات		
	المرابحة	الضكوك	الرصيد القائم
2021 م	436	0	436
2022 م	486	1,875	2,361
2023 م	845	1,875	2,720
2024 م	369	0	369
2025 م وما بعد	668	3,750	4,418
<b>الإجمالي</b>	<b>2,804</b>	<b>7,500</b>	<b>10,304</b>

## التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية من 2018 م إلى 2020 م.

البيان (بملايين الريالات)	2018 م	2019 م	2020 م
الأنشطة التشغيلية	2,160	(1,743)	(1,462)
الأنشطة الاستثمارية	(20)	(330)	(4)
الأنشطة التمويلية	(396)	1,119	2,448

بلغ صافي التدفق النقدي من العمليات 1.462 مليون ريال سعودي في عام 2020 م مقارنة بمبلغ 1.743 مليون ريال سعودي في عام 2019 م، ويعود هذا الانخفاض إلى انخفاض في النقد من بيع العقارات المطورة بالمقارنة مع العام الماضي. وقد أدى الاستثمار الإضافي في العقارات والمعدات بشكل أساسي إلى تدفق نقدي في الأنشطة الاستثمارية بمبلغ 0.46 مليون ريال سعودي في عام 2020 م مقارنة بمبلغ 320 مليون ريال سعودي في عام 2019 م. تعود التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل البالغة 2.448 مليون ريال سعودي في المقام الأول إلى اصدار ضكوك بقيمة 1.500 مليون ريال سعودي ومن المرابحة الإسلامية بقيمة 1.383 مليون ريال سعودي بالرغم من إعادة دفع مبلغ وقدره 411 مليون ريال سعودي للمرابحة خلال العام.

## نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الشركة الإتفاق على تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفي شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام 2020 م، أنفقت الشركة في المقام الأول ما قيمته 2.495 مليون ريال سعودي على الاستثمار في الأراضي وتطوير الأراضي والممتلكات.

## نظرة على الديون

## استراتيجية التمويل

تركز الاستراتيجية التمويلية للشركة بشكل أساسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من خمس إلى سبع سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. تواصل الشركة تنويع مصادر تمويلها لتجنب أي اعتماد على أي مصدر محدد. وفي هذا الصدد، طبقت الشركة بنجاح إستراتيجيتها التمويلية، وهو ما يتضح من إصدار سلسلة من الضكوك المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، حيث أصدرت الشركة إحدى عشر اصدار ضكوك منذ عام 2007م، بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الضكوك 20.25 مليار ريال سعودي، تم سداد 12.75 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2020 م، في حين يستحق سداد مبلغ 7.50 مليار ريال سعودي على مدى الأعوام حتى عام 2027م، ووفقاً لسياسة التنويع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية، التي استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المرابحة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2020 م، مبلغ 2.8 مليار ريال سعودي.

بلغت نسبة تمويل الضكوك الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام 2020 م ما يقرب من 73%، في حين بلغت نسبة المرابحة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية 27%. وسوف تواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة في المستقبل نهجها في التركيز على تنويع مصادر تمويلها بما في ذلك الحصول على تمويل محدد للمشروع من البنوك المحلية والإقليمية، وكذلك النظر في أسواق الضكوك الدولية الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الشركة بيع على الخارطة وهو مصدر آخر للتمويل مباشرة من العملاء. قامت الشركة أيضاً بتكوين محفظة من العقارات المؤجرة، حيث يمكن تقديم هذه الأصول المدرة للدخل كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. بالنظر إلى سجل الأداء الممتاز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والإقليمية.

#### البيان و وصف بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة

البيان	2018 م	2019 م	2020 م
	(بالآف الريالات)	(بالآف الريالات)	(بالآف الريالات)
ذمم دائنة تجارية	440,472	270,045	260,221
مصاريف مستحقة	121,480	147,782	209,444
مكافأة نهاية الخدمة	19,011	21,614	21,323
توزيعات أرباح مستحقة	35,443	35,423	35,381
أخرى	99,098	156,132	537,679
<b>الإجمالي</b>	<b>715,504</b>	<b>630,996</b>	<b>1,064,048</b>

## تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

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

# المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال عام 2020 م دخلت الشركة في معاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير. ولا ترتبط هذه التعاملات بمدة معينة ويتم الحصول على الموافقات اللازمة عليها أثناء اجتماع الجمعية العمومية وذلك لترخيص تعاملات العام الحالي والعام القادم، وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

## الشركة السعودية لتمويل المساكن “سهل”

تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن “سهل” في سياق الأعمال العادية. وتعتبر شركة “سهل” طرفاً ذا علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة في “سهل” تبلغ نسبتها 15% تعادل قيمة 15 مليون سهم من أصل 100 مليون من الأسهم الصادرة. ويضم مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن “سهل” عضو من مجلس إدارة دار الأركان وهو: أ/ يوسف بن عبدالله الشلاش. وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناء على رغبة العميل، يتم اختيار “سهل” كممول لشراء المساكن. وخلال عام 2020 م بلغت المبيعات 15.5 مليون ريال سعودي والتي سددتها سهل خلال العام و لم يكن هناك أي رصيد قائم أو مستحق. ولقد تمت الموافقة على هذه الصفقة من خلال الجمعية العامة في تاريخ 2 يونيو 2020 م.

### شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية هي طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها ما نسبته 51% بعدد حصص يبلغ 27.554.651 سهم من إجمالي حقوق الملكية البالغ 54.028.728 سهم. ولا يضم مجلس مديرين شركة تطوير خزام أي عضو من مجلس إدارة شركة دار الأركان. طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزي (في بداية عام 2020 م، بلغ الرصيد الافتتاحي 189.40 مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام 2020 م، أعادت الشركة سداد مبلغ وقدره 0.616 مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره 0.96 مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة بتاريخ 31 ديسمبر 2020 م مبلغ وقدره 189.74 مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العامة بتاريخ 2 يونيو 2020، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

## الخير كابيتال

تعد شركة الخير كابيتال من الأطراف ذات العلاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة بقيمة 42.2% مما يعادل 42,200,000 سهم من إجمالي عدد الأسهم الصادرة، والبالغ 100 مليون سهم بقيمة 10 ريال لكل سهم. وهناك أعضاء في مجلس إدارة الخير كابيتال من بين أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف بن عبد الله الشلاش، أ/ ماجد بن عبدالرحمن القاسم. تقوم الخير كابيتال السعودية والخير كابيتال دبي المحدودة بتقديم خدمات إعارة موظفين بشكل مؤقت للشركات الدولية التابعة للمجموعة، الاستشارات المالية العامة، تمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية وتداول والهيئات القانونية الأخرى، ومراجعة الأمور الخاصة بالتوافق مع الشريعة الإسلامية وتقديم الدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية المصدرة، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. خلال عام 2020 م، تم سداد مبلغ 1.5 مليون ريال سعودي إلى الخير كابيتال دبي المحدودة بالكامل مقابل الرسوم والمصاريف خلال العام بمبلغ 1.5 مليون ريال سعودي، وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العامة بتاريخ 2 يونيو 2020 م. خلال عام 2020 م، لم يكن هناك تعاملات مع الخير كابيتال السعودية، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

# سياسة توزيع الأرباح

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

يجنب عشرة بالمائة (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثين بالمائة (30%) من رأس المال المدفوع.

يجوز للجمعية العامة العادية، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تجنّب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقّي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.

يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.

يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، أن توزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تمثل (1%) من رأس مال الشركة المدفوع.

يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، توزيع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح بالنسبة التي يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة.

ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي وفقاً للضوابط الصادرة عن هيئة السوق المالية، وذلك بناء على تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية يحدد سنوياً.

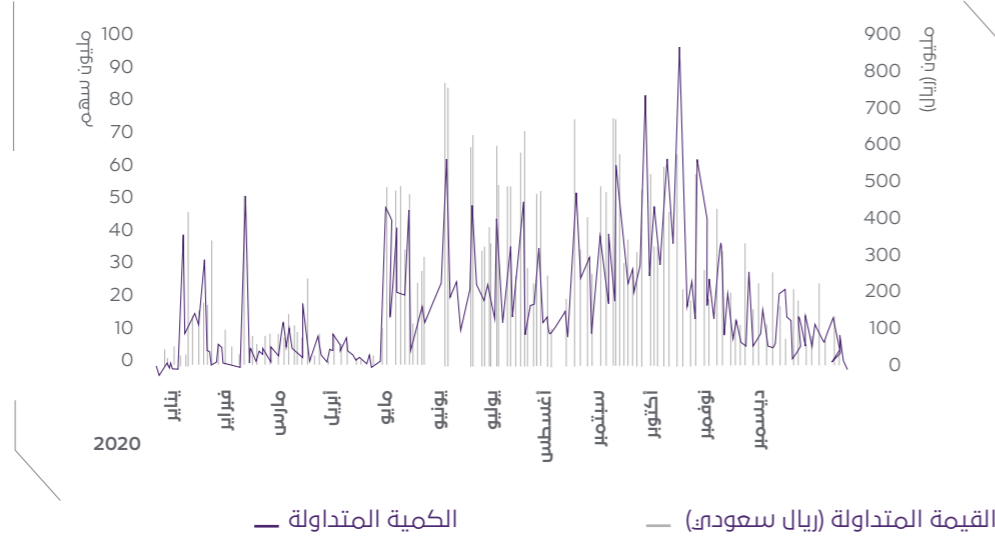
نظرة على الأداء المالي

# علاقات المستثمرين

## سعر سهم دار الأركان (الريال السعودي)



## القيمة والكمية المتداولة (دار الأركان)



## التواصل مع المستثمرين

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

في فبراير 2020 م، أجرت دار الأركان زيارات لفرض إصدار حوك (Reg S) مدتها 7 سنوات بقيمة 400 مليون دولار أمريكي، وقد لقي إقبالاً كبيراً. تضمنت الزيارات اجتماعات شخصية في الرياض وأبوظبي ودبي ولندن وأجريت اجتماعات مع آسيا عن طريق وسائل التواصل الإلكترونية بسبب الجائحة.

## دار الأركان شركة مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول)

وصل مقدار رأس المال المصروح به لدار الأركان في 31 ديسمبر 2020 م إلى 10,800 مليون ريال سعودي، وتم إصدار 1,080 مليون سهم.

