

دار الأركان

تقرير مجلس الإدارة
لعام 2024م



الأمير محمد بن سلمان بن
عبدالعزیز آل سعود

ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء



الملك سلمان
بن عبدالعزیز آل سعود

خادم الحرمين الشريفين



قائمة المحتويات

04	عن دار الأركان	05	أهدافنا، رؤيتنا ورسالتنا	06	المواقع	07	نبذة عن دار الأركان																												
09	كلمة رئيس مجلس الإدارة	11	استعراض استراتيجي	12	كلمة الرئيس التنفيذي	13	المحاور الرئيسية لعمل الشركة	13	نموذج عمل دار الأركان	14	آليات تحقيق النمو																								
42	اقتصاد وعقارات السعودية	46	تقرير الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة	57	نظرة على الأداء المالي	58	كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية	59	أعمال وأنشطة الشركة	59	استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية	60	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات	60	النتائج المالية	64	نظرة على الديون	67	المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة																
68	علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المستثمرين	69	أداء السهم	70	التواصل مع المستثمرين	70	أنشطة علاقات المستثمرين	70	بيانات المستثمرين	71	طلبات سجل المستثمرين	71	سياسة توزيع الأرباح	72	حوكمة الشركات	73	اعضاء مجلس الإدارة	75	الإدارة التنفيذية	76	تشكيل مجلس الإدارة	76	المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب	77	سجل حضور الاجتماعات	77	لجان مجلس الإدارة	77	اللجنة التنفيذية	78	لجنة المراجعة	78	لجنة الترشيحات والمكافآت	78	إقرارات مجلس الإدارة
79	عوامل المخاطر	82	الحوكمة والتنظيم	83	حوكمة الشركة	83	ما طبق من أحكام لائحة الشركات	83	المكافآت والتعويضات	85	العقوبات والغرامات	85	المراجعة الداخلية	87	القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين																				

عن دار الأركان



إتوال من إيلي صعب، الرياض، المملكة العربية السعودية

أهدافنا، رؤيتنا ورسالتنا

أهدافنا

دعم التوسع العمراني للمدن السعودية وتملك المواطنين السعوديين للمنازل.

رؤيتنا

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

رسالتنا

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

المواقع



● مشاريعنا ● مكاتينا

السعودية

الرياض
قرطبة
الربيع
شمس الرياض
اشبيلية
المصيف
القصر مول
المونسية
الفلح
باريزيانا
التعاون
اليرموك
إتوال من إيلي صعب
نبتون من معوض

جدة

المنار
الشاطئ الذهبي
شمس العروس
قصر خزام
برج ترامب جدة

مكة

دار المشاعر
فلل العوالي

ينبع

المرجان

المدينة

نعيم الجوار

بريدة

تلال بريدة

الدمام

جزيرة جمان
مخطط الأصداف

قطر

الدوحة

لي فاج تصميم إيلي صعب

الإمارات العربية المتحدة

دبي
إربن أوبسس من ميسوني
برج دافنشي من تصميم باجاني
دبليو ريزيدنسز دبي - الداون تاون
برج دي جي 1

رأس الخيمة

أستيرا من أستون مارتن
قمة أستيرا

عمان

يتي وينكيت
عايدة

المملكة المتحدة

لندن
مولينر
أوه سو كلوز
8 منت تو سنترل

إسبانيا

بينهافيس
تيرا فيفا من اوتوموبيلي لامبورغيني

كورتسين

ماريا من ميسوني

مالقة

تابانو

البوسنة والهرسك

سرايفو

سدرة

نبذة عن دار الأركان

1994	2017	2020	2022	2023	2024
تأسيس شركة دار الأركان في 28 ديسمبر 1994	إطلاق مشروع برج "فلورنس حي" (I Love Florence tower) في دبي ليكون أول مشروع للشركة خارج السعودية	- الإصدار والإدراج الحادي عشر لصكوك الشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 400 مليون دولار في فبراير 2020 وتُستحق في فبراير 2027. وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي - إطلاق مشاريع "فيردي"، و"لاكازا"، و"جيوفاني"، و"بالازو" ضمن مشروع شمس الرياض	- إطلاق مشاريع عالمية جديدة مثل مشروع Les Vagues في قطر، وW Residences في دبي، وFinca و Tabano و Benahavis و Cortesin في إسبانيا و The Fourth Floor Flat of 149 و Old Park Lane في لندن - إطلاق مشاريع محلية جديدة: مشروع حي سدرة بالرياض، ووبريدة هيلز بالقصيم، وبرج Commendatore بمدينة جدة - الإصدار الثاني عشر لصكوك الشركة بقيمة 400 مليون دولار في يوليو 2022 وتُستحق في فبراير 2026. وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وناسداك دبي	- إدراج أسهم شركة دار جلوبال "Dar Global PLC" (وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 88% بصفة غير مباشرة للمجموعة) في السوق الرئيسية لبورصة لندن للأوراق المالية المدرجة - إطلاق مشروع "إتوال" بالشراكة مع "إيلي صعب" ضمن مجتمع سدرة السكني التكاملي في الرياض - الإصدار الثالث عشر لصكوك الشركة بقيمة 600 مليون دولار في يوليو 2023 وتُستحق في فبراير 2029، وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وناسداك دبي	- إنجاز جدير بالثناء للتقدم في الوقت وجيز لمشروع إتوال، فلل إيلي صعب المتميزة في روشن سيدرا - تعزيز العلاقات الثنائية مع بنوك دول مجلس التعاون الخليجي - إطلاق ناجح لمشروع شمس الرياض لتطوير المشروع بعد عامين من إيقاف المشروع من قبل المشريعين - توسعة المشاريع من خلال دار جلوبال في المملكة العربية السعودية، نبتون في الرياض و برج ترامب في جدة - توسيع مشاريع الطباعة ثلاثية الأبعاد لتصل إلى أرامكو ونيوم
2005	2018	2021			
تحويل دار الأركان إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021	- إطلاق المرحلة الأولى "ميرايليا" من مشروع "شمس الرياض" في العاصمة السعودية "الرياض" - الإصدار والإدراج التاسع (9) لصكوك الشركة بقيمة 500 مليون دولار في مارس 2018 وتُستحق في أبريل 2023. وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي	- إعادة إطلاق مشروع برج سكني في دبي تحت اسم (Urban Oasis by Missoni) - إطلاق مشاريع عالمية جديدة: برج باجاني "باجاني تاو" في دبي، ومشروع عايدة في عُمان - تسليم أول دفعة من الأراضي بمشروع شمس الرياض - أصبحت دار الأركان الشركة الرائدة في المنطقة التي توفر تقنية الإنشاء بالطباعة ثلاثية الأبعاد (3DCP) لأول مرة في المملكة			
2007	2019				
- الإصدار والإدراج الأول لصكوك الشركة في بورصة ناسداك دبي بقيمة 600 مليون دولار في فبراير 2007 وتُستحق في مارس 2010 . - إدراج شركة دار الأركان في السوق المالية السعودية-تداول "تاسي"	- افتتاح مجمع "فوكس سينما" في القصر مول والذي يضم 15 قاعة وشاشة عرض سينمائي - الإصدار والإدراج العاشر لصكوك الشركة بقيمة 600 مليون دولار في أكتوبر 2019 وتُستحق في فبراير 2025. وإدراجها في بورصة الأوراق المالية الأيرلندية وبورصة ناسداك دبي				
2013					
افتتاح الشركة للمركز التجاري "القصر مول" بمدينة الرياض					

نبذة عن دار الأركان

رأس المال

10.8 مليار ريال

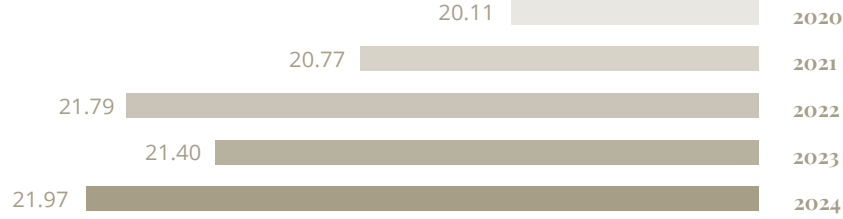
قيمة الأصول

36.9 مليار ريال

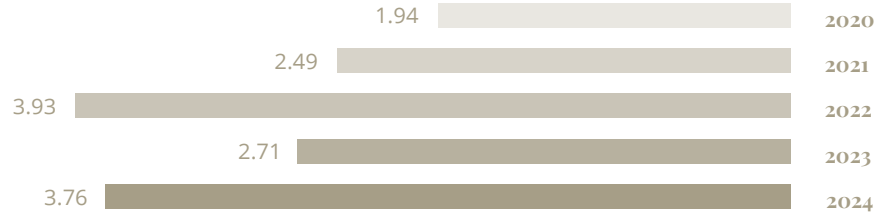
القيمة الدفترية للسهم الواحد

19.54 ريال

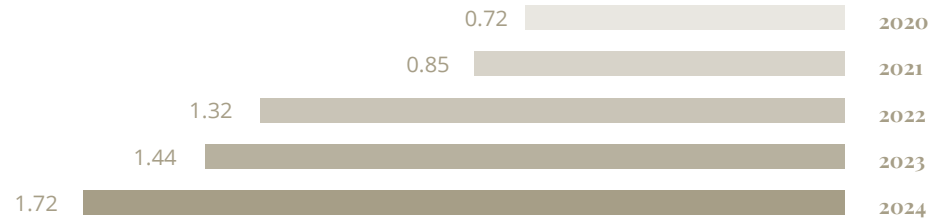
استثمارات في الأراضي والمشاريع (مليار ريال)



الإيرادات (مليار ريال)



الأرباح قبل العمولة والضريبة والاستهلاك والإطفاء (مليار ريال)





كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة



يوسف بن عبدالله الشلاش
رئيس مجلس الإدارة

نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.

لقد تميزت هذه السنة بالتوسع الاستراتيجي والمرونة التشغيلية والابتكار.

مع تكيف الاقتصاد العالمي في ظل ضغوط التضخم وتقلبات أسعار الفائدة وأسواق الطاقة المتغيرة، فقد حافظنا على نشاطنا وفاعليتنا، وتغلبنا على التحديات مع تعزيز مكانتنا كشركة رائدة في مجال التطوير العقاري واعتمادنا على قدرتنا على توقع اتجاهات السوق والتكيف معها، والاستمرار في النمو بما يعزز قيمة الشركة طويلة الاجل.

ومن خلال ما يقرب من ثلاثة عقود من الخبرة، قمنا ببناء محفظة عقارية متنوعة توازن بين الاستقرار والطموح، والنهج المالي المنضبط لاقتناص الفرص في ظل التقلبات الاقتصادية.