## أداء السهم (الريال السعودي)

مؤشر الأداء النسبي السنوي	القيمة	مؤشر الأداء النسبي السنوي مقابل القطاع العقاري	القيمة
الأدنى منذ 52 أسبوع (2020/5/11 م)	6.68	الأداء النسبي السنوي	11.00
الأعلى منذ 52 أسبوع (2020/1/1 م)	11.14	الأداء النسبي السنوي مقابل مؤشر السوق الرئيسية (تاسي)	24.85%
نهاية السنة (31 ديسمبر 2020 م)	8.66	منذ ستة	17.67%
منذ ستة	11.00	منذ ثلاث سنوات	21.27%

تجدون بالأسفل معلومات المستثمرين من حيث نوع المستثمرين وجنسياتهم في تاريخ 31 ديسمبر 2020 م:

#### نوع المستثمرين

الفئة	الأسهم	%	العدد
المؤسسات	179,981,077	16.66%	339
الأفراد	900,018,923	83.34%	103,118
<b>المجموع</b>	<b>1,080,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>103,457</b>

#### جنسية المستثمرين

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	من الأجمالي %
السعودية	101,231	896,479,314	83.01%
باقي دول الخليج	160	63,809,791	5.91%
الأجانب	2,066	119,710,895	11.08%
<b>المجموع</b>	<b>103,457</b>	<b>1,080,000,000</b>	<b>100%</b>

## طلبات سجل المستثمرين

عدد طلبات الشركة لسجل المستثمرين للعام 2020 م

عدد	تاريخ طلب السجل	سبب الطلب
1	19-يناير-20	إجراءات الشركة
2	21-يناير-20	إجراءات الشركة
3	23-يناير-20	إجراءات الشركة
4	30-يناير-20	إجراءات الشركة
5	3-مارس-20	إجراءات الشركة
6	11-مارس-20	إجراءات الشركة
7	5-أبريل-20	إجراءات الشركة
8	10-مايو-20	إجراءات الشركة
9	19-مايو-20	إجراءات الشركة
10	2-يونيو-20	الجمعية العمومية
11	3-يونيو-20	إجراءات الشركة
12	11-يونيو-20	إجراءات الشركة
13	18-يونيو-20	إجراءات الشركة
14	2-يوليو-20	إجراءات الشركة
15	16-يوليو-20	إجراءات الشركة
16	13-أغسطس-20	إجراءات الشركة
17	20-أغسطس-20	إجراءات الشركة
18	3-سبتمبر-20	إجراءات الشركة
19	14-سبتمبر-20	إجراءات الشركة
20	12-نوفمبر-20	إجراءات الشركة
21	17-ديسمبر-20	إجراءات الشركة
22	31-ديسمبر-20	إجراءات الشركة

الفئة	العدد
المؤتمرات	6
زيارات ليست لغرض إصدار أسهم أو حوكوك	4
زيارات لغرض إصدار حوكوك	4
الاجتماعات مع المؤسسات الاستثمارية	166

الفئة	العدد
المستثمرين الأفراد الذين تم التواصل معهم	197
المستثمرون ذوي الطابع المؤسسي	406
<b>المجموع</b>	<b>603</b>

بالإضافة إلى ذلك، نظمت إدارة علاقات المستثمرين اجتماع الجمعية العامة عن طريق وسائل التقنية الحديثة الأول من نوعه امتثالاً للتعليمات التنظيمية نظراً للجائحة، والذي انعقد في 02 يونيو 2020 م. كما حافظت إدارة علاقات المستثمرين على صفحة تفاعلية في موقعها الإلكتروني لتمكين المستثمر والمحلل من طلب المعلومات عن الشركة، بالإضافة إلى تطبيق للأجهزة المحمولة والذي يسمح بالحصول السريع على المعلومات المالية الخاصة بالشركة واخر الأسعار للسهم.



## أنشطة علاقات المستثمرين

طوال الفترة المتبقية من العام نظمت الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حملة الأسهم والصكوك وكبار المحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركات من خلال المشاركة الفعالة في المؤتمرات والفعاليات المحلية والدولية للمستثمرين في الأسهم والصكوك. وقد أدى عدم اليقين حول تأثير الجائحة وما أرتبط بها من تصحيح حاد في أسعار النفط إلى زيادة مستوى الاهتمام من جانب المستثمرين، وحققت الشركة خلال عام 2020 م، ما مجموعه 603 حالة تواصل مع المستثمرين.

## الجوائز والإنجازات

فازت دار الأركان بجائزة أفضل صفقة للصكوك دون التصنيف الاستثماري في عام 2019 م التي تمنحها مجموعة "جي إف سي" الإعلامية في فبراير 2020 م.

وقد تم إصدار حوكوك غير مضمونة بسعر ثابت بالدولار الأمريكي نوع (Reg S) في أكتوبر 2019 م. وقد أعتبرت أكثر الصفقات ابتكاراً وريادةً خلال السنة.



## بيانات المستثمرين

تقوم إدارة علاقات المستثمرين بشركة دار الأركان بتلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بشكل مستمر ويتم عرضها على الإدارة العليا واعضاء مجلس الإدارة من خلال مجموعة تقارير دورية.

# حوكمة مجلس الإدارة

## أعضاء مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة الشركة الحالي والذي انتخب بتاريخ 2019/6/23 م حتى 2022/6/22 م من 6 أعضاء منهم 4 أعضاء غير تنفيذيين و2 أعضاء مستقلين.



**يوسف بن عبدالله الشلاش**  
رئيس مجلس الإدارة - عضو غير تنفيذي

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



**ماجد بن عبدالرحمن القاسم**

نائب رئيس مجلس الإدارة - عضو غير تنفيذي

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



**طارق بن محمد الجارالله**

عضو غير تنفيذي

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



**أحمد بن محمد الدهش**

عضو مستقل

أحمد بن محمد الدهش عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وهو حاصل على تعليم عام، ويمتلك خبرة عميقة في مجال الاستثمار العقاري، كذلك تقييمه وتطويره، بالإضافة إلى إدارة الأملاك.



## الإدارة التنفيذية

### أناند راهيجا

الرئيس التنفيذي

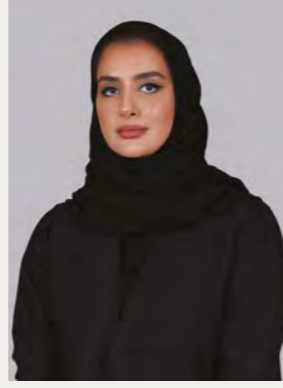
تولى السيد راهيجا منصب الرئيس التنفيذي في يونيو 2019 م. وسبق وأن شغل منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية بالشركة من مايو 2018 م إلى يونيو 2019 م. يمتلك السيد راهيجا خبرة تزيد عن ثلاثين عاما مع أكبر شركات التطوير العقاري وشركات المحاسبة والتدقيق في منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة الأمريكية والمملكة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



### خلود الغفيلي

الرئيس التنفيذي للعمليات

انضمت السيدة الغفيلي إلى دار الأركان كرئيس تنفيذي للعمليات في أكتوبر 2020 م. لديها 17 عاما من الخبرة في الخدمات المصرفية للأفراد وإدارة الثروات حيث شغلت منصب الرئيس الإقليمي للخدمات المصرفية للأفراد في ساب بالمنطقة الوسطى. السيدة الغفيلي حاصلة على درجة البكالوريوس في الأدب الإنجليزي من جامعة القصيم ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ليستر بالمملكة المتحدة. السيدة الغفيلي ستكون هي مسؤولة عن قيادة خطتنا الاستراتيجية الطموحة في جميع أنحاء المملكة.



### فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

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



## مجلس الإدارة

### هذلول بن صالح الهذلول

عضو غير تنفيذي

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



### الدكتور/عبدالعزیز بن إبراهيم المانع

عضو مستقل

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



**نوفل الخيزري**

رئيس إدارة تطوير الأعمال

التحق السيد الخيزري بدار الأركان في يونيو 2020 م، يحمل السيد الخيزري دبلوم دراسات عليا في هندسة المناظر الطبيعية و بكالوريوس (مع مرتبة الشرف) في هندسة المناظر الطبيعية من جامعة كينجستون بلندن. لديه ما يقرب من 15 عامًا من الخبرة في مجال البنية التحتية وهندسة المناظر الطبيعية والإدارة العامة. قبل انضمامه إلى دار الأركان، شغل السيد الخيزري منصب نائب الرئيس للاستراتيجية والنمو في شركة AECOM بفرعها في الرياض، المملكة العربية السعودية.



**محمد الغامدي**

رئيس إدارة العلاقات الحكومية و مستشار رئيس مجلس الإدارة

انضم السيد الغامدي إلى دار الأركان في عام 2016 م، وهو رئيس العلاقات الحكومية وكذلك مستشار رئيس مجلس الإدارة. وتمتد خبراته إلى 28 عامًا تدرج خلالها في العديد من المناصب القيادية الإدارية والتنفيذية في القطاعين الحكومي والخاص، وهو أيضا عضو في الكثير من اللجان التنفيذية في مجالات التطوير السياحي والرياضي والعقاري. درس السيد الغامدي في كلية الشريعة بجامعة الإمام وكلية التجارة قسم إدارة أعمال.



**رشا العثيم**

رئيس إدارة المبيعات

انضمت السيدة العثيم إلى دار الأركان في سبتمبر 2017 م، حيث تقود إدارة عمليات البيع. السيدة العثيم حاصلة على درجة البكالوريوس من كلية الدعوة والإعلام بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. لديها ما يقرب من 7 سنوات من الخبرة في مجال المبيعات. قبل انضمامها إلى دار الأركان، كانت السيدة العثيم قائدة لفريق عمل في بنك الأول.



**حازم عبد الله**

رئيس ادارة علاقات المستثمرين

يشغل السيد عبد الله منصب مدير ادارة علاقات المستثمرين في شركة دار الأركان منذ مايو 2018 م، ولديه خبرة تنفيذية عالمية تمتد إلى 28 عامًا في المملكة المتحدة والخليج العربي. أمضى السيد عبدالله ما يزيد عن 16 عامًا في أسواق رأس المال، وقضى الأربع سنوات الأخيرة في مجال علاقات المستثمرين في قطاع التطوير العقاري في الخليج، حيث تولى شؤون علاقات المستثمرين في شركة داماك العقارية في دبي.

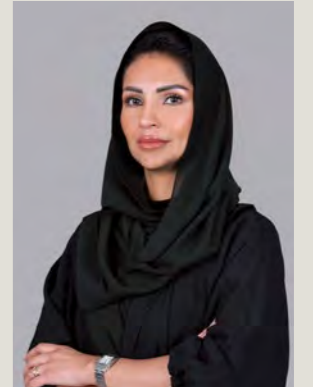


بدأ السيد عبدالله مسيرته المهنية في شركة بروكتر أند جامبل في الإمارات العربية المتحدة قبل أن ينتقل إلى لندن ليصبح مستشارا استراتيجيا مع شركة مونيتور ديلويت، ثم عمل على تأسيس القسم الأوروبي في شركة ساتفورد سي بيرنشتاين دار أبحاث الأسهم الأمريكية، السيد عبدالله حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية في بيروت وعلى درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة إنسياد الفرنسية.

**لورا الرزيق**

رئيس إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية

انضمت السيدة الرزيق إلى دار الأركان كمديرة للموارد البشرية والشؤون الإدارية في يوليو 2020 م. لورا لديها 11 عامًا من الخبرة في مجال الموارد البشرية. تقود خطط التوظيف الإستراتيجية، المنافع والمزايا، بالإضافة إلى التدريب والتطوير وإدارة الأداء. قبل انضمامها إلى دار الأركان، شغلت السيدة الرزيق مناصب عليا في الموارد البشرية وخدمات الدعم مع شركة المملكة القابضة. حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال والإدارة من الجامعة العربية المفتوحة بالرياض.