ويواصل قطاع العقارات السعودي الاستفادة من الأهداف الناشئة عن رؤية 2030 والاستثمارات في البنية التحتية، مما يدفع الى طلب قوي في السوق على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة. ومع فوز المملكة العربية السعودية باستضافة كأس العالم لكرة القدم عام 2034، ومعرض إكسبو 2030، والألعاب الأولمبية الإلكترونية في عام 2027، استعادت قيمة العقارات السكنية زخمها في النصف الثاني من العام 2024م. في حين ظلت العقارات التجارية صامدة، بدعم من الشركات المتعددة الجنسيات التي أنشأت مقار إقليمية لها في مدينة الرياض.

وفي عام 2025م، سوف يوفر التزام المملكة العربية السعودية بالبنية التحتية والتنمية الحضرية أساساً مستقراً للتوسع المستمر في السوق العقاري. وسوف نظل نركز على الابتكار والاستدامة والاستثمارات الاستراتيجية، مما يضمن المرونة وتعظيم أصول واستثمارات الشركة على المدى الطويل.

بدأنا عام 2024م بالتركيز على النمو والاستقرار المالي، ومن خلال اعتمادنا على نموذج أعمال متوازن بلغت الإيرادات في نهاية العام قيمة 3.8 مليار ريال سعودي، مع المحافظة على هامش ربح بنسبة 43%، وبدأنا عام 2024م، برصيد من السيولة قدرها 5.4 مليار ريال سعودي، وقمنا بتخصيص الأموال بشكل استراتيجي للتوسع وإدارة الديون. وبلغ إجمالي الأصول 6.7 مليار ريال سعودي، بقيمة دفترية للسهم بلغت 19.54 ريال سعودي.

وعلى مدار العام 2024م، قمنا بتعزيز مكانتنا في السوق العقاري من خلال عمليات الاستحواذ الاستراتيجية على قطع أراضي متميزة، وأصول استثمارية بقيمة 2.4 مليار ريال سعودي وذلك لدعم التطوير المستقبلي. وبحلول نهاية العام، بلغ إجمالي الأوراق المالية المدرجة في بورصة ناسداك دبي وبورصة لندن قيمة 2 مليار دولار أمريكي عبر إصدارات صكوك.

وسعت شركة دار الأركان إلي تأكيد بصمتها الدولية من خلال شركتها التابعة، دار جلوبال بي إل سي في مدينة لندن في بريطانيا، لإطلاق مشاريع تطويرية فاخرة ضخمة في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة وقطر وعمان والمملكة المتحدة واليوسنة والهرسك وإسبانيا.

كما عززنا تعاوننا مع منظمة ترامب العالمية، حيث أقمنا حفل تدشين برج ترامب في مدينة جدة، وأعدنا تعريف الحياة الفاخرة.

مع نماء حضورنا الأوروبي مع مشروع "تييرا فيفا Tierra Viva" في إسبانيا، وهو مشروع سكني فاخر تم تطويره بالشراكة مع شركة اوتوموبيلي لامبورغيني.

وتظل الاستدامة محور فعال لاستراتيجيتنا، في تشكيل العمليات وقرارات الاستثمار والشركاء.

وفي عام 2024م، أحرزنا تقدم ملحوظ في التكامل بين البيئة والمجتمع والحوكمة، مع إعطاء الأولوية للحفاظ على الموارد والابتكار التكنولوجي والتنمية التي تركز على المجتمع.

ولقد ساهم منهج مراقبة الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لدينا في تحسين كفاءة الطاقة وتقليل هدر المواد وتعزيز الاستدامة البيئية في جميع المشاريع.

ولا شك أن نجاحنا مدفوع بالشغف وتفاني موظفينا في العمل وثقة المستثمرين ودعم الشركاء. لذا فإننا نؤمن ثقة عملائنا ومشتري العقارات وأصحاب المصلحة، الذين ساهمت مشاركتهم في دفع نمونا قدماً. ومع توسعنا، نظل ملتزمين بتحقيق قيمة اقتصادية واجتماعية دائمة. من خلال التنمية المستدامة، والشراكات مع أبرز الموردين المحليين، والمبادرات المجتمعية، نواصل تعزيز الاحياء السكنية والتجارية التي نخدمها.

ومع استشرافنا للمستقبل، يقدم عام 2025م فرصاً واعدة جديدة لتوسيع السوق والنمو التكنولوجي والتنمية المستدامة. وبفضل الأساس المالي القوي والرؤية الثاقبة، نحن في مكانة متميزة في السوق العقاري المتطور مع تحقيق الزيادة في قيمة الأصول على المدى الطويل، إن التزامنا بالتميز والابتكار والاستدامة سيستمر في تشكيل مستقبلنا، بما يماشى مع الأهداف الاقتصادية الأوسع للمملكة.

أود أن أتوجه بخالص الشكر للعملاء والمستثمرين على ثقتهم المستمرة بالشركة ومستقبلها الواعد باذن الله. وبدعمكم، سنواصل دفع التقدم وإعادة تعريف التطوير العقاري وتحقيق قيمة دائمة للأجيال القادمة.

استعراض استراتيجي

كلمة الرئيس التنفيذي



أنادر أهيجا
الرئيس التنفيذي

”قد تميزنا هذا العام بإنجازات مهمة في محفظتنا المحلية والدولية، مما يعزز التزامنا بتشكيل مستقبل التطوير العقاري.“

مع تقدمنا خلال عام 2024م، نواصل تعزيز ريادتنا في مجال التطوير العقاري، مدفوعين بالاستشراف الاستراتيجي والتميز التشغيلي والالتزام بالابتكار. وعلى الرغم من التحديات الاقتصادية العالمية، فقد تمكنا من تجاوز العقبات بفعالية. وضمان النمو المستدام مع تقديم مشاريع تطوير متميزة والتي تعيد تعريف المعيشة الفاخرة. وقد تميزنا هذا العام بإنجازات مهمة في محفظتنا المحلية والدولية، مما يعزز التزامنا بتشكيل مستقبل التطوير العقاري.

حسب بيانات صندوق النقد الدولي، ظل اقتصاد المملكة العربية السعودية مستقرا في عام 2024، حيث بلغ الناتج المحلي الإجمالي 1.14 تريليون دولار أمريكي بالأسعار الحالية. وعلى الرغم من تعديلات إنتاج النفط، ظل توسع القطاع غير النفطي قوياً، بدعم من مبادرات رؤية المملكة 2030، والألعاب الأولمبية للرياضات الإلكترونية 2027، ومعرض إكسبو 2030 وكأس العالم لكرة القدم 2034، مما سيعمل على تسريع تطوير البنية التحتية. وظلت ثقة المستثمرين في العقارات مرتفعة، مدفوعة بالطلب المتزايد على المساحات السكنية والتجارية الفاخرة، والتحسينات التنظيمية، والمشاريع الضخمة الجارية. وقادت الرياض نمو المعاملات، مما يعكس التوسع الحضري والتنوع الاقتصادي، مع الحفاظ على مسار تصاعدي في قيم المنازل والشقق. ومع ترسيخ المملكة نفسها كمركز استثماري عالمي، من المقرر أن يستفيد القطاع من المزيد من التحسينات التنظيمية ومشاريع التطوير متعددة الاستخدامات عالية النمو.

في عام 2024م، حققنا تقدماً كبيراً على مستوى محفظتنا. وعلى المستوى الداخلي، من خلال شركتنا الزميلة شركة دار جلوبال بي إل سي، وضع مشروع قلل نبتون في مدينة الرياض، الذي تم تطويره بالتعاون مع شركة روشن، معياراً جديداً للمجتمعات الفاخرة، في حين قدم برج ترامب في مدينة جدة الفرصة لتطوير وحدات سكنية ذات علامة تجارية عالمية في المملكة العربية السعودية. وعلى المستوى الدولي، توسعت شركة دار جلوبال بسرعة، من خلال مشاريع رائدة في لندن وإسبانيا والإمارات العربية المتحدة، مما يعزز مكانتنا كمطور عقاري عالمي رائد مما يساعد على تحقيق حصة ربحية جيدة ومستقرة للسنوات القادمة.

لقد ظل الابتكار محور استراتيجيتنا. بناءً على نجاح الفلل المصممة باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد في مشروع شمس الرياض، والذي يمثل ذلك خطوة كبيرة في البناء المستدام والفعال من حيث التكلفة. في عام 2024م، ساهمت شراكاتنا مع شركة أرامكو وشركة نيوم في تسريع تقدم استخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد، مما يعزز ريادتنا في تقنيات البناء من الجيل التالي. وتتماشى هذه المبادرات مع رؤيتنا للتطورات الحضرية الذكية والمستدامة التي تدمج منهجيات الإنشاءات المتقدمة والحلول الجاهزة للمستقبل.

حافظت شركة دار الأركان على أداء مالي قوي، حيث حققت إيرادات إجمالية بلغت 3.8 مليار ريال سعودي. وقد وفر وضع السيولة القوي لدينا البالغ 6.7 مليار ريال سعودي المرونة اللازمة لتنفيذ مشاريع تطوير واسعة النطاق مع ضمان الملائة المالية. ومن خلال توزيع رأس المال متوازن، نجحنا في تحقيق التوازن بين طموحات النمو والمرونة المالية، مما أدى إلى ضمان ثقة المستثمرين على المدى الطويل. وتواصل شركة دار الأركان الحفاظ على هيكل رأس مال متوازن.

تظل الاستدامة ركيزة أساسية لرؤيتنا. ففي عام 2024م، قمنا بتسريع مبادرات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، مؤكداً بذلك توافقنا مع رؤية المملكة العربية السعودية 2060 للانبعاثات الصفرية، كما عززنا المبادرات البيئية من خلال تعزيز جهود التخلص من النفايات وإعادة تدوير النفايات الصلبة في جميع مشاريعنا. ومن خلال تنفيذ أنظمة إدارة النفايات الفعالة وزيادة إعادة استخدام المواد، فإننا نضمن معالجة أكثر استدامة لنفايات الإنشاء والتشغيل. ويعطي نهجنا الأولوية للتخلص المسؤول من النفايات وتوسيع برامج إعادة التدوير، مما يعزز التزامنا بتقليل التأثير البيئي وتعزيز الاقتصاد الدائري في التطوير العقاري.

وتتماشى جهودنا مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030 وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة. ومن خلال التقنيات الموفرة للطاقة والمواد الصديقة للبيئة والحفاظ على الموارد، نساهم في المدن المستدامة والاستهلاك المسؤول والعمل المناخي، ودمج أفضل الممارسات العالمية في المسؤولية البيئية والاجتماعية.

ومن خلال التنفيذ الفعال والحوكمة القوية، حافظنا على التميز التشغيلي مع تعزيز أطر إدارة المخاطر. مع التحول السريع الذي يشهده قطاع العقارات، فإننا نعمل بشكل نشط على دمج حلول التطوير العقاري المدعومة بالذكاء الاصطناعي واستراتيجيات التحول الرقمي لتعزيز تجارب العملاء وتحسين إدارة الممتلكات وتعزيز القيادة في المجتمعات الذكية والمتصلة.

وعند التأمل في رحلتنا، نجد أن السنوات الماضية عززت من مرونتنا وقدرتنا على التكيف. لقد تمكنا من تجاوز تغيرات السوق، وتعزيز حضور علامتنا التجارية على المستوى الدولي، وبناء مسار تطوير قوي لمواصلة تقديم القيمة. وبواصل نموذج التشغيل المتنوع في شركتنا، والذي يشمل عمليات الاستحواذ على الأراضي وإدارة الأصول والتطوير الاستراتيجي، دفع القيمة عبر محفظتنا المتنامية.

ومع تقدمنا، أصبحت أولوياتنا واضحة -للتوسع في الأسواق ذات النمو المرتفع، ودفع التحول الرقمي، وإنشاء مشاريع تطوير حضرية جاهزة للمستقبل. إن الفرص القادمة هائلة، ونحن في وضع جيد لمواصلة تقديم حلول عقارية استثنائية تضع معايير جديدة للتميز.

ولا يسعني إلا أن أعبر عن خالص امتناني لمنسوبي الشركة والشركاء وكل من ساهم في نجاحنا. معاً، سنتجاوز الحدود. ونحتضن الابتكار، ونبني مستقبلاً قائم على التميز والاستدامة.

المحاور الرئيسية لعمل الشركة

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

استغلال واستثمار أراضي الشركة لتحقيق عوائد مرتفعة

- الاستفادة من محفظتنا الاستثمارية المميزة من الأراضي.
- نستهدف الاستفادة من محفظتنا الاستثمارية من الأراضي وتعظيم عائداتها عبر دورات السوق.

تحقيق أفضل العوائد للمساهمين

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

الابتكار سمة بارزة في هوية الشركة

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

القدرة على التكيف مع البيئة المتغيرة

- البحث والتحليل المستمر للسوق لتوقع التغيرات في متطلبات الإسكان واحتياجات المساحات التجارية وأنماط الاستثمار.

استقطاب أفضل الكفاءات البشرية والحرص على الاحتفاظ بها

- نؤمن أنه من المستحيل تحقيق أي إنجاز دون تطبيق قيم وأخلاقيات العمل وتفاني وإخلاص موظفينا المختصين.
- نؤمن إيماناً راسخاً بدور وقيمة الكوادر البشرية في تطوير كل من دار الأركان بصفة خاصة والسعودية بصفة عامة.

نموذج عمل دار الأركان

صفقات الأراضي

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

محفظة إدارة الأصول

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

محفظة التطوير العقاري

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



آليات تحقيق النمو

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



إطلاق المشاريع الجديدة

- تماشياً مع الاستراتيجية الشاملة للشركة للعمل بشكل وثيق مع المبادرات والجهات الحكومية للمساعدة في تحقيق رؤية السعودية 2030 وتحسين جودة الحياة في المملكة العربية السعودية. واصلت دار الأركان تعزيز علاقتها مع شركة روشن (التابعة لصندوق الاستثمارات العامة) من خلال التوقيع مؤخراً على مشروع آخر لبناء 200 فيلا فاخرة في مشروع سدره بشمال الرياض من خلال ذراعها الدولية دار جلوبال. تم توقيع الصفقة في مارس 2024 وبدأ العمل بالفعل. هذا هو المشروع الثاني للمجموعة بالشراكة مع روشن.
- أعلنت المجموعة مؤخراً عن مشروع برج ترامب المرموق في جدة في موقع استراتيجي للغاية، والذي سيضم ميزات رائعة للحياة الراقية. سيتم إكمال المشروع من خلال ذراعها الدولية دار جلوبال بالتعاون مع منظمة ترامب.



إدخال طرق البناء الحديثة

- بالتعاون مع شركة "كوبود" (COBOD)، الشركة العالمية الرائدة في مجال طابعات الإنشاءات ثلاثية الأبعاد، أصبحت شركة دار الأركان هي أول شركة توفر طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) في سوق العقارات في المملكة والمنطقة بأسرها. وتعد طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) طابعة للمستقبل قادرة على طباعة وحدات سكنية كبيرة الحجم وهي لا يتم تشغيلها إلا من قبل فريق كامل من الخبراء السعوديين بنسبة 100%. عن طريق طابعات الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP)، لا يتم فقط تطوير سوق العقارات من خلال زيادة الكفاءة والجودة والنمو، ولكنها تسهم كذلك في تمكين المواهب من الكوادر الوطنية.
- بعد الانتهاء من إنشاء أول نموذج لعدد اثنين من الفلل في مشروع شمس الرياض خلال عام 2022 باستخدام طابعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP)، تمكنت دار الأركان من تسليم مقهى للسيارات (drive through Café) وأربع أماكن لكائنات الإقامة (accommodation pods) في عام 2023. وخلال عام 2024 تم إنجاز مشاريع مع شركه ارامكو في المنطقة الشرقية و شركة نيوم.



آلية إتمام صفقات المشاريع

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



تحديد فرص الاستثمار

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

استهداف المشاريع الاستراتيجية

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

دار الأركان للحياة



شيمس الرياض، الرياض، المملكة العربية السعودية

المشاريع

المشاريع الوطنية

تعتبر دار الأركان رائدة متميزة في إنشاء مجتمعات متكاملة ذات مخطط رئيسي تتميز بتوفير مرافق سكنية وتجارية وتجزئة في جميع أنحاء المملكة.



شمس الرياض، الرياض، المملكة العربية السعودية

شمس الرياض

الرياض، المملكة العربية السعودية

يعد مشروع شمس الرياض أحد أكبر مشاريع التطوير متعددة الاستخدامات التي تم إطلاقها على الإطلاق في المملكة. ويقع في موقع استراتيجي في شمال غرب الرياض، الذي يطل على وادي حنيفة الخلاب. تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي خمسة ملايين متر مربع، وتنقسم إلى خمس مناطق. وتقوم دار الأركان بتطوير المناطق الأربع المتبقية (المنطقة 1، 3، 4 و 5)، على مساحة 3.1 مليون متر مربع بعد بيع 1.8 مليون متر مربع من المنطقة 2 لشركة سابك لإسكان موظفيها.

يستهدف مشروع شمس الرياض فئة الطبقة المتوسطة إلى المتوسطة العليا المتنامية. في حين يعقد شراكات مع علامات تجارية كبرى للأزياء مثل روبرتو كافالي وفيرساتشي وإيلي صعب لجلب المعيشة الفاخرة الأيقونية إلى المملكة. يقدم المشروع تجارب معيشية متكاملة تشمل قطاعات سكنية وتجارية وضيافة وترفيه ورياضة ورعاية صحية وتعليمية فاخرة. ركز المخطط الرئيسي على خلق تفاعل متناغم مع الوادي "وادي حنيفة" الذي يوفر إطلالات بانورامية رائعة ويوفر العديد من المسارات العامة للاستمتاع بهذا الموقع الفريد.



يتم بيع المناطق المتبقية مباشرة على الخريطة للمشتريين النهائيين في إطار برنامج وافي، ولا تزال أعمال البنية التحتية جارية. فيما يلي آخر التطورات في المناطق الأربع كما في 31 ديسمبر 2024:

الوضع الحالي

كانت أراضي مشروع شمس الرياض محظورة منذ الإعلان عن مشروع المربع في أواخر عام 2022. وفي الربع الرابع من عام 2024، رفعت السلطات الحظر، مما سمح لمشروع المربع بشراء المنطقتين 14 و4ب من المشتريين النهائيين بسعر سوقي متفق عليه لكل قطعة أرض. وستشرف السلطات المعنية وتضمن سداد جميع المستحقات غير المدفوعة من قبل أي عملاء، إن وجدت، مباشرة للشركة عند اكتمال عملية النقل.

ويحسب بيان لشمس الرياض، تمت استعادة ملكية المناطق 1 و3 و5 إلى سيطرة الشركة لاستخدامها

التجاري، وستقوم الشركة بإكمال هذه المشاريع وتسليمها للعملاء النهائيين وفقاً للاتفاقية الموقعة مع وافي.

التقدم في تنفيذ أعمال البنية التحتية:

تم الانتهاء من أعمال البنية التحتية للمنطقتين 14 و4ب بالكامل، كما تم إنجاز أكثر من 55% من الأعمال ذات الصلة للمناطق الأخرى كما في 31 ديسمبر 2024. ونحن نعمل على إقنتاء الموافقات ذات الصلة للمضي قدماً في أعمال البنية التحتية المتبقية للمناطق 1 و3 و5.

1. الفلل النموذجية:

تم نجاح بناء سبع فلل نموذجية لكبار الشخصيات في 14 و4ب بناءً على طلب العملاء وسيتم الاستحواذ عليها من قبل مشروع المربع من هؤلاء العملاء.

2. الفلل النموذجية باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد:

أتمت دار الأركان بناء أول فيلا بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد في المملكة من طابقين، بارتفاع 9.9 متر، ضمن مشروع شمس الرياض السكني الذي يعتبر من أكبر الفلل المبنية بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد باستخدام خليط الخرسانة. تم بناء الفيلا باستخدام مواد محلية الصنع تشمل الأسمنت والرمل والصخور والحجارة. بدرجات متفاوتة من التركيز، لضمان أن يكون الهيكل أقوى بأربع مرات من البناء التقليدي.

بالإضافة إلى ذلك، أكملت دار الأركان بناء الفيلا الثانية بتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد بمساحة 280 متراً مربعاً في 26 يوم عمل وهي عبارة عن مبنى من طابقين.

تحولت دار الأركان إلى استخدام تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد 3DCP في الربع الرابع من عام 2021 لقيادة التحول في صناعة البناء والعقارات نحو ممارسات البناء المتقدمة والمستدامة واستكمال أهداف رؤية السعودية 2030 لدعم التنوع الاقتصادي والرقمنة.

تقلل تقنية 3DCP وقت البناء بأكثر من النصف، وهي أكثر مرونة وتتطلب قوة عاملة أقل، حيث يستغرق بناء منزل واحد ثلاثة عمال فقط. وقد ساهم هذا بدوره في تقليل إصابات العمل المستهلكة للوقت، وبالتالي خلق مكان عمل أكثر أماناً. نظرًا لأنها تتطلب كمية أقل من الخرسانة لإكمال المبنى، فإن هذه التقنية أكثر استدامة، وتقدم حلاً عملياً ناجحاً لقطاع بناء يستهدف تقليل انبعاث الكربون في المستقبل.

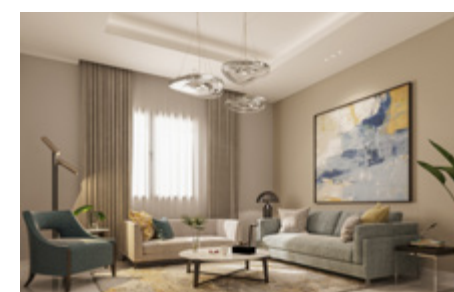


دار المشاعر

مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية

توفر الأبراج السبعة المعاد تصميمها في دار المشاعر مجموعة متنوعة من العروض السكنية والتجارية. يضم المجمع 314 شقة و6 وحدات "بنتهاوس"، وقد تم تصميمه لتلبية احتياجات نمط الحياة المتنوعة، حيث يجمع بين الحياة العصرية والراحة. وتشمل المرافق أمنًا على مدار الساعة ومنطقة لعب للأطفال وصالات رياضية، بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من تجارب التسوق بالتجزئة من محلات السوبر ماركت إلى المتاجر والمقاهي الحصرية. وقد انتقل عدد كبير من العملاء بالفعل إلى منازل أحلامهم في المشاعر.