## سجل حضور الاجتماعات

### سجل حضور الاجتماعات سجل حضور اجتماعات المجلس

#	اسم العضو	24 مارس	31 مايو	19 أغسطس	8 نوفمبر	الإجمالي
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	4
3	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	4
4	احمد بن محمد الدهش	✓	✓	✓	✓	4
5	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	4
6	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	✓	✓	✓	✓	4

### سجل حضور اعضاء مجلس الادارة للجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال 2020 م

اسم العضو	2 يونيو
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
طارق بن محمد الجارالله	✓
احمد بن محمد الدهش	✗
هذلول بن صالح الهذلول	✓
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	✓

## لجان المجلس

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

### اللجنة التنفيذية

تكوين اللجنة التنفيذية وسجل الحضور:

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور			
			25 مارس	17 يونيو	27 سبتمبر	22 ديسمبر
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	✓	✓	✓	✓
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓
3	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	✓	✓	✓	✓

## مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتاب

فيما يلي جدول وصف لأبي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو من شركاتها التابعة وأي تغيير في تلك المصلحة أو تلك الحقوق خلال العام 2020 م.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الاسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	نسبة التملك في نهاية العام	صفحة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	—	—	—	—	—	
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	3,844,550	0.36%	-3,844,550	—	—	مباشرة
		639,154	0.06%	—	639,154	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.00%	—	3,000	0.00%	مباشرة
احمد بن محمد الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.19%	—	2,005,104	0.19%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	8,028,850	0.74%	-8,028,482	368	0.00%	مباشرة
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.00%	—	2,000	0.00%	مباشرة
اناند راهيجا	الرئيس التنفيذي	—	—	—	—	0.00%	
فيليب انتوني	المدير المالي	—	—	—	—	0.00%	
الإجمالي		14,522,658	1.35%	11,873,032	2,649,626	0.25%	

## لجنة الترشيحات والمكافآت

تكوين لجنة الترشيحات والمكافآت وسجل الحضور:

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور		
			24 مارس	24 سبتمبر	الإجمالي
1	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	رئيساً	✓	✓	2
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	✓	✓	2
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	2

### مهام واجتماعات اللجنة

مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال عام 2020 م.

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف القدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد بشكل دوري من استقلالية الأعضاء وعدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية

## إقرارات مجلس الإدارة

### يقر مجلس الإدارة بما يلي:

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

### مهام واجتماعات اللجنة

تشمل مهام اللجنة على متابعة تطبيق استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، ومراجعة قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها والتوصية بتبنيها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسية والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في اندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع، والتأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعة ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقييمها ورفع التوصية لمجلس

## لجنة المراجعة

تكوين لجنة المراجعة وسجل الحضور

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور					الإجمالي
			24 مارس	27 ابريل	31 مايو	18 أغسطس	8 نوفمبر	
1	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	✓	✓	✓	✓	✓	5
2	هذلول بن طالح الهذلول	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓	5
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓	5
4	احمد بن محمد الدهش	عضواً	✓	✓	✓	✓	✓	5

### مهام واجتماعات اللجنة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على اعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح او بيان من أعضاء مجلس الإدارة او الإدارة التنفيذية، وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة بما في ذلك الاشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة ودراسة تقاريرها، ودراسة نتائج تقييم نظام الرقابة الداخلية، بالإضافة الى دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية، والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة بالأنظمة والتعليمات،

ووضع الاليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة.

وقد عقدت اللجنة خلال عام 2020 م خمسة اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام 2020 م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

## تقلبات أسعار منتجات السوق العقاري

لا تستطيع الشركة السيطرة على تأثير أسعار منتجات السوق العقاري، والتقلبات الكبيرة في أسعار المنتجات قد تؤثر بشكل مباشر على الإيرادات. ويمكن لهذا التأثير أن يكون إيجابيا في أوقات ارتفاع أسعار المنتجات، أو سلبيا عند انخفاض أسعار المنتجات والذي يمكن أن يؤدي إلى التأثير بشكل إيجابي أو سلبي وكبير على الربحية والتدفقات النقدية. وبشكل عام من الصعوبة التحوط من تأثير أسعار السوق العقاري، ولكن الشركة تسعى جاهدة لتخفيف المخاطر عن طريق السعي نحو منتجات متوازنة التكلفة بما يحقق خفضا في سعر تكلفة الإنتاج يتناسب مع متطلبات المستأجر و/أو المشتري. ويؤدي العرض الفائض من المنتجات في السوق مع انخفاض أسعار المنتجات العقارية إلى احتمال خروج الشركات التي تعتمد على هامش تكلفة عالية، فيما تحافظ الشركات ذات التكلفة المنخفضة أو المتوازنة على مكانتها في السوق إذ تواصل إنتاجها مع هامش تقدي إيجابي.

## المخاطر الخارجية

تنجم هذه المخاطر بشكل مباشر نتيجة لاستثمار الشركة في بلدان خارجية نظرا لملائمة الفرصة الاستثمارية بتلك البلدان. ويأتي ضمن هذا السياق (مخاطر البلد) والتي قد تنجم عن تغيير السياسات والقوانين والأنظمة المحلية في تلك البلدان بشكل جذري مما قد يؤثر سلبيا على بيئة العمل في تلك الدول أو على العوائد المتوقعة من الاستثمار في القطاع العقاري أو المشاريع تحديدا. وتقوم الشركة بعمل دراسات كافية لفرص الاستثمار الخارجي ويتم الاستثمار في البلدان الأكثر استقرارا بما يتناسب مع أهداف واستراتيجية الشركة في النمو، على أن يتم تنفيذ تلك المشاريع وفق إجراءات رقابية كافية.

## أمن المعلومات

قد تهدد الهجمات الإلكترونية والاختراقات الأمنية سلامة الملكية الفكرية، وتؤثر على المعلومات المهمة في الشركة. كما يمكن لهذه الاختراقات تعطيل العمليات والأنشطة وإلحاق أضرار مادية بالشركة أو تشويه سمعتها، وتعريضها إلى عدد من الآثار السلبية الأخرى التي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها. وتلجأ الشركة إلى الاستعانة بخبراء من شركات مختصة في حماية وتأمين تكنولوجيا المعلومات، كما تقوم بمراجعة مستمرة للتهديدات الأمنية، وبالبحث عن فرص لتعزيز أمن المعلومات.

## تطوير وتنفيذ المشاريع

تعتبر عملية تحديد مكونات المشاريع وتطويرها وتنفيذها نوعا من أنواع المخاطر التشغيلية؛ إذ يمكن بسبب تطوير وتنفيذ المشاريع غير الفعال أن تتجاوز ميزانية التكلفة والجدول الزمني، وبالتالي يؤثر سلبا على ربحية الشركة ونموها وسمعتها المالية العامة. وتلجأ الشركة لتقليل تلك المخاطر باتخاذ القرارات التنموية والاستثمارية فيما يتعلق بالمشاريع الحالية والجديدة بالشركة مستخدمة نظام بوابة المراحل للمشاريع - Stage Gate Projects ؛ للتأكد من أن المشاريع القائمة أو الجديدة تتضمن متابعة دقيقة للتكاليف الفعلية ودراسة آثارها المستقبلية على بقية مراحل المشروع وأيضا مقارنتها بالتكاليف المقدرة ودراسة المخاطر والعوائد المتوقعة من الاستثمار. ويقوم مديرو المشاريع والشركات المنفذة للمشاريع أثناء التنفيذ بإدارة مستويات إنجاز المشروع في إطار الميزانية والجدول الزمني المحددين مسبقا وذلك من خلال تقديم تقارير مراحل الإنجاز الدورية و/أو الشهرية، وتقارير الإنفاق إلى الإدارة التنفيذية، لرصد التقدم المحرز، وتحديد العقبات، واقتراح الإجراءات التصحيحية.

# المخاطر

## سياسة إدارة المخاطر والإشراف عليها

اعتمدت الشركة السياسات والإجراءات المناسبة لإدارة المخاطر التشغيلية والمخاطر المالية والمخاطر المتعلقة بمنتجات السوق العقاري. وتعتبر إدارة المخاطر جزءا لا يتجزأ من أنشطة الشركة وعمليات صنع القرار فيها؛ حيث تسعى الشركة لتحقيق توازن مقبول بين المخاطر والمكاسب أثناء تحقيق استراتيجية الشركة. تتبع إدارة المخاطر منهجية عمل منطقية ومنظمة لوضع سياق للمخاطر وتحديدها وتحليلها وتقييمها ومعالجتها ومراقبتها والإبلاغ عنها؛ وذلك بطريقة تسمح للشركة باتخاذ قرارات مناسبة والاستجابة في الوقت المناسب للمخاطر والفرص حال حدوثها، مع اغتنام الفرص التي توفر للشركة ميزة تنافسية. ومن المعروف أن المخاطر بطبيعتها قد تؤدي إلى نتائج غير متوقعة، ولا يعتبر تنفيذ إجراءات إدارة المخاطر ضمانا كافية لإدارة جميع المخاطر أو تخفيضها إلى الحد الذي لا يؤثر سلبا على أعمال وأنشطة الشركة.

## المخاطر التي قد تواجهها الشركة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

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

## مخاطر أسعار العمولات

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

• قد تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية. في كل مرة يتم فيها تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل الشركة على معدلات وشروط الاقتراض من أجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

• لدى الشركة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للشركة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض الشركة لمخاطر العمولة متغير وفقا للتغيرات في سعر ليبور وسايبور. يتم تحليل حساسية أسعار العمولات بناء على تعرض الشركة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

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

## مخاطر السيولة

قد تواجه الشركة بعض المخاطر في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير. للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة؛ تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. وايضا تقوم الشركة بتمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

## مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعمله الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للشركة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

## التسويق

تواجه الشركات العقارية في أوقات تراجع السوق خطر إخفاها في إيجاد أسواق لكل منتجاتها العقارية (سكني أو تجاري) وقد يؤدي تأخير التأجير و/أو البيع للمنتجات العقارية إلى تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية للشركة. وللتقليل من هذه المخاطر تسعى الشركة لتنويع محفظة منتجاتها قدر الإمكان، والسعي إلى الوصول إلى المستأجر و/أو المشتري النهائي باستخدام طرق التسويق الفعالة مثل التسويق المباشر أو غير المباشر والإلكتروني.

## تكلفة التمويل

إن ارتفاع معدلات الفائدة بين البنوك تؤدي إلى زيادة في تكاليف التمويل وقد يكون له تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية. لذا تسعى الشركة لمراقبة تكاليف التمويل بانتظام وإلى زيادة حصة ديونها ذات التكلفة الثابتة، وألا تتخطى ديونها المعدلات الملائمة.

## الصحة والسلامة والأمن

قد تشكل منتجات أو مشاريع الشركة خطرا على الصحة والسلامة والأمن التي يمكن أن تؤدي إلى إصابات شخصية خطيرة، أو تكبد خسائر تشغيلية ومالية أخرى. وتسعى الشركة للتخفيف من هذه المخاطر من خلال تطبيق إجراءات الصحة والسلامة والمحافظة على البيئة في جميع المواقع وفق معايير الصحة والسلامة المعترف بها محليا. وتقوم بمراجعة جميع الحوادث لأخذ العبر، وتجنبها في المستقبل.

## مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. إن سياسة المبيعات لدى الشركة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح الشركة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية لشركة دار الأركان. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. تقوم الشركة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض الشركة لخسائر الائتمان يعتبر محدود. فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بالشركة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى. إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها. كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى الشركة مخاطر ائتمانية هامة من تركزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

# الحوكمة والتنظيم

## أحكام لائحة حوكمة الشركات

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

## المكافآت والتعويضات

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

### أهداف السياسة:

تهدف لائحة مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية للشركة إلى تحديد معايير واضحة للمكافآت والتعويضات التي تعتمد وتصرف بحيث تكون مرتبطة بالأداء. وتضمن الإفصاح عنها والتحقق من تنفيذ السياسة كما تهدف إلى استقطاب الكفاءات المهنية والمحافظة عليها وتحفيزها. ويحق للجمعية العامة تعديل السياسة في أي وقت. كما يحق لمجلس الإدارة أيضاً تعديل السياسة في أي وقت بشرط موافقة الجمعية العامة.

• متطلبات نظام السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2 هـ ولوائحه التنفيذية بما في ذلك لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 8-16-2017 وتاريخ 1438/5/16 هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-7-2021 وتاريخ 1442/6/1 هـ الموافق 2021/1/14 م.

• ونظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) وتاريخ 1437/1/28 هـ والقرارات والتعاميم الصادرة من وزارة التجارة والاستثمار.

• والنظام الأساسي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري.

## حوكمة الشركة

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

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

## مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

أ) يجب أن يراعى مجلس الإدارة في تحديد وصرف المكافآت التي يحصل عليها كل من أعضائه الأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام الشركات. بالإضافة إلى المعايير التالية:

1. أن تكون المكافآت عادلة ومتناسبة مع اختصاطات العضو والأعمال والمسؤوليات التي يقوم بها ويتحملها أعضاء مجلس الإدارة. بالإضافة إلى الأهداف المحددة من قبل مجلس الإدارة المراد تحقيقها خلال السنة المالية.

2. أن تكون المكافآت مبنية على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت وأن تكون متناسبة مع نشاط الشركة والمهارة اللازمة لإدارتها.

3. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها وخبرة أعضاء مجلس الإدارة.

4. أن تكون المكافأة كافية بشكل معقول لاستقطاب أعضاء مجلس ذوي كفاءة وخبرة مناسبة وتحفيزهم والإبقاء عليهم.

ب) لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة.

ت) يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل عضويته في لجنة المراجعة المشكلة من قبل الجمعية العامة. أو مقابل أي أعمال أو مناصب تنفيذية أو فنية أو إدارية أو استشارية – بموجب ترخيص مهني – إضافية يكلف بها في الشركة. وذلك بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن الحصول عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان المشكلة من قبل مجلس الإدارة وفقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساس.

ث) يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واختصاصاته والمهام المنوطة به واستقلاله وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.

ج) يجب ألا تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة وأن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.

ح) إذا قررت الجمعية العامة إنهاء عضوية من تغيب من أعضاء مجلس الإدارة بسبب عدم حضوره ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس دون عذر مشروع فلا يستحق هذا العضو أي مكافآت عن الفترة التي تلي آخر اجتماع حضره. ويجب عليه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.

خ) إذا تبين للجنة المراجعة أو الهيئة أن المكافآت التي صرفت لأي من أعضاء مجلس الإدارة مبنية على معلومات غير صحيحة أو مضللة تم عرضها على الجمعية العامة أو تضمينها تقرير مجلس الإدارة السنوي. فيجب عليه إعادتها للشركة. ويحق للشركة مطالبة بردها.

## مكافآت اللجان

1. يحدد ويعتمد مجلس الإدارة مكافآت عضوية لجانه المنبثقة منه – باستثناء لجنة المراجعة – وبدلات الحضور وغيرها من استحقاقات بناء على توصية من لجنة الترشيحات والمكافآت.

2. تكون مكافآت عضوية اللجان سنوية عبارة عن مبلغ مقطوع وبدلات حضور الاجتماعات.

3. تعتمد مكافأة عضوية لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة للمساهمين بناء على توصية مجلس الإدارة.

4. يراعى عند تشكيل اللجان عدد العضوية التي يمكن لعضو مجلس الإدارة أن يشغله. بحيث لا يتجاوز إجمالي ما يتقاضاه العضو من مكافآت عن عضويته في المجلس واللجان الحد الأعلى المنصوص عليه في نظام الشركات.

## مكافآت الإدارة التنفيذية

أ) أن تكون المكافأة عادلة ومتناسبة مع أنشطة ومسؤوليات عضو الإدارة التنفيذية. بالإضافة إلى هدف الإدارة التنفيذية المحدد لتحقيقه خلال السنة المالية.

ب) يجب تقييم جدول مرتبات مناصب الإدارة التنفيذية من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً لوصف المنصب والسوق العام ومعايير المقارنة بالشركات الأخرى المماثلة.

ت) يحدد مجلس الإدارة بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت أنواع المكافآت التي تمنح لكبار التنفيذيين في الشركة - على سبيل المثال: المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، المكافآت التشجيعية – بما لا يتعارض مع الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة للشركات المساهمة.

ث) تكون مكافآت كبار التنفيذيين متوافقة مع أهداف الشركة الاستراتيجية ومتناسبة مع نشاط الشركة والمهارات اللازمة لإدارتها. مع الأخذ في الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة.

ج) تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بمراجعة خطط الحوافز الخاصة بكبار التنفيذيين بشكل مستمر ورفع التوصية لمجلس الإدارة واعتمادها.

ح) تهدف المكافآت إلى توفير الحالة التنافسية المطلوبة لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء والحفاظ على المستوى العالي من المهارات الذي تحتاج إليه الشركة.

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والأجور من الشركة خلال العام المالي 2020 م.

البيان (بالآلاف الريالات)	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات بما فيهم و الرئيس التنفيذي والمدير المالي
المكافآت والتعويضات	-	-	7,267
البدلات	-	-	2,822
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-
مكافآت نهاية الخدمة	-	-	617



## العقوبات والغرامات

الغرامة	اسباب الغرامة	المبلغ بالريال السعودي	الجهة الموقعة على الغرامة	سبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل
نظافة القصر مول	تدني مستوى النظافة في القصر مول	500	شركة إجادة	متابعة النظافة بالمول بشكل مستمر
نظافة القصر مول	تدني مستوى النظافة، وعدم توفر حاويات، عدم وضع إرشادات احترازية بالتباعد في القصر مول	1,200	شركة إجادة	متابعة النظافة بالمول بشكل مستمر ووضع الارشادات الاحترازية للتباعد.
استخدام انوار غازية على واجهة المبنى	استخدام انوار غازية على واجهة المبنى للقصر مول	100	شركة إجادة	التأكد من الحصول على الموافقة اللازمة
وسائل السلامة	تدني وسائل السلامة بالقصر مول	25,000	الدفاع المدني	التأكد من تطبيق وسائل السلامة في القصر مول
عداد الكهرباء بمشروع القصر	التعدي على عداد الكهرباء في احدى العمار بمشروع القصر	1,000	هيئة تنظيم الكهرباء	التأكد من سلامة عدادات الكهرباء وعدم العبث بها.

## المراجعة الداخلية

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

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

وقد عملت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام 2020 م على تزويد إدارات الشركة والإدارة التنفيذية بالعديد من المقترحات والتوصيات والنصائح فيما يتعلق بتحسين مستوى الامتثال للأنظمة وتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فاعلية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في التكاليف، بالإضافة إلى تقديم العون والمساندة إلى الإدارات الأخرى لتحقيق أهدافها.

### نظام الرقابة الداخلية بالشركة

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

### إجراءات الرقابة الداخلية

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

### البيئة الرقابية للشركة

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

## نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

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

تتضمن مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بالشركة حيث أنها تعتمد في تادية مهامها على استخدام منهجية المراجعة المعتمدة على تقييم المخاطر، التي يمكن ان تؤثر في سير اعمال الشركة. وتلتزم الإدارة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.

تعمل إدارة المراجعة الداخلية بشكل موضوعي ومستقل. حيث ترتبط إدارة المراجعة الداخلية ارتباطا وظيفيا وإداريا بلجنة المراجعة، ولدى إدارة المراجعة الداخلية الصلاحيات للحصول على المعلومات والمستندات ومقابلة الموظفين دون قيود أو إعاقة سير العمل.

وقد خضعت اعمال الشركة خلال عام 2020 م لعمليات مراجعة دورية وفق خطة زمنية سنوية. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2020 م، بالإضافة الى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهمات الخاصة.

نطاق العمل لقد شمل نطاق عمل المراجعة الداخلية في عام 2020 م فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة بغرض التحقق مما إذا كانت نظم الشركة الداخلية توفر تأكيدا معقولا لتحقيق أهداف الشركة، وقد شمل نطاق إدارة المراجعة الداخلية:

•التحقيق والفحص الدوري للإجراءات ومختلف العمليات المتعلقة بالإدارات التي تعمل في الشركة.

•إبلاغ المسؤولين في الإدارات المختلفة التي تم مراجعتها بنتائج أعمال المراجعة وذلك لغايات التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة.

•تقييم الخطط والإجراءات التي يقدمها المسؤولون في الإدارات المختلفة ذات العلاقة لمعالجة الملاحظات والتوصيات التي تضمنها تقرير المراجعة. وفي حال عدم كفاية الإجراءات التي تم اتخاذها، يتم مناقشة الأمر مع المسؤولين للتأكد من كفاءة الإجراءات المتخذة وكفايتها.

### رأي لجنة المراجعة

استناداً على نتائج المراجعة الداخلية وما تضمنته تقارير مراجع الحسابات خلال العام 2020 م، فإن الإدارة التنفيذية بالشركة قد حافظت على نظام فعال للرقابة المالية والتشغيلية والإدارية وأنه لا يوجد أي ضعف جوهري فيها اعتماداً على سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وماله صلة بإعداد التقارير المالية. وقامت الإدارة التنفيذية باتخاذ التدابير اللازمة حيال الإجراءات التحذيرية، حيث ان تلك الإجراءات كفيلة بالحد من سوء استغلال أصول الشركة والتأثير في اعمالها، والمتعلقة بجميع الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية إلى لجنة المراجعة. وبناء على ما سبق، فقد توفرت للجنة المراجعة أساساً معقولاً عن مدى كفاءة وفاعلية انظمة الرقابة الداخلية بالشركة حيث انه لا يمكن التأكيد بشكل مطلق على شمولية عمليات الفحص والتقييم التي تتم لإجراءات الرقابة الداخلية.

**الخراشي وشركاه**  
محاسبون ومراجعون قانونيون  
7425 برج سحاب - شارع التخصصي  
الرياض - المملكة العربية السعودية. ص.ب 8306 - الرياض 11482  
هاتف: 920028229 +966 فاكس: 114774924 +966  
[www.mazars.sa](http://www.mazars.sa)

**mazars**

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

## الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2020 م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

## أساس الرأي

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

## الأمور الرئيسية للمراجعة

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

# القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## فهرس

83	تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة
88	قائمة المركز المالي الموحدة
89	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة
90	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
91	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
92	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسية للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</li> <li>قمنا بالإطلاع على اتفاقيات الأيجار، ومقارنة هذه الافتراضات مع المؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛</li> <li>قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛</li> <li>قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</li> <li>قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية؛ و</li> <li>بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</li> </ul>	<p><b>الأمر الرئيسية للمراجعة</b></p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والإخفاض في القيمة (إن وجدت)، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الأيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2020 بواسطة خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في موقع العقار.</p> <p>تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الإستقراء والتوفيق بين الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمتثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبيّنة في الأيضاح (5).</p> <p>إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.</p>

## المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للعام المنته في 31 ديسمبر 2020، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات حولها. إن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أننا لا ولن نبدى أي من أشكال التأكيدات حولها. وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

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

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيسية للمراجعة
<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛</li> <li>قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية، حيثما أمكن ذلك؛</li> <li>قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛</li> <li>بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛</li> <li>قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛</li> <li>قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛</li> <li>بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</li> </ul>	<p><b>تقييم العقارات التطويرية</b></p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية، كما في 31 ديسمبر 2020، 18,588 مليار ريال سعودي (2019: 17.231 مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح في الأيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة فقط.</p> <p>قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>خلال الفترة قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2019: 20%) من خلال محفظة العقارات التطويرية كما هو مبين في الأيضاح (6). وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفظ على القيمة العادلة للعقارات التطويرية لدى المجموعة.</p> <p>تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وطاقفي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p>

## مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

## مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مظللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإننا مطالبون بأن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا مطالبون بتعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

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

- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية لمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء مراجعة المجموعة. ونظل المسؤوليين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

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

## التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

عن الخراشي وشركاه  
سليمان عبد الله الخراشي  
ترخيص رقم (٩١)  
المحاسبون المحترفون  
المحاسبون المحترفون  
Lic: 536  
Certified Accountants  
& Auditors  
Al-Kharashi Co.