عرف مشروعه دار المشاعر سابقاً باسم أبراج العزيزية، وهو عبارة عن مجمع ضخم مكون من سبعة أبراج تم تأجيره سابقاً لمدينة الملك عبد الله الطبية لأكثر من عقد من الزمان. بعد الاستحواذ على المجمع من المستأجرين في عام 2021، قامت الشركة بتجديد شامل للمجمع بالكامل لتحديثه بالميزات الحديثة ومرافق الخدمة، وتم الانتهاء من التجديد في الربع الثاني من عام 2023. مع اكتمال التجديد وفقاً لمعايير عالية، تم طرح هذا المشروع للبيع تحت اسم تجاري جديد دار المشاعر. يقع المشروع في حي العزيزية الجنوبي على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز (طريق الهدا)، ويمتد على مساحة أرض تبلغ 6,300 متر مربع وعلى بعد 8 دقائق فقط بالسيارة من المسجد الحرام، ويُعد أحد العروض العقارية الرئيسية في المنطقة.



إتوال من إيلي صعب

سدة - الرياض، المملكة العربية السعودية

تم الانتهاء من مرحلة تطوير البنية التحتية الرئيسية في عام 2023 من قبل المطور الرئيسي (روشن) وبدأت أعمال البناء في الربع الثاني من عام 2023 بعد تسليم الموقع إلى دار الأركان. يبلغ التقدم في الموقع 85% في نهاية ديسمبر 2024 ومن المتوقع أن يكتمل بالكامل في نوفمبر 2025.

يعد مشروع إتوال من إيلي صعب، الذي تطوره دار الأركان في الجزء الشمالي من الرياض، كجزء من مخطط عام أكبر للأراضي متكاملة الخدمات. سيضم المشروع ثلاث مناطق، بإجمالي 163 فيلا موزعة على 163 قطعة أرض خدمية، تغطي مساحة 45,544 مترًا مربعًا. تم تصميم هذا التطوير السكني لتوفير معيشة عالية الجودة، مع توفير البنية التحتية من قبل المطور الرئيسي.

يتكون مشروع إتوال من ثلاث مناطق ويضم سبعة أنواع من الفلل بعلامة تجارية حصرية مع إيلي صعب، مما يضيف لمسة من الفخامة والأناقة إلى المشروع. تتراوح أحجام الأراضي من 200 إلى 350 مترًا مربعًا وتبلغ المساحة المبنية الإجمالية للمشروع 54,653 مترًا مربعًا.



قصر خزام

جدة، المملكة العربية السعودية



شركة خزام للتطوير العقاري، المشار إليها باسم "خزام"، هي شركة مساهمة محدودة المسؤولية، تأسست بين شركة جدة للتنمية والتطوير الحضري (33.5% مالك الأسهم) ودار الأركان (66.5% مالك الأسهم). الشركة مقرها في جدة.

سيغطي التطوير مساحة أرض تبلغ 4,129,492 مترًا مربعًا، مقسمة إلى خمس مراحل. سيشمل مزيجًا من المباني متعددة الاستخدامات والمناطق التجارية والمواقع السياحية والمرافق الداعمة. يقدم المشروع مفهومًا للمعيشة يتميز بمساكن مريحة وبأسعار معقولة من المباني G + 7، مكملًا بجميع المرافق والمناطق التجارية اللازمة لخدمة المجتمع المحلي.

تم الانتهاء من تصميم البنية التحتية للمرحلة الأولى في عام 2021، وتم تعيين المقاول. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء من التصميم المفاهيمي للمبنى النموذجي G + 7 وتمت الموافقة عليه، مع إصدار الرسومات الهندسية الكاملة وجاهزيتها للبناء. نحن الآن ننتظر الموافقات النهائية لبدء بناء المرحلة الأولى.

شمس العروس

جدة، المملكة العربية السعودية



شمس العروس هو مشروع مجتمعي متكامل مخطط له يقع في الجزء الشرقي من مدينة جدة، وهو مصمم لتقديم أفضل تجربة معيشية في فنتها مع مجموعة واسعة من المرافق.

يقع الموقع في موقع مناسب إلى الشرق من جدة، على بعد حوالي 5 كم من تقاطع طريق فلسطين وطريق الحرمين، مما يضمن سهولة الوصول إلى المناطق الرئيسية في المراكز التجارية والثقافية في جدة. يسمح هذا الموقع الرئيسي للسكان بالاستمتاع بأسلوب حياة هادئ في الضواحي دون الانفصال عن الطاقة النابضة بالحياة ووسائل الراحة في المدينة.

سيشمل هذا المجتمع المتكامل، المباني السكنية والمتعددة الاستخدامات، مع خطط لتضم المدارس والمراكز التجارية والمساحات الخضراء ذات المناظر الطبيعية الجميلة والمكاتب الحكومية والمساجد.

يغطي المشروع مساحة إجمالية قدرها 863,000 متر مربع ويضم 872 قطعة أرض. تم إطلاق المرحلة الأولى من المشروع رسميًا في الربع الأول من عام 2021، وتم الانتهاء من أعمال البناء في الموقع في الربع الأول من عام 2024، ويجري تسليم المواقع للعملاء المعنيين.

مشروع جمان

المنطقة الشرقية



يقع مشروع جمان في المنطقة الشرقية، ويوفر إطلالات خلابة على شواطئ الخليج العربي. تم تصميم المشروع ليصبح وجهة رئيسية على الواجهة البحرية، تلبي احتياجات السكن الفاخر والترفيه والمؤتمرات والمعارض، مع التركيز على خدمة الرفاهية لفئة الطبقة المتوسطة العليا إلى العليا.

تبلغ مساحة المرحلة الأولى حوالي 3 ملايين متر مربع وتشمل تطوير الوحدات لمنتجع فاخر على دعائم مبنية فوق الأرض. وقد تم استلام شهادة عدم الممانعة من كاتب العدل ووزارة الصناعة والثروة المعدنية.

تم تقديم التصميم التصوري المبدائي رسميًا إلى هيئة تطوير المنطقة الشرقية في الربع الرابع من عام 2023 للمراجعة والموافقة، وقد تلقينا بعض التعليقات والاستفسارات حول التصميم والمفهوم. وقد تم تقديم الخطط المحدثة للمراجعة والموافقة.

تبلغ مساحة الأرض 8.2 مليون متر مربع، حيث دار الأركان هي المطور الرئيسي للمشروع بحصة 18% في المشروع المشترك.

تلال بريدة

القصيم، المملكة العربية السعودية



يقع تلال بريدة في مدينة بريدة ضمن منطقة القصيم، وهو عبارة عن مجتمع سكني راقي يقدم مزيجًا من الفلل الراقية والوحدات السكنية والأراضي المصممة. تساهم الطبيعة الحضرية للمجتمع والعروض المتميزة في جاذبيته في المنطقة. وهو مصمم لتلبية احتياجات العملاء الذين يبحثون عن حياة فاخرة في بيئة مخططة جيدًا.

يعد تلال بريدة مجتمعًا مثاليًا، محاطًا بوسائل الراحة المتميزة التي تعزز جودة الحياة لسكانه. يتميز المشروع بمجموعة متنوعة من أحجام الأراضي، تلبي احتياجات وتفضيلات مختلفة. وكل قطعة أرض مجهزة بأعلى جودة للبنية التحتية. يقدم المشروع مجموعة واسعة من الأنشطة الترفيهية لتعزيز

نمط حياة مجتمعي نابض بالحياة. يشمل المشروع مساحات تجارية ومدارس وأسواق ومساجد ومساحات خضراء وحدائق ومسارات للدراجات.

بدأت أعمال البنية التحتية الرئيسية في 1 مايو 2022. واكتملت في سبتمبر 2024 وهي الآن تستكمل الإجراءات الرسمية لبدء التسليم.

إدارة الممتلكات ونشاط التأجير

باريزيانا

الرياض، السعودية

كما يتيح موقعه الاستراتيجي المجاور لطريق الملك فهد إمكانية الوصول بسهولة إلى كبرى الهيئات الحكومية والمناطق التجارية المركزية. وقد أدت هذه الميزة الاستراتيجية إلى جانب عوامل الجذب الأخرى في المشروع، إلى تحقيق نجاح مبهر على مستوى الإيجارات، حيث تم تحقيق نسبة إشغال بلغت 98% تقريباً بحلول 31 ديسمبر 2024.

يبرز مجمع باريزيانا الإيجاري التابع لدار الأركان باعتباره مشروع تطوير مهم داخل المملكة. يقع المشروع في حي السويدي بالرياض، ويتميز بتصميمه الحديث ومساحاته الواسعة التي تلبي احتياجات الأسر ذات الدخل المتوسط، بالإضافة إلى المؤسسات الحكومية والشركات.





أبرز العلامات التجارية في القصر مول



القصر مول

الرياض، السعودية

كمنظمة مسؤولة اجتماعيًا ندرك دورنا في رفاهية المجتمع ونتعاون مع الحملات الحكومية لخدمة المجتمع، على سبيل المثال: معسكر التبرع بالدم، الاختبارات الشخصية و غيرها من الخدمات. وسيتم قريباً افتتاح عيادة أسنان تعمل في المركز التجاري للعملاء.

ولإثراء تجربة الزوار، تم افتتاح أكبر موقع لـ "بيلي بيز" في المنطقة في عام 2022، والذي يوفر مساحة ترفيهية تبلغ 3,188 مترًا مربعًا. بالإضافة إلى ذلك، تم إطلاق حلبة للتزلج على الجليد وحلبة حواجز "النينجا" في نهاية عام 2022، مما يوفران تجارب فريدة للأطفال. كما تم افتتاح "سبانيش هوم" في عام 2024 بمساحة 5,000 متر مربع تقريبًا مما يوفر تجربة تسوق فريدة للزوار.

تتجلى شعبية القصر مول من خلال الإقبال القوي عليه، حيث تجاوز 7 ملايين زائر في عام 2024، وهو ما يمثل زيادة بنحو 8% مقارنة بعام 2023.

يظهر نجاح المركز التجاري من خلال تحقيقه لمعدل إشغال مذهل الذي بلغ 95% بحلول 31 ديسمبر 2024. ويعمل القصر مول باستمرار على تقديم أفضل تجربة تسوق من خلال إضافة مستأجرين جدد من مختلف القطاعات لتلبية الاحتياجات المختلفة للعملاء. وشهد إضافة العديد من العلامات التجارية البارزة في عام 2024 على سبيل المثال: صيدلية "أستر"، "سبانيش هوم"، "ميهيار"، "فيرو مودا"، "غونغ تشا"، "هاي بوبي"، "كاراميل باث أند بودي"، "ياسمين"، "زهو الريف"، "أوسمة"، "بوينت ون" و المزيد.

دار جلوبال استثمر في الرفاهية

تأسست دار جلوبال في عام 2017 كذراع دولي لشركة دارالأركان، بهدف تنويع محفظة أصول الشركة من خلال الاستفادة من الفرص المتخصصة في سوق تطوير العقارات الدولية. في البداية كانت شركة تابعة غير مباشرة مع عدد قليل من المشاريع، إلا أن دار جلوبال تطورت منذ ذلك الحين لتصبح شركة ذات مكانة جيدة ودرجة في السوق الرئيسية للأوراق المالية في لندن. تمتلك الآن محفظة قوية تضم 16 مشروعاً بقيمة إجمالية لتطوير المشاريع تقدر بحوالي 22 مليار ريال سعودي. ويعد الإدراج، حافظت مجموعة دار الأركان على استثمارها في الكيان لتحقيق الفوائد المتزايدة من توسع المشاريع الدولية.

دار جلوبال هي شركة فريدة ومتخصصة في تطوير العقارات الدولية. وتهدف بشكل رئيسي إلى تطوير المنزل الثاني للمواطنين الأثرياء حول العالم. تركز الشركة على خلق تجارب سكنية استثنائية من خلال التعاون مع العلامات التجارية الشهيرة. مما يضمن أن كل مشروع يوفر أسلوب حياة فريد وفاخر في المواقع الأكثر رغبة في أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي، والولايات المتحدة، والمملكة المتحدة، وأوروبا.

في 28 فبراير 2023، قامت دار جلوبال (Dar Global PLC)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة دار الأركان، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسية للأوراق المالية المدرجة في لندن. وبعد طرح خاص لأسهم جديدة من قبل دار جلوبال، تم تخفيف حصة ملكية دار الأركان من 100% إلى 88%. وبالتالي، لم تعد دار الأركان تمتلك حصة مسيطرة في دار جلوبال وفقاً لمتطلبات الإدراج. ومع ذلك، لا تزال تحتفظ بنفوذ كبير. لذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمار في دار جلوبال كشركة زميلة ويتم التعامل معها محاسبياً وفقاً لطريقة حقوق الملكية (Equity Method).

فيما يلي تحديث ملخص حول المشاريع الجارية:



إربن أويسس من ميسوني (Urban Oasis by Missoni)

دبي، الإمارات العربية المتحدة

يهدف مشروع إربن أويسس من ميسوني إلى تلبية احتياجات فئة الدخل المتوسط إلى المرتفع، ويضم 467 شقة حديثة. تم إطلاق المبيعات الأولية لهذا المشروع في الربع الرابع من عام 2017 في دبي، ثم إطلاق المشروع في يناير في المملكة العربية السعودية. بعد فترة من التخطيط الاستراتيجي والتحسينات، تم إعادة تسمية و تصميم المشروع وأعيد إطلاقه في الربع الرابع من عام 2021 مع التركيز على الفخامة والحياة العصرية. تم الانتهاء من المشروع في عام 2024.

يعد برج إربن أويسس من ميسوني، الواقع في منطقة الخليج التجاري بدبي، مبنى مميزاً مكوناً من 34 طابقاً يجمع بين الحياة الفاخرة والتصميم العصري. تم التعاقد مع العلامة الإيطالية الشهيرة ميسوني في هذا المشروع ليكون أول مشروع دولي للمجموعة. ويضم البرج أول شقق سكنية مستوحاة من ميسوني في المنطقة، مما يقدم مزيجاً فريداً من الأناقة والراحة العصرية. يمثل البرج مزيجاً من الأسلوب والرفي، مما يجعله واحداً من أبرز المعالم في أفق دبي النابض بالحياة.

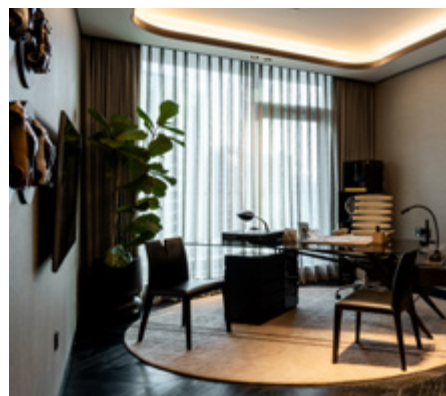


برج دافنشي من تصميم باجاني (Da Vinci Tower by Pagani)

دبي، الإمارات العربية المتحدة

تم الاستحواذ على البرج شبه مكتمل (semi-structured) في الربع الرابع من عام 2021، ويجري حاليًا تحديث الواجهة الداخلية والخارجية وفقًا لأعلى المعايير الفاخرة. يعد برج دافنشي أول برج في العالم يتم تأثيثه بالكامل بواسطة مجموعة باجاني آرت. يتكون البرج من 3 طوابق تحت الأرض وطابق أرضي و19 طابقًا من الشقق الفاخرة، ويضم 85 شقة فاخرة. من المتوقع أن تكتمل مرحلة التجديد في الربع الأول من عام 2025.

يعد برج دافنشي من تصميم باجاني مبنى سكني فاخر يقع في قلب منطقة داون تاون دبي، ويتميز بموقع استراتيجي على طول القناة في منطقة الخليج التجاري. يقدم البرج تجربة سكنية حضرية مع تصاميم داخلية من العلامة التجارية الفاخرة باجاني. يوفر الموقع المثالي إطلالات رائعة على برج خليفة، أطول مبنى في العالم، مما يضع السكان على بعد خطوات من مراسي الخليج التجاري، مما يسهل الوصول إلى المطاعم والمتاجر والترفيه في إحدى أكثر مناطق دبي حيوية.



دبليو ريزيدنسز دبي – الداون تاون (W Residences Dubai – Downtown)

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التي تلبي احتياجات السكان النخبة، مثل نادي فاخر، مركز لياقة بدنية، أجنحة للضيوف، مسبح خارجي (Infinity outdoor pool) مع إطلالات خلابة، سينما خاصة للترفيه الحصري، ومكاتب أعمال خاصة. تم إطلاق المشروع في أوائل عام 2022، ومن المتوقع اكتماله في الربع الثالث من عام 2026.

يعتبر دبليو ريزيدنسز دبي برجًا سكنيًا فاخرًا مكونًا من 49 طابقًا ويقع في واحدة من أرقى الأحياء في العالم - داون تاون دبي. يقع المشروع في حي برج دبي الشهير ويوفر للسكان إطلالات مذهلة على معالم دبي الشهيرة، بما في ذلك برج خليفة ونافورة دبي ودبي مول.

يعد مشروع دبليو ريزيدنسز دبي تطويرًا فاخرًا يضم 383 وحدة سكنية تم تصميمها لتقديم تجربة سكنية استثنائية في داون تاون دبي. يضم البرج مجموعة كاملة من المرافق الراقية





برج دي جي 1 (DG1)

دبي، الإمارات العربية المتحدة

بما في ذلك مسبح (Infinity outdoor pool) مع إطلالات رائعة على قناة دبي والمعالم السياحية المحيطة به. وصالة رياضية مجهزة بالكامل. تم إطلاق المشروع في الربع الأول من عام 2023، وبدأ البناء في الربع الرابع من عام 2023، ومن المتوقع أن يكتمل في نهاية عام 2026.

برج دي جي 1 هو برج غير تقليدي مكون من 20 طابقاً يقع في موقع متميز بالقرب من القناة المائية في داوون تاون دبي. يعكس تصميم برج دي جي 1 أسلوباً ديناميكياً، حيث يشبه قطعة فنية ويتميز بواجهة بانورامية تفتح أبواب الخيال.

يتميز برج دي جي 1 عن غيره من الأبراج بمظهره الذي يثير الانتباه، حيث يعيد تشكيل المدينة من حوله. تم تصميمه من قبل المعماري جنسلر ويضم 249 وحدة سكنية.



سدرة (Sidra)

سراييفو، البوسنة

في مشروع سدره من 350 إلى 6,767 مترًا مربعًا، وكل قطعة مصممة بدقة مطلة على مناظر طبيعية خلابة طوال العام.

مساحة المشروع الإجمالية في سيدرته تبلغ 539 ألف متر مربع. وأعمال البنية التحتية جارية حاليًا.

تعد شركة دار الأركان المطور الرئيسي لمشروع أرضي يمتد على 500 ألف متر مربع في البوسنة وهو أكبر مشروع تطوير عقاري منفرد في البوسنة. يقع الموقع في منطقة رافني، في مدينة فاربيش على بعد 38 كم من العاصمة سراييفو.

هذه المجتمع السكني المغلق في قلب البوسنة مزود بقطع أراضٍ سكنية خاصة، ومجموعة من الأنشطة الترفيهية المتميزة، وأعلى مستويات المرافق. تتراوح مساحات الأراضي





لي فاج تصميم إيلي صعب (Les Vagues by Elie Saab)

الدوحة، قطر

يتألف المشروع من 303 وحدات سكنية فاخر تطل على البحر، ويشمل شققاً من غرفة نوم واحدة واثنين وثلاثة، مع شرفات وتراسات رائعة، ونوافذ ممتدة من الأرض إلى السقف لاستمتاع السكان بإطلالات بانورامية على البحر. بدأت أعمال البناء في المشروع في الربع الأول من عام 2024، ومن المتوقع اكتماله في عام 2027.

يقع هذا المشروع في جزيرة قطيفان الشمالية، ضمن المجتمع السكني المغلق لجزيرتي قطيفان داخل مدينة لوسيل الجديدة شمال الدوحة. تم إطلاقه بالشراكة مع شركة قطيفان للمشاريع، وهي شركة تطوير عقاري قطرية بارزة مملوكة لشركة كتارا للضيافة، وهي تمتلك قطع الأراضي في جزيرة قطيفان، بينما تعتبر دار جلوبال قطر مطوراً لهذا المشروع. تم توقيع اتفاقية تطوير هذا المشروع في مارس 2022 تحت اسم "لي فاج".

يعد مشروع لي فاج أول مشروع سكني في قطر بتصاميم داخلية من العلامة التجارية الشهيرة إيلي صعب. يقدم هذا المشروع بيئة ساحرة توفر تجربة سكنية فاخرة و حياة راقية لسكانه.



عايدة (AIDA)

بتي وينكيت، عمان

من المتوقع أن يتم تنفيذ مشروع عايدة على مراحل على مدى 10 سنوات مع خطة لإطلاق مرحلة واحدة سنوياً. تم إطلاق المرحلة الأولى من المشروع والتي تتكون من 884 وحدة في عامي 2023 و2024 وحظيت باهتمام كبير من العملاء في جميع أنحاء العالم. بدأت أعمال البنية التحتية في الربع الأول من عام 2024 ومن المتوقع أن تكتمل المرحلة الأولى في عامي 2027 و2028. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع بالكامل بحلول ديسمبر 2034.