الرياض في:

5 شعبان 1442هـ

18 مارس 2021م

2019	2020	إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
3,491,856	1,944,854	17	الإيرادات
(2,667,416)	(1,270,204)	18	تكلفة الإيرادات
<b>824,440</b>	<b>674,650</b>		<b>مجمول الربح</b>
			<b>مصاريف التشغيل</b>
(174,787)	(171,332)	19	مصاريف عمومية وإدارية
<b>649,653</b>	<b>503,318</b>		<b>الربح التشغيلي</b>
(478,418)	(645,883)	20	أعباء تمويلية
133,269	143,361		إيرادات أخرى، صافي
7,885	18,583	(8 / أ)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<b>312,389</b>	<b>19,379</b>		<b>الربح قبل الزكاة</b>
(7,799)	(585)	(15 / ب)	مخصص الزكاة
<b>304,590</b>	<b>18,794</b>		<b>صافي ربح السنة</b>
			<b>الدخل الشامل الآخر</b>
(435)	(2,102)	13	(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة
<b>304,155</b>	<b>16,692</b>		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
			<b>إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى</b>
<b>304,155</b>	<b>16,692</b>		المساهمين في دار الأركان
			<b>ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي)</b>
<b>0.28</b>	<b>0.02</b>	21	الأساسي والمخفض

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

2019	2020	إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
1,651,357	1,519,116	5	عقارات استثمارية، صافي
16,895,604	18,246,583	6	عقارات تطويرية - طويلة الأجل
79,765	72,180	(7, / 22 / أ)	ممتلكات ومعدات، صافي
1,154,506	1,173,547	8	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
1,501	492	9	موجودات أخرى، صافي
<b>19,782,733</b>	<b>21,011,918</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
334,950	341,860	6	عقارات تطويرية - قصيرة الأجل
3,981,526	4,649,178	10	ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
3,950,020	4,931,660	11	التقدي وما في حكمه
8,266,496	9,922,698		مجموع الموجودات المتداولة
<b>28,049,229</b>	<b>30,934,616</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
7,326,740	9,781,391	12	قروض إسلامية - الجزء غير المتداول
21,614	21,323	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<b>7,348,354</b>	<b>9,802,714</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
405,943	436,062	12	قروض إسلامية - الجزء المتداول
798,779	1,232,466	14	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
486,665	437,194	(15 / ج)	مخصص الزكاة
1,691,387	2,105,722		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>9,039,741</b>	<b>11,908,436</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>حقوق المساهمين</b>
10,800,000	10,800,000	16	رأس المال
1,140,016	1,141,895		احتياطي نظامي
7,069,472	7,084,285		أرباح مبقاة
<b>19,009,488</b>	<b>19,026,180</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
<b>28,049,229</b>	<b>30,934,616</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

2019	2020	بدون إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>			
<b>الربح قبل الزكاة</b>			
<b>تعديلات على:</b>			
54,643	55,228	(1,22,7,5)	استهلاكات
1,010	1,009	9	إطفاءات
2,000	2,516	10b	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
4,313	3,884	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
478,418	645,883	20	إطفاء أعباء تمويلية مؤجلة
(7,885)	(18,583)	(1/8)	حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<b>844,888</b>	<b>709,316</b>		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
(2,732,963)	(1,269,370)		عقارات تطويرية، صافي
757,351	(670,168)		ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى
(86,576)	433,687		ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
<b>(1,217,300)</b>	<b>(796,535)</b>		<b>النقد المستخدم في العمليات</b>
(445,309)	(608,809)		أعباء تمويلية مدفوعة
(77962)	(50,056)	(15/ج)	زكاة مدفوعة
(2,145)	(6,277)	13	مكافأة نهاية خدمة للموظفين مدفوعة
<b>(1,742,716)</b>	<b>(1,461,677)</b>		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>			
(320,000)	(458)		استثمارات في شركات زميلة
(6,293)	(2,639)	7	شراء ممتلكات ومعدات
(3,246)	(1,282)	5	عقارات استثمارية
<b>(329,539)</b>	<b>(4,379)</b>		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية</b>			
1,118,784	2,447,696		قروض طويلة الأجل
<b>1,118,784</b>	<b>2,447,696</b>		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية</b>
(953,471)	981,640		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
4,903,491	3,950,020		النقد وما في حكمه في بداية السنة
3,950,020	4,931,660	11	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
<b>معاملات غير نقدية:</b>			
-	<b>88,519</b>		تحويلات عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية (أيضاً 5)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

إجمالي حقوق المساهمين	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>2020</b>				
<b>19,009,488</b>	<b>7,069,472</b>	<b>1,140,016</b>	<b>10,800,000</b>	<b>الرصيد في 1 يناير 2020</b>
18,794	18,794	-	-	صافي دخل السنة
(2,102)	(2,102)	-	-	الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة
<b>16,692</b>	<b>16,692</b>	-	-	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
-	(1,879)	1,879		المحول إلى الإحتياطي النظامي
<b>19,026,180</b>	<b>7,084,285</b>	<b>1,141,895</b>	<b>10,800,000</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</b>
<b>2019</b>				
<b>18,705,333</b>	<b>6,795,732</b>	<b>1,109,601</b>	<b>10,800,000</b>	<b>الرصيد في 1 يناير 2019</b>
304,590	304,590	-	-	صافي دخل السنة
(435)	(435)	-	-	الدخل (خسارة) الشامل الآخر للسنة
<b>304,155</b>	<b>304,155</b>	-	-	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
-	(30,415)	30,415		المحول إلى الإحتياطي النظامي
<b>19,009,488</b>	<b>7,069,472</b>	<b>1,140,016</b>	<b>10,800,000</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</b>

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

## 1. معلومات عامة

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

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

تعمل الشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ “المجموعة“ بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها وبموجب سجل تجاري خاص لكل منها. نورد أدناه الشركات التابعة للمجموعة وطبيعة نشاطها كما يلي:

**شركة دار الأركان للعقارات** - (المعروفة سابقاً باسم شركة دار الأصول) هي شركة مساهمة سعودية مغلقة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25 هـ الموافق (2008/7/28 م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

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

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

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

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

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

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

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

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

**شركة اكتفاء العقارية** - شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600711، 1441/2/24 هـ (الموافق 2019/10/23 م). تعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه. إن هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

## 2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

### 2.1 أساس الإعداد

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

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

### 2.2 تطبيق معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

#### المعايير والتفسيرات والتعديلات سارية المفعول في الفترة الحالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التفسيرات الجديدة الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (“IFRIC”) والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3	تعديلات	توضيح الحد الأدنى من متطلبات الأعمال المتعلقة بتقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر مفقودة تمت إزالتها وتم إضافة إرشادات لمساعدة الكيانات على تقييم ما إذا كانت العملية المكتسبة جوهريّة. كما أن تعاريف الأعمال التجارية والمخرجات كانت ضيقة أيضاً. كما قدمت اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 7 و9 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 39	تعديلات	تعديلات المرحلة الأولى فيما يتعلق بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق استبدال سعر الفائدة بين البنوك IBOR.
معيار المحاسبة الدولي رقم 1 و8	تعديلات	تعريف المادة (تم تضمين تعريف جديد للمادة وال فقرات التفسيرية المطابقة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1).
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16	تعديلات	يسمح التعديل للمستأجرين، كوسيلة عملية، بعدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المعينة التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء Covid-19 هي تعديلات على الإيجار وبدلاً من ذلك حساب امتيازات الإيجار هذه كما لو لم تكن تعديلات على الإيجار.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

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

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

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 7, 4, 9 و16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 39	تعديلات	- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021. تعالج تعديلات المرحلة الثانية الخاصة بالقضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية أثناء إصلاح معيار سعر الفائدة، بما في ذلك آثار التغييرات على التدفقات النقدية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال سعر الفائدة مع معدل مرجعي بديل (قضايا الاستبدال).
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 9	تعديلات	- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. الرسوم في اختبار “10 بالمائة” لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم 16	تعديلات	- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. تمنع التعديلات الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع الأصناف المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
معيار المحاسبة الدولي رقم 37	تعديلات	- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. تحدد التغييرات أن “تكلفة الوفاء” بالعقد تشمل على “التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 3	تعديلات	- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية “مرجعاً للإطار المفاهيمي” لتحديث مرجع قديم دون تغيير متطلباته بشكل كبير.
معيار المحاسبة الدولي رقم 1	تعديلات	يبدأ التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس المبلغ أو توقيت الاعتراف من أصل أو إيراد أو مصروفات التزام، أو المعلومات التي تفصح عنها البيانات حول تلك البنود. أنهم:
- توضيح أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير ومواءمة الصياغة في جميع الفقرات المتأثرة للإشارة إلى “الحق” في تأجيل التسوية بمقدار لا يقل عن اثني عشر شهراً وتوضح أن الحقوق الموجودة فقط “في نهاية فترة التقرير” يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام ؛		
- توضيح أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية التزام ؛ و		
- وضح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى.		
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 17	معيار جديد	- يبدأ التطبيق في الفترات السنوية لعقد التأمين والتي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

## 2.3 العرف المحاسبي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 2.4 أسس التوحيد

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التي يكون للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها أو معرضة أو لها حقوق في عائد متغير من مساهماتها ولديها القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة أو الشركات التابعة لها حتى 31 ديسمبر 2020.