مشروع عايدة يقع في قلب مسقط، على ارتفاع 130 مترًا فوق خط الساحل، محاطًا بالطبيعة وأنشطة الهواء الطلق، بالقرب من وجهات سياحية فاخرة من فئة 5 نجوم. يقع الموقع على بعد حوالي 25 دقيقة من وسط مدينة مسقط، وهو مملوك لجهاز الاستثمار العماني. في مارس 2022، دخلت شركة بتي للتنمية السياحية ذ.م.م، كمطور قطعتي بيتي وينكيت ودار الأركان للتطوير العقاري، في اتفاقية تطوير بموجبها ستقوم دار عمان بتطوير ما يقرب من 3.5 مليون متر مربع من الأراضي في بيتي وينكيت.

يتضمن المشروع 3,500 وحدة سكنية، تضم فيلات متوسطة الحجم، تاون هاوس وشقق منخفضة الارتفاع، بالإضافة إلى فندقين فاخرين، ساحة مليئة بالمقاهي والمطاعم، وملعب جولف فاخر مكون من 18 حفرة ونادي جولف بالشراكة مع مجموعة ترامب الدولية.





تييرا فيفا من اوتوموبيلي لامبورغيني (Automobili Lamborghini design inspired by) Tierra Viva, design inspired by)

بينهافيس، إسبانيا

يستلهم تصميم المشروع من العلامة التجارية الشهيرة لامبورغيني (Automobili Lamborghini). تم إطلاق المشروع في الربيع الثاني من عام 2023، وهو قيد الإنشاء حالياً ومن المتوقع أن يكتمل بحلول نهاية عام 2026.

يعد مشروع تييرا فيفا من اوتوموبيلي لامبورغيني أول مشروع لنا في أوروبا. في مارس 2022، وقعت المجموعة اتفاقية شراء لقطعتين من الأراضي في بينهافيس، إسبانيا، تغطي مساحة إجمالية تزيد عن 97,500 متر مربع. مع مساحة قابلة للبيع تتجاوز 20,503 متر مربع. بينهافيس هي مدينة في إسبانيا تابعة لبلدية في مقاطعة مالقة. على بعد سبعة كيلومترات فقط من الساحل وتقع في مكان مناسب بالقرب من منتجع ماربيا.

يعد تييرا فيفا من اوتوموبيلي لامبورغيني في بينهافيس - بمنطقة كوستا ديل سول مجتمعاً سكنياً حصرياً يضم 53 فيلا ومجموعة من الأراضي الفاخرة تطل على البحر الأبيض المتوسط.



ماريا من ميسوني (Marea, Interiors by Missoni)

كورتسين، إسبانيا

يعد مشروع ماريا من ميسوني مجتمع سكني حصري مصمم ليمتزج بسلاسة مع المناظر الطبيعية الخلابة لكوستا ديل سول. يمتد المشروع على مساحة إجمالية تبلغ 16,467 مترًا مربعًا. تعتزم دار بيناهافيس لتطوير 59 وحدة سكنية، مما يوفر للسكان وصولًا حصريًا إلى ملعب الجولف الخاص بمنتجع فينكا كورتسين إلى جانب خدمات الكونسيرج على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع. المشروع قيد التطوير حاليًا ومن المتوقع اكتماله في الربع الثاني من عام 2027.

ماريا من ميسوني هو المشروع الثاني لدار جلوبال في إسبانيا. تم الكشف عنه في أغسطس 2023، وهو يتميز بتصميمات داخلية من المصمم ميسوني. في الربع الرابع من عام 2022، استحوذت دار بيناهافيس على قطعة أرض في بلدية كاساريس، الواقعة في مقاطعة ملقة، جنوب إسبانيا. تقع قطعة الأرض المخصصة للتطوير في واحدة من أكثر المناطق المرغوبة على ساحل الأندلس، على مسافة قصيرة من منتجع فينكا كورتسين (Finca Cortesin)، الذي يضم ملعب لبطولات الجولف الدولية مكون من 18 حفرة ومصنف من بين الأفضل في إسبانيا.



تابانو (Tabano)

مالقة، إسبانيا

تخطط دار إسبانيا لتطوير وحدات سكنية على أراضي القطع. في الوقت الحالي مشروع تابانو في مرحلة الترخيص الأولية. ومن المتوقع الانتهاء منه في ديسمبر 2029. تم تعيين الاستشاريين لتطوير المخطط الرئيسي الأولي وخطة مرافق البنية التحتية المرتبطة بها.

في سبتمبر 2022، اشترت دار تابانو ست قطع أراضي في مانيلفا، وهي بلدية في مقاطعة مالقة، وتقع بالقرب من الحدود مع قادس في جنوب إسبانيا. تقع الأراضي على بُعد حوالي 45 دقيقة بالسيارة من مارييا، بالقرب من العديد من أندية البولو وأفضل الشواطئ في كوستا ديل سول. يبلغ إجمالي مساحة مشروع تابانو 4,650,092 متر مربع، مع مساحة بناء صافية تبلغ 1,586,000 متر مربع، تمتد عبر 200 قطعة أرض فردية.

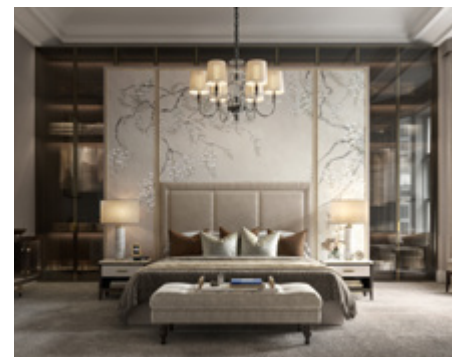


مولينر (The Mulliner)

لندن، المملكة المتحدة

مولينر هو معلم مميز يحمل قيمة معمارية كبيرة في تراث لندن، يهدف المساهمون في المشروع إلى إعادة تكوين وتحسين التصميم الحالي، والقيام بتجديد كامل للشقة، تم الانتهاء من الوحدة وبيعها في عام 2024.

في نوفمبر 2022، شكلت دار جلوبال يو كيه هولدينجز المحدودة و شركة إف سي بي (لندن) FCP المحدودة شراكة لشراء الشقة الواقعة في الطابق الرابع في 149 أولد بارك لين، لندن، المملكة المتحدة. تتمتع الشقة التي تبلغ مساحتها 471 مترًا مربعًا بإطلالات على حديقة جرين بارك، وتقع في مكان مناسب بالقرب من هايد بارك، وريتز، وهارودز، ونايتسبريدج. يتكون هذا العقار من شقة واحدة تشغل طابقًا واحدًا من المبنى.



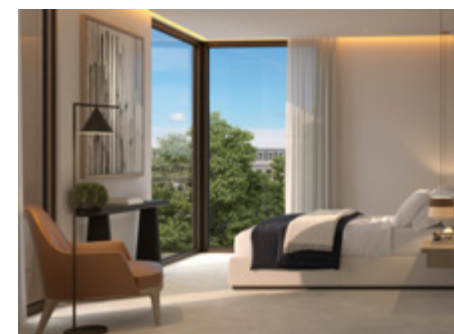
8 منت تو سنترل (8min-to-Central)

لندن، المملكة المتحدة

يوفر هذا المشروع الحضري 9 وحدات مصممة بعناية من غرفة نوم واحدة وغرفتي نوم وثلاث غرف نوم، كل منها مصمم لتوفير مزيج مثالي من الأناقة والراحة. من غرف المعيشة الفسيحة ووصولاً إلى التشطيبات الرائعة، تم تصميم كل التفاصيل بعناية لتقديم تجربة معيشة استثنائية. هذا المشروع مكتمل تقريباً ومن المتوقع تسليمه في الربع الأول من عام 2025.

استمتع بأفضل معيشة معاصرة في المبنى السكني الحضري 8 منت تو سنترل الذي يقع في منطقة إيلينغ برودواي (Ealing Broadway) المرغوبة للغاية، حيث يوفر هذا العقار المرموق مزيجاً مثالياً من المعيشة الحضرية الخلابة والقرب من وسط لندن.

يتميز 8 منت تو سنترل بموقع استثنائي، على بعد دقيقتين فقط سيراً على الأقدام من محطة مترو الأنفاق وكروسريل (Crossrail). يمكنك الوصول إلى قلب المدينة في 8 دقائق فقط عن طريق ميترو إليزابيث.



أوه سو كلوز (Oh So Close)

لندن، المملكة المتحدة

يتكون هذا المشروع من منزلين من ثلاثة طوابق، يحتويان على 17 شقة فاخرة، بما في ذلك الشقق الدوبلكس الفسيحة والشقق الأرضية المميزة. المشروع في مراحله النهائية ومن المتوقع تسليمه في الربع الأول من عام 2025.

يقدم مشروع أوه سو كلوز بيئة سكنية استثنائية، حيث يندمج التصميم العصري بسلاسة مع جمال الطبيعة الهادئة. يقع هذا العقار المرموق على بُعد خطوات من حديقة (Walpole) الخلابة وحديقة (Lammas) الهادئة، مما يوفر مزيجًا مثاليًا من الهدوء والراحة. يقع المشروع على بعد حوالي 10 دقائق سيرًا على الأقدام عن محطة (West Ealing)، مما يتيح وصولًا سهلاً إلى وسط لندن في دقائق عبر ميترو إليزابيث الجديد.

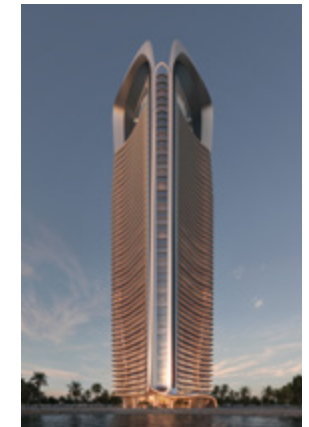


برج ترامب جدة (Trump Tower Jeddah)

جدة، المملكة العربية السعودية

يقع مشروع "برج ترامب جدة" في موقع استراتيجي يطل على البحر، مع وصول مباشر من طريق كورنيش جدة، وقربه من ميدان النورس. سيتم تطوير المشروع على مساحة إجمالية تبلغ 11,928 متر مربع، ويحتوي على 47 طابقاً، بما في ذلك 5 طوابق لمواقف للسيارات. سيضم البرج 561 وحدة سكنية فاخرة تحمل علامة تجارية، جميعها مصممة وفقاً لأعلى المعايير. تم تقديم التصميم التصوري المبدئي للمشروع إلى أمانة محافظة جدة باعتباره مشروع ريادي في المنطقة، وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة العليا للأمانة

في عام 2022. تم تقديم طلب ترخيص البناء في نهاية عام 2023 وتمت الموافقة عليه في يوليو 2024. يجري حالياً تحديث مرحلة التصميم التفصيلي بناءً على التصميم الجديد الذي يتبع معايير منظمة ترامب. تم إطلاق المشروع رسمياً في 11 ديسمبر 2024، ومن المتوقع أن تبدأ أعمال البناء في أوائل عام 2025. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من المشروع في عام 2029.



نبتون من معوّض (Neptune, Interiors by Mouawad)

الرياض، المملكة العربية السعودية

يتكون مشروع نبتون من معوّض من ثلاث مناطق ويتضمن تسع أنماط من الفلل، مع أحجام قطع فردية تتراوح من 250 متر مربع إلى 350 متر مربع. تبلغ مساحة المسطحات البنائية الإجمالية 67,536 متر مربع، وستكون هذه الفلل متميزة بعلامة دار المجوهرات الشهيرة معوّض "MOUAWAD". من المتوقع أن يتم الانتهاء من المشروع بحلول عام 2027.

تقوم دار جلوبال بتطوير ثلاث مناطق على مساحة إجمالية تبلغ 56,280 متر مربع موزعة على 200 قطعة أرض. تحتوي على عدد متساوياً من الفلل في الجزء الشمالي من الرياض، ضمن مشروع ببدة - روشن. سيتم بناء المشروع على قطع أراضٍ مزودة بالخدمات، مع توفير جميع البنية التحتية الأساسية من قبل المطور الرئيسي. يجب أن يتوافق التصميم المعماري للفلل مع إرشادات خطة المشروع الرئيسية ونمط العمارة السعودي.





أستيرا من أستون مارتين (The Astera, Interiors by Aston Martin)

رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

يتضمن المشروع 280 وحدة سكنية، تتراوح من شقق ذات غرفة إلى ثلاث غرف نوم وفيلات شاطئية من ثلاث غرف نوم، بمساحات تتراوح من 61 مترًا مربعًا إلى 265 مترًا مربعًا. المشروع قيد التطوير حاليًا ومن المتوقع أن يتم الانتهاء منه في ديسمبر 2028.

يقع مشروع أستيرا، المصمم من قبل العلامة التجارية أستون مارتين (Aston Martin)، في جزيرة المرجان، وهي جوهرة مذهلة من صنع الإنسان على طول ساحل رأس الخيمة. الإمارات العربية المتحدة. تُعد هذه التجربة السكنية الفاخرة نتيجة تعاون مميز بين دار جلوبال وأستون مارتين، وهما من الأسماء الرائدة في مجال الأداء والمعيشة الفاخرة. من خلال هذا التعاون، تم دمج التصميم المبتكر والتكنولوجيا المتطورة والحرفية الخالدة لإنشاء مسكن فاخر على المياه النقية لجزيرة المرجان.

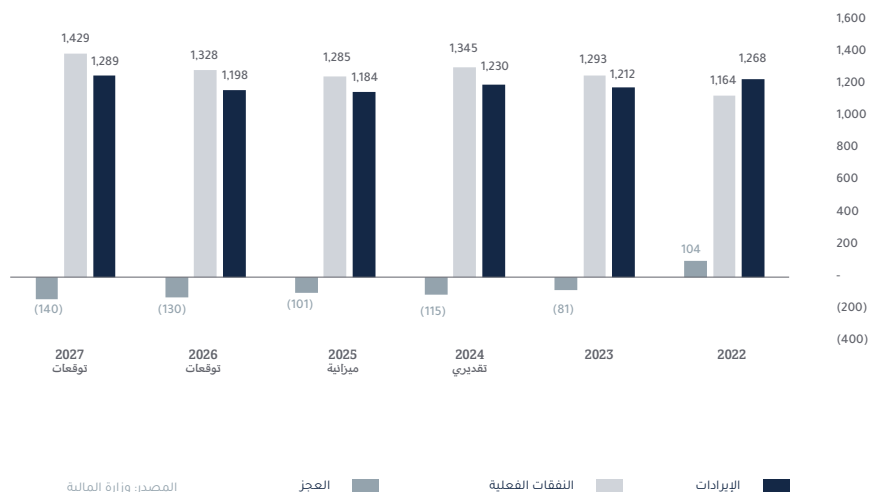


اقتصاد وعقارات السعودية

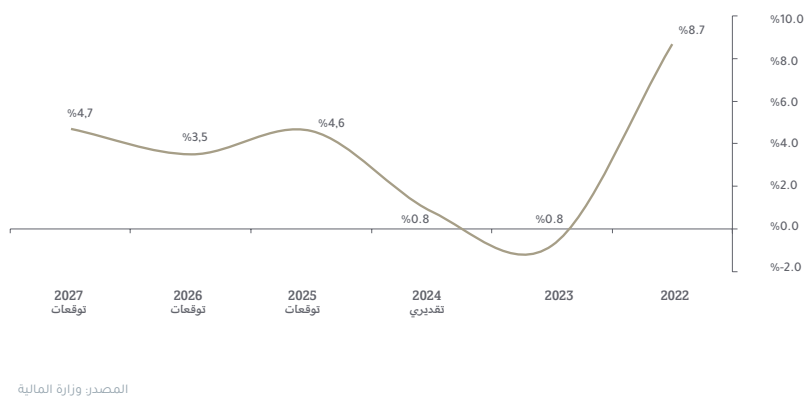


إتوال من إبل صعب، الرلأص، المملكة العربية السعودية

الأداء المالي (مليار ريال)



نمو الناتج المحلي الإجمالي



يشهد الاقتصاد العالمي تعافياً بطيئاً ويظل دون مستوياته التاريخية ويرجع ذلك إلى حالة عدم اليقين المستمرة التي أثرت على البيئة الاقتصادية العالمية منذ بداية السنة المالية 2022. كما يُعزى ذلك إلى العديد من التحديات الرئيسية، بما في ذلك تشديد السياسة النقدية من قبل معظم البنوك المركزية، وخاصة في البلدان المتقدمة، لاحتواء معدلات التضخم المرتفعة التي وصلت إلى مستويات غير مسبوقة في العديد من البلدان. بالإضافة إلى ذلك، فإن إرتفاع مستويات الديون العالمية والتكاليف المرتبطة بها، والمخاطر الجيوسياسية المستمرة، تزيد من ثقلها على التعاف.

من ناحية أخرى، قد يعزز قرار مجلس الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي الأخير بخفض أسعار الفائدة بمقدار 100 نقطة أساس منذ سبتمبر 2024 (50 نقطة أساس في سبتمبر 2024، 25 نقطة أساس في نوفمبر 2024 و25 نقطة أساس في ديسمبر 2024) التعافي الاقتصادي العالمي الجاري ويحفز النمو على المدى المتوسط. ووفقاً لتقديرات البنك الدولي، فإن الاقتصاد العالمي في طريقه إلى تحقيق حالة من الاستقرار بعد ثلاث سنوات متتالية من التباطؤ. وقد دعم هذا التحول انخفاض معدل التضخم إلى أدنى مستوى له في ثلاث سنوات، إلى جانب تحسن الوضع المالي. كما أشاروا إلى أنه من المتوقع أن ينمو الاقتصاد العالمي بنسبة 2.6% في عام 2024 و 2.7% في عام 2025.

وتمضي حكومة المملكة العربية السعودية قدماً في إصلاحاتها لتحقيق أهداف رؤية السعودية 2030، وهو ما ينعكس في ميزانية عام 2025 وعلى المدى المتوسط. ووفقاً لوزارة المالية، من المتوقع أن يعزز النمو الكبير في الاقتصاد السعودي الإيرادات على المدى المتوسط. وبالتالي، من المتوقع أن تبلغ الإيرادات الإجمالية لعام 2025 نحو 1,184 مليار ريال سعودي، مع توقعات بأن تصل إلى نحو 1,289 مليار ريال سعودي بحلول عام 2027. كما تتوقع انخفاض معدلات التضخم بنحو 1.9% في الاقتصادات المتقدمة لعام 2024، لتصل إلى 2.7% مقارنة بالسنة المالية 2023. وعلاوة على ذلك، أظهرت الأنشطة غير النفطية نمواً قوياً بالأسعار الثابتة، بمتوسط نحو 5.8% خلال السنوات الثلاث الماضية. ويرجع هذا النمو إلى توسع مجموعة من القطاعات الواعدة، بما في ذلك قطاع السياحة والترفيه، وقطاع النقل والخدمات اللوجستية، وقطاع الصناعة.

وبالنظر على نطاق أوسع في القطاع العام في المملكة العربية السعودية، سيواصل صندوق الاستثمارات العامة وصندوق السعودي للتنمية ضخ رأس المال محلياً بمستويات مماثلة أو أعلى في عام 2025 للمضي قدماً في مبادرات رؤية السعودية 2030 بما في ذلك المشاريع العملاقة والاستعدادات للأحداث الكبرى القادمة.

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

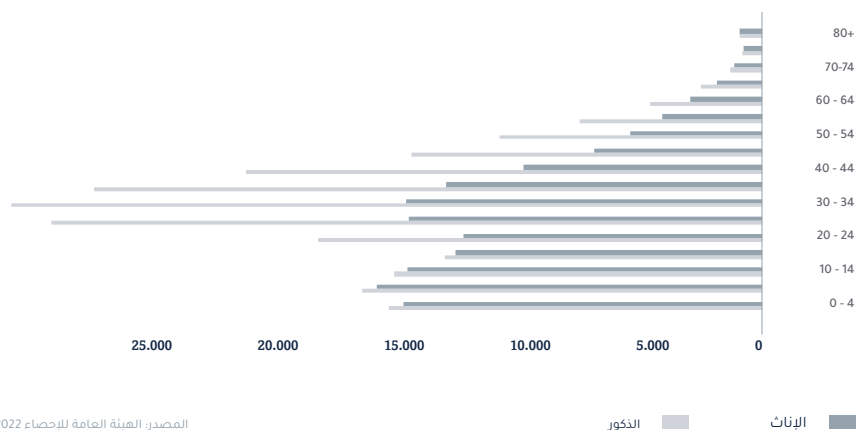
وهذا النمو مدفوع بأربعة عوامل رئيسية هي:

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

الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية

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

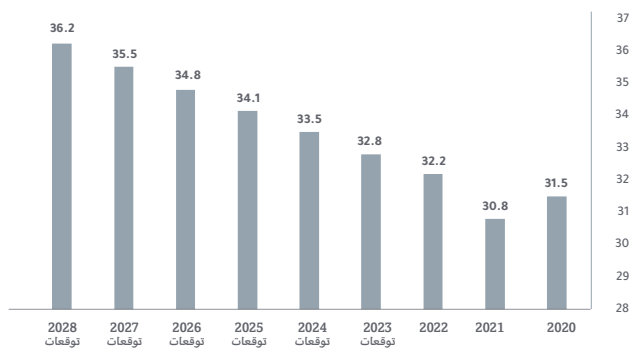
إجمالي عدد السكان (العمر/النوع)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء 2022

التعداد السكاني (بالمليون)

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

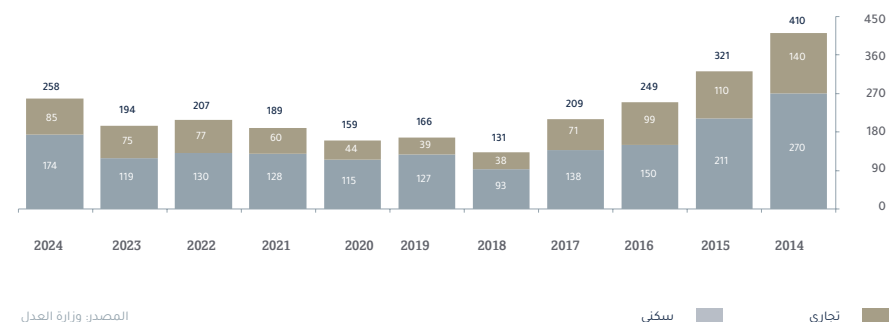


المصدر: صندوق النقد الدولي

ازدياد العجز في المعروض

تشهد سوق الإسكان في السعودية مرحلة من تراجع العرض في قطاع الإسكان، مما أدى إلى تكون فجوة واسعة بين معدل الطلب القوي على المنازل ومحدودية العرض. وتشير تقديرات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى أن المملكة ستحتاج إلى إنشاء ما يقرب من 1.2 مليون منزل جديد للوصول إلى امتلاك مخزون من الوحدات السكنية يبلغ 4.96 مليون منزل بحلول عام 2030. وبحسب تقرير تعداد السعودية 2022، بلغ عدد الوحدات السكنية في المملكة أكثر من 8 ملايين وحدة، شكلت الشقق نسبة 51% منها. وبلغ إجمالي قيمة المعاملات العقارية السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية 258 مليار ريال في عام 2024، بانخفاض طفيف بنسبة نحو 33% مقارنة بعام 2023.