#### الشركات التابعة

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

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

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

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

#### استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك بحيث يكون للطرفين في المشروع المشترك حقوق في طافئ موجودات هذا الترتيب المشترك وقد تمت موافقة تعاقدية على تقاسم السيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات حيثما تتطلب الأنشطة ذات الصلة الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

#### طريقة حقوق الملكية

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



القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## 2.5 ممتلكات ومعدات

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

يتم احتساب الاستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى حياتها العملية المقدرة

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

باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

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

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

## 2.6 العقارات الاستثمارية

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

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

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

#### الاستثمار في العمليات المشتركة

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

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

- أن الأصل ينتمي إلى المجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم اقتنائؤها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات المرتبطة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات يتم تكبدها بشكل مشترك؛
- حصة المجموعة من الإيرادات الناتجة عن العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك حصة المصروفات المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

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



شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

#### الذمم المدينة التجارية

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

#### النقد وما في حكمه

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

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

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

#### الالتزامات المالية

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

#### الذمم الدائنة التجارية

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

## 2.11 الاعتراف بالإيرادات

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

#### بيع العقارات المكتملة – يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

#### العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل – يتم الاعتراف بها بمرور الوقت

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

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها. جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذ عقد يتم الاعتراف بها كأصول عقود إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. التكاليف الإضافية هي تلك التكاليف التي لم تكن الشركة قد تكبدها إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي 15 إذا كانت التكاليف:

- ترتبط مباشرة بمثل هذا العقد المحدد.
- من المتوقع أن يتم استردادها.
- إنشاء أو تعزيز أو توليد موارد للمجموعة يتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

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

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

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

#### إيرادات التأجير

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

## 2.12 الزكاة

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### 2.13 العملات الأجنبية

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

### 2.14 الاحتياطي النظامي

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

### 2.15 مكافأة نهاية الخدمة

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

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

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

### 2.16 تكاليف منافع التقاعد

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

### 2.17 المخصصات

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

### 2.18 عقود الإيجار

#### المجموعة كمؤجر

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

#### المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

## 3. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة السابقة والظوابط الداخلية والمشورة من خبراء مستقلين وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتساوى الأحكام المحاسبية الناتجة، بحكم التعريف، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل جوهر في على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترات المالية اللاحقة مبينة أدناه:

### الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (راجع الإيضاح 11.2) عندما يتم تحويل السيطرة مع مخاطر ومزايا الملكية الهامة إلى المشتري. تقيس المجموعة الإيرادات بناءً على المقابل الممنوح في العقد المبرم مع العميل باستثناء المبالغ، إن وجدت، التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

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

- عندما يحصل العميل بشكل متزامن على المنافع و يستهلك تلك المنافع التي تم امدادها بواسطة المجموعة كلما تم الاداء.
- ندما يسيطر العميل على الأصل كلما تم إنشاء أي مرحلة منه.
- عندما تقوم المجموعة بإنشاء الأصل الذي لا يوجد له أي استخدام بديل سوى بيعه لعميل محدد و بالتالي فإن للمجموعة الحق في استلام الدفعات مقابل العمل المنجز.

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

### الاعتراف بتكلفة المبيعات

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

### قياس أصول العقود والذمم المدينة التجارية

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

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

### تصنيف العقارات

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

ومشاريع مباني تحت الإنشاء، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالاعتبار الاستخدام المقصود للممتلكات. عندما تقوم الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال، يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

### التحويلات اللاحقة للاستثمارات العقارية

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

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

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

### القيمة الدفترية للممتلكات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظرا لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وبناء على ذلك، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر2020 الأصول المتداولة التي لا تغطيها عقود المبيعات الآجلة.

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

### قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2020	2019
	النسبة المئوية	النسبة المئوية
هامش الربح على القيمة الدفترية - العقارات التطويرية	20% - 25%	20% - 25%
معدل العائد الداخلي المستهدف - العقارات التطويرية	4-6%	4-6%
الرسملة المقدره للعائدات - العقارات الاستثمارية	6-8%	6-8%

## 4. التقارير القطاعية

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

- التطوير العقاري** – تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع في عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المنجزة أو المنشأة بموجب عقد العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع (“المشاريع السكنية والتجارية”) والأراضي والاستثمار في ممتلكات الأراضي التي لم يتم تطويرها أو تطويرها مع أو بدون تطوير البنية التحتية وبيع هذه العقارات (“مشاريع الأراضي”).
- إدارة الأصول** – تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتوليد إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والإدارة العامة وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. تم إنشاء جميع أنشطة التشغيل القطاعي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بالإعتماد بشكل أساسي على قطاع التطوير العقاري. قامت المجموعة بإعداد بيانات تفصيلية عن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاع التشغيلية. إن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح 2.

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

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

	إيضاح	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020		
		مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الإجمالي
		بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>الأرباح أو الخسائر القطاعية:</b>				
<b>الإيرادات</b>		<b>1,812,379</b>	<b>132,475</b>	<b>1,944,854</b>
<b>تكلفة الإيرادات</b>		(1,225,200)	(45,004)	(1,270,204)
<b>مجمل الربح</b>		<b>587,179</b>	<b>87,471</b>	<b>674,650</b>
<b>مصاريف التشغيل:</b>				
مصاريف عمومية وإدارية	19			(171,332)
<b>الربح التشغيلي</b>				<b>503,318</b>
أعباء تمويلية	20			(645,883)
إيرادات أخرى، صافي				143,361
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	1/8			18,583
<b>ربح القطاع للسنة</b>				<b>19,379</b>
<b>موجودات ومطلوبات القطاع:</b>				
إجمالي الموجودات		29,170,091	1,764,525	30,934,616
<b>إجمالي المطلوبات</b>		<b>11,144,481</b>	<b>763,955</b>	<b>11,908,436</b>

## 5. عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة:</b>
		في بداية السنة
1,965,291	1,968,537	
-	(88,568)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
3,246	1,282	إضافات
<b>1,968,537</b>	<b>1,881,251</b>	<b>في نهاية السنة</b>
		<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
		في بداية السنة
272,150	317,180	
-	(49)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
45,030	45,004	المحمل خلال السنة
317,180	362,135	في نهاية السنة
<b>1,651,357</b>	<b>1,519,116</b>	<b>صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة 470 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 470 مليون ريال سعودي).

## تقدير القيمة العادل

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التقييم العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستقل عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر 2020. تم تقدير التدفقات النقدية الإيجابية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمتل ورسمة بعائد إيجار سنوي بنسبة 6-8٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدر على النحو التالي:

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة</b>
1,651,357	1,519,116	
		<b>القيمة العادلة</b>
1,927,484	1,927,484	القيمة العادلة المقدر على عائدات الإيجار من 6-8% على العقارات الاستثمارية

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019:			إيضاح	
الاجمالي	تأجير عقارات	مبيعات عقارات مطورة		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
				<b>الأرباح أو الخسائر القطاعية:</b>
<b>3,491,856</b>	<b>141,642</b>	<b>3,350,214</b>		<b>الإيرادات</b>
(2,667,416)	(45,030)	(2,622,386)		<b>تكلفة الإيرادات</b>
<b>824,440</b>	<b>96,612</b>	<b>727,828</b>		<b>مجمول الربح</b>
				<b>مصاريف التشغيل:</b>
			19	مصاريف عمومية وإدارية
(174,787)				<b>الربح التشغيلي</b>
			20	أعباء تمويلية
133,269				إيرادات أخرى، صافي
7,885			1/8	حصة الشركة في أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<b>312,389</b>				<b>ربح القطاع للسنة:</b>
				<b>موجودات ومطلوبات القطاع:</b>
28,049,229	988,798	27,060,431		إجمالي الموجودات
<b>9,039,741</b>	<b>828,317</b>	<b>8,211,424</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>

## 6. العقارات التطويرية

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

في 31 ديسمبر 2020					
	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>التكلفة:</b>					
في بداية السنة	13,907	321,043	1,408,562	17,230,554	
إضافات خلال السنة	723	13,937	21,115	2,494,570	
تحويلات، صافي	370	-	(259,213)	88,519	
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	(8,120)	-	(150,455)	(1,225,200)	
<b>القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>	<b>6,880</b>	<b>334,980</b>	<b>1,020,009</b>	<b>18,588,443</b>	
<b>عقارات تطويرية، قصيرة الأجل</b>				341,860	
<b>عقارات تطويرية، طويلة الأجل</b>				18,246,583	

في 31 ديسمبر 2019					
	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>التكلفة:</b>					
في بداية السنة	36,473	312,856	1,954,202	14,497,591	
إضافات خلال السنة	-	8,187	17,186	5,355,349	
تحويلات، صافي	-	-	(458,676)	-	
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	(22,566)	-	(104,150)	(2,622,386)	
<b>القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>	<b>13,907</b>	<b>321,043</b>	<b>1,408,562</b>	<b>17,230,554</b>	
<b>عقارات تطويرية، قصيرة الأجل</b>				334,950	
<b>عقارات تطويرية، طويلة الأجل</b>				16,895,604	

## تقدير القيمة العادلة

كما في 31 ديسمبر 2020، تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي تبلغ قيمتها 13,87 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 12,08 مليار ريال سعودي) والتي تمثل حصة المجموعة في الملكية المشتركة مع أطراف ثالثة وفقاً لعقود تطوير الأراضي. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم يتم رسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية (31 ديسمبر 2019: لا شيء) على الموجودات المؤهلة. تم رسملة تكاليف الاقتراض الإسلامية بمعدل رسملة سنوي مرجح سارني المفعول قدره 0% (31 ديسمبر 2019: 0%).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إدارة المجموعة بإجراء مراجعة وتقييم داخلي للمحفظة العقارية للعقارات التطويرية مما نتج عنه زيادة القيمة العادلة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2019: 20%) من خلال محفظة العقارات التطويرية. تعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة عن القيمة الدفترية هي مؤشر متحفز على القيمة العادلة لعقارات المجموعة.

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

في 31 ديسمبر 2020					
	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع تحت التطوير	الاجمالي	
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>التكلفة:</b>					
المقدرة بهامش 20% من التكلفة - أراضي	7,000	400,000	1,220,000	22,297,000	
المقدرة بمعدل عائد داخلي 4-6% - أراضي	7,000	365,000	1,100,000	20,689,000	
متوسط القيمة العادلة للأراضي	7,000	382,000	1,160,000	21,492,000	
القيمة العادلة التقديرية	7,000	380,000	1,150,000	20,937,000	



## 7. ممتلكات ومعدات، طافئ

في 31 ديسمبر 2020	أراضي ومباني	تحسينات على مباني مستأجرة	سيارات	معدات وأجهزة	معدات مكتبية	الإجمالي
	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
<b>التكلفة</b>						
الرصيد في 1 يناير 2020	114,997	9,683	8,018	17,945	60,811	211,454
إضافات خلال السنة	76	412	-	-	2,151	2,639
تحويلات	-	-	-	-	(1)	(1)
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</b>	<b>115,073</b>	<b>10,095</b>	<b>8,018</b>	<b>17,945</b>	<b>62,961</b>	<b>214,092</b>
<b>الاستهلاك المتراكم</b>						
الرصيد في 1 يناير 2020	54,482	7,024	7,960	15,056	48,197	132,719
استهلاكات خلال السنة	3,195	669	23	888	4,524	9,299
تحويلات	-	-	-	-	-	-
<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</b>	<b>57,677</b>	<b>7,693</b>	<b>7,983</b>	<b>15,944</b>	<b>52,721</b>	<b>142,018</b>
<b>طافئ القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2020</b>	<b>57,396</b>	<b>2,402</b>	<b>35</b>	<b>2,001</b>	<b>10,240</b>	<b>72,074</b>

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

في 31 ديسمبر 2019				
مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة	تحت التطوير	مشروع
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات
13,907	321,043	1,408,562	15,487,042	17,230,554
<b>التكلفة:</b>				
<b>القيمة العادلة المقدرة:</b>				
المقدرة بهامش 20% من التكلفة - أراضي	14,000	384,000	1,680,000	16,500,000
المقدرة بمعدل عائد داخلي 4-6% - أراضي	15,000	330,000	1,980,000	16,937,000
متوسط القيمة العادلة للأراضي	14,000	357,000	1,830,000	16,720,000
القيمة العادلة التقديرية	14,000	350,000	1,800,000	16,700,000

## الحساسية في تقدير القيمة العادلة

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

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

التغير في القيمة العادلة للأراضي	الزيادة	(النقص)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
10% تغير في الهوامش قابلة للمقارنة	1,859,000	(1,859,000)
1% تغير في معدل العائد الداخلي	641,000	(603,000)
<b>متوسط التغير في القيمة العادلة للأراضي</b>	<b>1,250,000</b>	<b>(1,231,000)</b>
<b>التغير في القيمة العادلة للعقارات</b>		
50 نقطة أساس تغير في معدل الرسملة	105,000	(75,000)
<b>تأثير الحساسية على القيمة العادلة التقديرية</b>	<b>1,355,000</b>	<b>(1,306,000)</b>

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

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

في 31 ديسمبر 2020	شركة جمان	خزام للتطوير العقاري	الخير المالية	الشركة السعودية لتمويل المساكن	شركة الوساطة العقارية الأولى	الاجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	8,200	542,344	1,026,338	4,554,813	245	6,131,940
إجمالي المطلوبات	-	(36,555)	(17,791)	(2,965,121)	(195)	(3,019,662)
صافي الموجودات	8,200	505,789	1,008,547	1,589,692	50	3,112,278
حق حصري للمجموعة في مشروع خزام للتطوير العقاري (ج/ 3 أدناه)	-	250,000	-	-	-	250,000
<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات</b>	<b>1,500</b>	<b>507,952</b>	<b>425,607</b>	<b>238,454</b>	<b>34</b>	<b>1,173,547</b>
إجمالي الإيرادات خلال السنة	-	-	77,652	304,900	18	382,570
الدخل لشامل الآخر خلال السنة	-	-	-	-	-	-
إجمالي ربح السنة	-	321	13,146	88,700	(634)	101,533
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة	-	(34,956)	6,066	588,792	-	559,902
إجمالي الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة	-	(35,277)	(7,057)	500,089	-	457,755
التغير خلال السنة	-	321	13,123	88,703	-	102,147
<b>حصة المجموعة من أرباح السنة</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	<b>5,538</b>	<b>13,305</b>	<b>-</b>	<b>19,007</b>

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

## 8. الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

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

	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الاستثمارات، بداية السنة	1,154,506	826,621
إضافات خلال السنة	34	320,000
الحصة في الربح خلال السنة	19,007	7,885
<b>الاستثمارات، نهاية السنة</b>	<b>1,173,547</b>	<b>1,154,506</b>

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

الشركة	المبلغ المستثمر	نسبة الملكية
	بالآلاف الريالات السعودية	%
الشركة السعودية لتمويل المساكن	150,000	15%
الخير المالية - المملكة العربية السعودية	422,000	42.2%
شركة خزام للتطوير العقاري	525,547	51%
شركة جمان الشرقية المحدودة	1,500	18%
شركة الوساطة الأولى العقارية	34	67%
<b>الحصة من الأرباح المتراكمة، صافي</b>	<b>74,466</b>	
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>1,173,547</b>	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

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

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

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

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

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

**5) شركة الوساطة الأولى العقارية (FBPC):** خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة 67% في شركة الوساطة الأولى العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بشكل أساسي لإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية) وأنشطة الوساطة (السمسرة) وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. تم استيعاب حصة المجموعة من الخسائر التشغيلية البالغة 634 ألف ريال سعودي المسجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وإدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

## 9. موجودات أخرى (أعباء مؤجلة)، صافي:

إن حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة هي كالتالي:

	2020	2019
	بالاف الريالات السعودية	بالاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	1,501	2,511
الإضافات خلال السنة	-	-
الإطفاء المحصل على السنة	(1,009)	(1,010)
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>492</b>	<b>1,501</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## 10. ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

	2020	2019
	بالاف الريالات السعودية	بالاف الريالات السعودية
ذمم مدينة تجارية - بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 23,54 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 21,02 مليون ريال سعودي)	3,626,042	3,226,676
دفعات مقدمة لشراء أراضٍ	709,670	559,670
إيرادات مستحقة	1,461	9,991
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	312,005	184,326
استثمارات قصيرة الأجل للمتاجرة (إيضاح 10/ج)	-	863
<b>المجموع</b>	<b>4,649,178</b>	<b>3,981,526</b>

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

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

## أ) أعمار الذمم التجارية المتأخرة ولكنها غير منخفضة القيمة:

	2020	2019
	بالاف الريالات السعودية	بالاف الريالات السعودية
0-60 يوم	324,722	501,303
61-120 يوم	251,119	649,173
121-180 يوم	261,608	717,683
ما يزيد عن 180 يوم	2,788,593	1,358,517
<b>المجموع</b>	<b>3,626,042</b>	<b>3,226,676</b>

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة، كما في 31 ديسمبر 2020، حوالي 98% (31 ديسمبر 2019:97%) ذمم من مبيعات أراضٍ ومشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل صكوك هذه الأراضي والأجزاء الخاصة بالمشاريع.

## ب) تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

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

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

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

## 11. نقد وما في حكمه

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
937	666	نقد في الصندوق
3,949,083	4,930,994	نقد لدى البنوك
<b>3,950,020</b>	<b>4,931,660</b>	<b>المجموع</b>

## 12. القروض طويلة الأجل

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
6,000,000	7,500,000	صكوك إسلامية
1,832,450	2,804,050	مرايحة إسلامية
<b>7,832,450</b>	<b>10,304,050</b>	<b>المجموع</b>
(99,767)	(86,597)	يطرح: تكاليف معاملات غير مطفاة (إيضاح 12/ ب)
<b>7,732,683</b>	<b>10,217,453</b>	<b>القروض - نهاية السنة</b>
(405,943)	(436,062)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
<b>7,326,740</b>	<b>9,781,391</b>	<b>الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل</b>

### (أ) تستحق القروض السداد كما يلي:

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
411,400	436,062	خلال سنة
98,300	2,348,412	خلال السنة الثانية
7,322,750	7,519,576	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
<b>7,832,450</b>	<b>10,304,050</b>	<b>المجموع</b>

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

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

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
863	863	الرصيد، بداية السنة
-	-	المشتريات / المبيعات خلال السنة
<b>863</b>	<b>863</b>	<b>المجموع</b>
-	-	أرباح محققة
<b>863</b>	<b>863</b>	<b>المجموع</b>
-	(863)	تحويلات/ مسحوبات
<b>863</b>	<b>-</b>	<b>الرصيد، نهاية السنة</b>

تتضمن الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة، كما في 31 ديسمبر 2020، مبلغ صفر ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 863 ألف ريال سعودي) يمثل وديعة نقدية محتفظ بها لدى مدير الصندوق. ومن المتوقع استثمار هذا المبلغ النقدي للوديعة في الفترات اللاحقة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	99,767	82,685
الإضافات خلال السنة	23,905	50,191
الإطفاء المحمّل على السنة	(37,075)	(33,109)
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>86,597</b>	<b>99,767</b>

## ج) تحليل القروض:

## د) التزامات الشركة تجاه البنوك الإسلامية:

وتتمثل في الصكوك الإسلامية وتبلغ 7,50 مليار ريال سعودي وتشمل ما يلي:

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

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

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

4) 1,50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.88% وتستحق في 2027.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إن الصكوك الإسلامية أعلاھ مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملی الصكوك. تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2020.

## المرايحات الإسلامية:

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## ملخص المرائبات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
2023	478,550	18,300	460,250
2024	1,350,000	304,762	1,045,238
2027	257,000	51,000	206,000
2029	718,500	62,000	656,500
<b>المجموع</b>	<b>2,804,050</b>	<b>436,062</b>	<b>2,367,988</b>

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## 13. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	2020	2019
	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	21,614	19,011
المحمّل على المطارييف خلال السنة	3,884	4,313
خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية	2,102	435
المدفوع خلال السنة	(6,277)	(2,145)
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>21,323</b>	<b>21,614</b>

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

#### أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

2019	2020	
%	%	
3.0%	3.0%	معدل الخصم
3.0%	3.0%	معدل الزيادة في رواتب الموظفين على المدى الطويل
<b>متوسط</b>	<b>متوسط</b>	<b>معدل دوران الموظفين</b>

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

2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
18,674	20,705	الرصيد، بداية السنة
3,600	3,755	المحصل على المطاريف خلال السنة
435	2,102	خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية
(2,004)	(6,065)	المدفوع خلال السنة
<b>20,705</b>	<b>20,497</b>	<b>الرصيد، نهاية السنة</b>

#### ج) تحليل القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين:

2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
15,905	19,833	الالتزامات المناقم المستحقة والمتراكمة حتى تاريخ قائمة المركز المالي
4,800	664	المناقم المتعلقة بالزيادة المقدره للرواتب المستقبلية
<b>20,705</b>	<b>20,497</b>	<b>الرصيد، نهاية السنة</b>

#### د) تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين:

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

2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
19,831	19,614	معدل الخصم + 0.5%
21,643	21,446	معدل الخصم - 0.5%
21,690	21,485	معدل الزيادة في الرواتب + 0.5%
19,780	19,570	معدل الزيادة في الرواتب - 0.5%

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

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

المتوسط المرجح لمدة خطة التزامات منافع الموظفين 8,92 سنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 8.73 سنة). فيما يلي تحليل فترة استحقاق الالتزامات المحددة غير المخصصة :

2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
1,010	983	خلال سنة
3,098	3,158	خلال السنة الثانية
3,564	4,754	خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة
13,033	11,602	خلال السنوات ما بعد الخامسة
<b>20,705</b>	<b>20,497</b>	<b>المجموع</b>

#### 14. ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
270,045	260,221	ذمم دائنة تجارية
189,397	189,741	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح 23 / أ)
147,782	209,444	مطاريف مستحقة
35,423	35,381	دائنو توزيعات أرباح
872	243	التزامات إيجار (إيضاح 22 / ب)
108,590	518,539	إلتزامات عقود (إيضاح 14 / أ)
46,670	18,897	إيرادات غير محققة
<b>798,779</b>	<b>1,232,466</b>	<b>المجموع</b>

تتكون ذمم دائنة تجارية وأخرى بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة عن مشتريات تجارية معتادة وتكاليف مستمرة. بلغ متوسط فترة الائتمان على المشتريات التجارية 30 يوم (31 ديسمبر 2019: 30 يوم).

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

#### أ) إلتزامات عقود

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

2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
69,361	108,590	الرصيد، بداية السنة
39,229	409,949	المحصل خلال السنة
-	-	إلغاءات خلال السنة
-	-	المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
<b>108,590</b>	<b>518,539</b>	<b>الرصيد، نهاية السنة</b>

## 15. مخصص الزكاة

(أ) العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		<b>وعاء الزكاة:</b>
		حقوق المساهمين
18,705,333	19,009,488	
		الاحتياطيات وتسويات أخرى
4,757,371	6,350,010	
<b>23,462,704</b>	<b>25,359,498</b>	<b>إجمالي الوعاء الزكوي</b>
		الخصمات:
		إجمالي الخصمات بعد التسويات
(23,462,704)	(25,359,498)	
-	-	<b>الوعاء الزكوي</b>

(ب) صافي الربح المعدل:

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		صافي الربح المعدل:
		ربح السنة قبل الزكاة
306,953	4,680	
<b>306,953</b>	<b>4,680</b>	<b>صافي الربح المعدل</b>
<b>7,799</b>	<b>585</b>	<b>مخصص الزكاة والخريبة التقديرية للسنة</b>

(ج) الحركة على مخصص الزكاة:

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

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
		الرصيد، بداية السنة
556,828	486,665	
		الزكاة التقديرية السنة
7,799	585	
		المدفوع خلال السنة
(77,962)	(50,056)	
<b>486,665</b>	<b>437,194</b>	<b>مخصص الزكاة التقديرية، نهاية السنة</b>

(د) الربوط الزكوية:

استلمت الشركة الربوط الزكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات 2003 إلى 2014. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للأعوام من 2015 وحتى 2019. الإقرار الزكوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 تحت المراجعة

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

## 16. رأس المال

2019	2020	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
10,800,000	10,800,000	1,080,000,000 أسهم، صادرة ومدفوعة بالكامل، بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد
10,800,000	10,800,000	<b>في بداية السنة</b>
<b>10,800,000</b>	<b>10,800,000</b>	<b>في نهاية السنة</b>

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

## 17. الإيرادات

تستمد المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال العقود مع العملاء لتحويل البضائع في وقت معين. تتوافق تفاصيل الإيرادات الواردة أدناه مع معلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها لكل قطاع يتم الإبلاغ عنه بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 8 (انظر إيضاح 4).

السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2019	2020	أساس الاعتراف/ المعيار المرجعي	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
3,208,652	1,625,976	الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية	مبيعات عقارات تطويرية
141,562	186,403	الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية	مبيعات عقارات سكنية
141,642	132,475	للمعيار الدولي للتقرير المالي 16	إيرادات تأجير
<b>3,491,856</b>	<b>1,944,854</b>		<b>الإجمالي</b>

## 18. تكلفة المبيعات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2019	2020		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
2,495,670	1,066,625		تكلفة مبيعات - عقارات تطويرية
126,716	158,575		تكلفة مبيعات - عقارات سكنية
45,030	45,004		تكاليف تأجير مباشرة _ استهلاك (إيضاح 5)
<b>2,667,416</b>	<b>1,270,204</b>		<b>الإجمالي</b>

## 19. مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
165,174	161,109	مصاريف عمومية وإدارية
9,613	10,223	استهلاك (إيضاح 7 و 22 / أ)
<b>174,787</b>	<b>171,332</b>	<b>الإجمالي</b>

## 20. أعباء تمويلية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
330,042	497,042	أعباء حكوك إسلامية
115,217	111,744	أعباء مرائب إسلامية
50	22	أعباء تمويلية على التزامات عقود الإيجار (إيضاح 22 / ب)
33,109	37,075	إطفاء تكلفة معاملات قروض إسلامية (إيضاح 12 / ب)
<b>478,418</b>	<b>645,883</b>	<b>الإجمالي</b>

## 21. ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
304,590	18,794	الأرباح لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد (طافى دخل السنة)
<b>العدد</b>	<b>العدد</b>	<b>عدد الأسهم:</b>
1,080,000,000	1,080,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

## 22. ترتيبات عقود الإيجار

### أ) المجموعة كمستأجر

#### حق استخدام الأصول

فيما يلي (حق استخدام الأصول) لترتيبات عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة وسارن مفعولها بتاريخ التقرير المالي والمؤهلة للمحاسبة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16. يتم تحميل الاستهلاك المحتسب على هذه الأصول على مصروفات الاستهلاك. فيما يلي ملخص للتفاصيل والتحويلات لهذه الأصول:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		<b>التكلفة</b>
3,962	3,962	في بداية السنة
-	-	الإضافات خلال السنة
-	-	تحويلات/ استيعادات
<b>3,962</b>	<b>3,962</b>	<b>في نهاية السنة</b>
		<b>الاستهلاك المتراكم</b>
1,768	2,932	في بداية السنة
1,164	924	المحمل خلال السنة
-	-	تحويلات / استيعادات
2,932	3,856	في نهاية السنة
<b>1,030</b>	<b>106</b>	<b>صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>

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

#### التزامات عقود الإيجار

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019	2020	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		<b>الالتزامات</b>
4,719	4,769	في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
-	-	تحويلات/ استيعادات
50	22	تكلفة تمويل خلال السنة
<b>4,769</b>	<b>4,791</b>	<b>في نهاية السنة</b>



شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>الدفعات:</b>		
في بداية السنة	3,897	2,672
المدفوع خلال السنة	651	1,225
الدفعات في نهاية السنة	4,548	3,897
<b>الرصيد، في نهاية السنة</b>	<b>243</b>	<b>872</b>

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

#### الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>المبالغ المستحقة:</b>		
خلال سنة	596	729
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	-	1,874
خلال السنوات ما بعد الخامسة	-	-
<b>الإجمالي</b>	<b>596</b>	<b>2,603</b>

### ب) المجموعة كمؤجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (راجع إيضاح 5) تتكون من عقارات سكنية وتجارية يتم الاحتفاظ بها في مجتمعها المخطط الرئيسي بهدف تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، سواء على أساس ترتيبات إيجار تشغيلي قصير الأجل وطويل الأجل لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والحكومة والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، فإن تفاصيل الدخل المتولد والتكلفة المباشرة للتأجير عبارة عن تقارير قطاعية مفصلة (راجع إيضاح 4).

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

	2020	
	بالآلاف الريالات السعودية	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
<b>المبالغ المستحقة:</b>		
خلال سنة	84,393	87,208
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	137,088	174,207
أكثر من خمس سنوات	61,696	75,057
<b>الإجمالي</b>	<b>283,177</b>	<b>336,472</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

## 23. معاملات مع أطراف ذات علاقة

### أ) المستحق إلى طرف ذي علاقة

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

	2020	
	بالآلاف الريالات السعودية	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	189,397	188,862
إعادة تسديد المدفوعات المقدمة خلال السنة	(616)	(425)
أرباح محملة خلال السنة	960	960
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>189,741</b>	<b>189,397</b>

### ب) مكافآت وتعويضات موظفي الإدارة العليا

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

	2020	
	بالآلاف الريالات السعودية	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
منافع - قصيرة الأجل	10,089	8,247
مستحقات مكافأة نهاية الخدمة	617	476
مكافآت وبدلات حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان التنفيذية	-	-
<b>الإجمالي</b>	<b>10,706</b>	<b>8,723</b>

### ج) معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة

#### الشركة السعودية لتمويل المساكن

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

	2020	
	بالآلاف الريالات السعودية	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	-	-
مبيعات خلال السنة	15,471	23,632
المدفوع خلال السنة	(15,471)	(23,632)
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

### شركة الخير كابيتال دبي المحدودة

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

	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد بداية السنة	-	-
الإرسوم والمصروفات على المشاركة غير المباشرة مع مجموعة الخير كابيتال دبي خلال السنة	1,500	2,250
المدفوع خلال السنة	(1,500)	(2,250)
<b>الرصيد، نهاية السنة</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### نسبة المديونية

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

	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	10,217,453	7,732,683
نقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل	(4,931,660)	(3,950,020)
صافي الدين	5,285,793	3,782,663
إجمالي حقوق المساهمين	<b>19,026,180</b>	19,009,488
<b>نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق المساهمين</b>	<b>%28</b>	<b>%20</b>

## 26. إدارة المخاطر المالية

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

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

تتعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر سعر العمولة.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر العملات الأجنبية.
- الأدوات المالية الإسلامية المتغيرة.

تتعرض العمليات المالية لدى المجموعة للمخاطر التالية:

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

131

دار الأركان

تقرير مجلس الإدارة 2020 م

130

دار الأركان

تقرير مجلس الإدارة 2020 م

## مخاطر الائتمان

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

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة. و في مثل هذه الحالات، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. وفي جميع الأحوال، تقوم المجموعة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدود. فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى المجموعة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة. فيما يلي الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية:

	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل	4,931,660	3,950,020
مدينون تجاريون	3,626,042	3,226,676
أصول أخرى	1,023,136	754,850
<b>الإجمالي</b>	<b>9,580,838</b>	<b>7,931,546</b>

### مخاطر أسعار العمولات

تتعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية (التسهيلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية.

في كل مرة يتم تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل المجموعة على معدلات وشروط الاقتراض للحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

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

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تراوح متوسط سعر الفائدة بين البنوك ليبور 3 أشهر ما بين 0,20% و 0,25% (2019: 0,09% و 2,34%)، وتراوحت أسعار سايبور ما بين 0.82% و 0.87% (2019: 2.36% و 2.71%).

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

	2020	2019
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
+ 25 نقطة أساس	7,010	4,581
– 25 نقطة أساس	(7,010)	(4,581)

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

## مخاطر السيولة

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

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

إن المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 هو 6,71% (31 ديسمبر 2019: 6,85%). (لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاحات 12 و 14).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والفائدة، حيثما ينطبق ذلك، كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019:

31 ديسمبر 2020	3 أشهر أو أقل	3 أشهر إلى سنة	سنة إلى سنتين	3 إلى 5 سنوات	أكثر من خمس سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
<b>المطلوبات المالية</b>							
قروض إسلامية	288,874	802,291	2,903,674	6,483,971	2,112,533	-	12,591,343
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	-	-	21,323	21,323
ذمم دائنة تجارية وأخرى	159,762	727,163	-	-	-	345,541	1,232,466
<b>الإجمالي</b>	<b>448,636</b>	<b>1,529,454</b>	<b>2,903,674</b>	<b>6,483,971</b>	<b>2,112,533</b>	<b>366,864</b>	<b>13,845,132</b>

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

## مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي و الدولار الأمريكي خلال الفترة.

## 27. الالتزامات والارتباطات الرأس مالية

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للممتلكات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبت المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقديرات العقود غير المكتملة في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 284 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 285 مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 74 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019: 74 مليون ريال سعودي) مقابل الذمم المدينة المحصلة. ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الإلتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال بيع عقارات مستقبلاً أو الاقتراض الخارجي، إذا استدعت الضرورة لذلك.

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

لا توجد أية قضايا على المجموعة أو مطالبات قانونية ذات أهمية كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: لا شيء).

## 28. تأثيرات انتشار فيروس كورونا (كوفيد 19)

فيما يتعلق بتأثيرات انتشار فيروس كورونا (كوفيد 19) الذي ظهر خلال سنة 2020 م باعتباره جائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي اتخذتها حكومة المملكة العربية السعودية لمواجهة هذا الوباء، تعتقد الشركة أنه لم يكن لهذا الحدث تأثير جوهري على نتائج عمليات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة. الشركة حالياً غير قادرة على التنبؤ بالآثر المالي لهذه الأزمة وتتابع الشركة التطورات وتتخذ كافة الإجراءات المالية والإدارية والفنية الممكنة من أجل التخفيف من الآثار السلبية المحتملة لهذه الأزمة، وقد تتطلب التغييرات في الظروف المستقبلية بعض الإفصاحات أو تعديلات على القوائم المالية الموحدة في السنوات اللاحقة.

## 29. اعتماد القوائم المالية الموحدة

اعتمدت القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 18 مارس 2020 م الموافق 5 شعبان 1442هـ.

## المملكة العربية السعودية

### الرياض

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

+966 800 123 3333  
info@alarkan.com

مشروع "شمس الرياض"،  
13913 طريق طليوخ.

+966 800 123 3333  
info@alarkan.com

القصر مول 12791، السويدي  
العام، حي السويدي.

+966 800 123 3333  
info@alarkan.com

### جدة

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

+966 800 123 3333  
info@alarkan.com

### المدينة

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

+966 800 123 3333  
info@alarkan.com

## الإمارات العربية المتحدة

### دبي

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

+971 800 40404  
info@alarkan.com

## البوسنة والهرسك

### سراييفو

اى فرا أنديلا زفيزدوفيك ا، 1-D-طابق  
الميزانين، 71000 سراييفو.

info@alarkan.com

DAR  
AL ARKAN  
دار الأركان

[WWW.DARALARKAN.COM](http://WWW.DARALARKAN.COM)