قيمة المعاملات العقارية في السعودية (مليار ريال)



الانخفاض النسبي لمعدل ازدياد تملك المنازل

حددت رؤية السعودية 2030 هدفاً لبلوغ نسبة تملك المساكن 70% بحلول نهاية العقد. وفي الوقت نفسه، وصلت المعدلات بحلول نهاية عام 2023 إلى أكثر من 63% متجاوزة الهدف المحدد لعام 2025 والبالغ 62%. وتأكيداً على ذلك الطلب المتزايد، أعلن صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد أنه من المتوقع أن يتجاوز الطلب على المنازل 4 ملايين وحدة سكنية خلال العقد المقبل.

الاهتمام والدعم الحكومي للقطاع

تعمل الحكومة السعودية بنشاط على دفع حركة النمو في قطاع الإسكان من خلال تفعيل مبادرات وزارة الإسكان وبرنامج رؤية السعودية 2030، والذي يعتبر الإسكان أحد الركائز السبع الأساسية فيه. وقد ساهم الإطار التنظيمي الموضوع فيما يتعلق بتسهيل استصدار تراخيص أعمال التطوير وكذلك إدخال هياكل جديدة مثل البيع على الخارطة في تحسين بيئة العمل للمطورين.

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

وفقاً للرئيس التنفيذي لصندوق التنمية العقارية سجل عقود الرهن العقاري لبرامج دعم الإسكان التي يقدمها صندوق التنمية العقارية نمواً بنسبة 20% خلال عام 2024. ومكنت برامج دعم الإسكان المختلفة 89 ألف مستفيد من الحصول على قروض عقارية بقيمة إجمالية بلغت 62.9 مليار ريال خلال عام 2024، مقارنة بنحو 74 ألف مستفيد في عام 2023.

علاوة على ذلك، تساهم مبادرات الاستثمار المباشر في تعزيز النمو في القطاع، وخير مثال عليها الخطط الطموحة التي تم وضعها للعاصمة الرياض، حيث تهدف هذه الخطط إلى تحويل المدينة إلى مركز صناعي واقتصادي رائد ليس فقط للمملكة وإنما للمنطقة بأكملها. وفي ظل أن التوقعات تشير إلى أن عدد سكان الرياض سيصل إلى 15 مليون نسمة، فإن مستقبل الرياض يتطلب وجود سوق إسكان قوي في المدينة.

تقرير الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة والاستدامة



إتوال من إيلي صعب، الرياض، المملكة العربية السعودية

مقدمة

في شركة دار الأركان، نتأكد من تطبيق المبادئ البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في أنشطة وعمليات الشركة، مما يعكس التزامنا بتحقيق أهداف الاستدامة العالمية ويضمن هذا النهج تحقيق التوازن بين متطلبات السوق العقاري والمساهمات الهادفة للمجتمع والبيئة.

لا يقتصر النمو الحقيقي على الحجم فحسب، بل هو تقدم يعزز الثقة ويقوي علاقات أصحاب المصلحة ويدفع التعاون والاستثمار والشراكات طويلة الأجل.

في عالم تختلف فيه طبيعة المناخ والأنشطة البشرية، تتركز جهودنا على معالجة المخاوف البيئية ودعم المجتمعات والحفاظ على الممارسات التجارية الأخلاقية. في حين أن التقدم يستغرق وقتاً، فإننا نجري تحسينات مدروسة تتوافق مع قيمنا الأساسية وأولوياتنا.

يقدم هذا التقرير نظرة عامة واضحة على إنجازاتنا خلال عام 2024 والمجالات التي نواصل التقدم فيها. يمثّل هدفنا في النمو بمسؤولية، مع إعطاء الأولوية لدفع عجلة التنمية المستدامة في مشاريعنا مع تحقيق قيمة على المدى الطويل.



إتوال من إيلي صعب، الرياض، المملكة العربية السعودية

أبرز النقاط المتعلقة بالاستدامة

مراقبة رضا الموظفين وتحديد الأهداف والتواصل بشفافية في عام 2024	تمثيل النساء العاملات في الإدارة العليا بنسبة 50% في 2024	حالات حوادث التمييز صفر في عام 2024	زيادة النفايات الصلبة المعاد تدويرها بنسبة 40% في 2024
تحديد الموردين الرئيسيين بنسبة 48% في 2024	عدد تظلمات الأداء المقدمة صفر في عام 2024	التوسع في استخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد في البناء وتعزيز الكفاءة والاستدامة في مشاريع أرامكو و نيوم	زيادة التخلص من النفايات غير الخطرة بنسبة 63% في 2024
أعضاء مجلس الإدارة المستقلون بنسبة 33% في 2024	الإنفاق على الموردين المحليين بنسبة 92% في 2024	إشراك الموظفين بنسبة 14% في 2024	تنفيذ إضاءة LED مزودة بمستشعرات للحفاظ على البيئة
الانتهاء في الموعد المحدد من تشييد فلل إتوال من تصميم إيلي صعب في روشن - سيدرا، مع التركيز على الكفاءة والاستدامة في تطوير العقارات	تقييم الموردين من إجمالي الموردين لتقييم مخاطر الاستدامة 88% في 2024	المشاكل المتعلقة بالسلامة صفر	انخفاض مصروفات الوقود والنفط بنسبة 13% في 2024
الإطلاق الناجح لشمس الرياضي بعد عامين من الالتزام باللوائح التنظيمية، مما يعزز التميز في الحوكمة	انخفاض تناقص عدد الموظفين بنسبة 3% في 2024	عودة الموظفين بعد حصولهم على إجازة الأمومة بنسبة 100% في 2024	إجمالي النفايات الصلبة المعاد استخدامها (كجم) 30% في 2024
تعبئة الموارد لتعزيز العلاقات الثنائية مع بنوك دول مجلس التعاون الخليجي	خرق البيانات صفر	القوى العاملة التي تتراوح أعمارها بين 18 و30 عامًا 4% في 2024	حماية وحفظ المساحات الخضراء والنباتات الأخرى

إطار عمل الاستدامة

الاستدامة ليست مجرد مبدأ - بل هي تمثيل لرؤية الشركة للتقدم والابتكار. ينطوي إطار عمل الاستدامة للشركة على مجالات رئيسية تحدد جوانب المسؤولية والتي تشمل أهم الفرص لتطبيق الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة والآثار الاقتصادية على مستوى الشركة. بناءً على إرثنا مع تقديم منظور جديد لتلبية الاحتياجات المتطورة لأصحاب المصلحة والمجتمع العالمي. يتمحور إطار العمل حول خمسة مجالات رئيسية - العمل بمسؤولية والإثراء بالقيمة ودعم المنتجات بالتكنولوجيا والدفع بالمواهب والالتزام بالمعايير البيئية - ويعكس التزامنا بـ 15 مجالاً ذا أولوية حاسمة للنجاح طويل الأجل. وخلال عام 2024، كُفّنا تركيزنا على النتائج القابلة للقياس من خلال التحسين الاستراتيجي للموارد والتطوير الشامل للمواهب والابتكار الرائد، مما ينعكس إيجاباً على مكانتنا كشركة رائدة في السوق العقاري مع خلق مستقبل مرن ومستدام لجميع أصحاب المصلحة.



العمل بمسؤولية

نسعى للالتزام بمبادئ الحوكمة ومنها تحقيق مستوى عالٍ من الشفافية والامتثال للمعايير الدولية. تمتد المسؤولية إلى كل جانب من جوانب عملياتنا، من إدارة المخاطر بفاعلية إلى تعزيز الثقة مع أصحاب المصلحة لدينا. حيث نحرص على تطبيق سياسات لضمان اتخاذ القرارات بشفافية وموضوعية وبما يخدم مصلحة الشركة وأصحاب المصلحة وذلك من خلال دمج هذه المبادئ في حوكمتنا، فإننا نتمسك بالنزاهة ونحقق نتائج مستدامة ونحافظ على ثقة أصحاب المصلحة.



الإثراء بالقيمة

نحن نبني أكثر من العقارات - نحن نخلق قيمة دائمة لكل من يضع ثقته فينا وتعكس تطوراتنا المميزة السعي الدؤوب للتميز وإسعاد العملاء مع دفع النمو الاقتصادي القوي. من خلال الاهتمام الدقيق بالجودة والابتكار، نواصل تشكيل المجتمعات المزدهرة وتقديم عوائد متميزة لمساهميننا ولقد رسخ هذا الالتزام بالتميز مكانتنا كحجر زاوية في القطاع وحول الرؤى إلى حقائق قيمة.



دعم المنتجات بالتكنولوجيا

لقد أكملنا أول فيلا من خلال استخدام تقنية الطباعة الخرسانية ثلاثية الأبعاد في المملكة العربية السعودية. وهي واحدة من أكبر الفيلات من نوعها. باستخدام مزيج خرساني محلي المصدر ومن خلال اعتماد تقنية الطباعة الخرسانية ثلاثية الأبعاد في الربع الرابع من عام 2021، تهدف الشركة إلى دفع الابتكار في البناء وتقليل وقت البناء واحتياجات العمالة وانبعاثات الكربون، مع المساهمة في أهداف رؤية السعودية 2030 وتعمل العملية على تعزيز السلامة وتقوية الهياكل وتعزيز ممارسات البناء المستدامة أو تأطيرها وفقاً لوجهة نظر فريقك.



الدفع بالمواهب

فريقنا الاستثنائي يقود تميزنا، فنحن نحرص على وجود بيئة تزدهر فيها المواهب والتنوع. والابتكار لا يعرف حدوداً، من خلال برامج التطوير الرائدة والالتزام العميق برعاية الموظفين، نقوم بتمكين موظفينا من تحقيق أعلى إمكاناتهم. وهذا الاستثمار في القوى العاملة لدينا لا يعزز الشركة فحسب - بل يشكل قادة الصناعة الذين يحولون التحديات إلى فرص ويدفعوننا نحو آفاق جديدة.

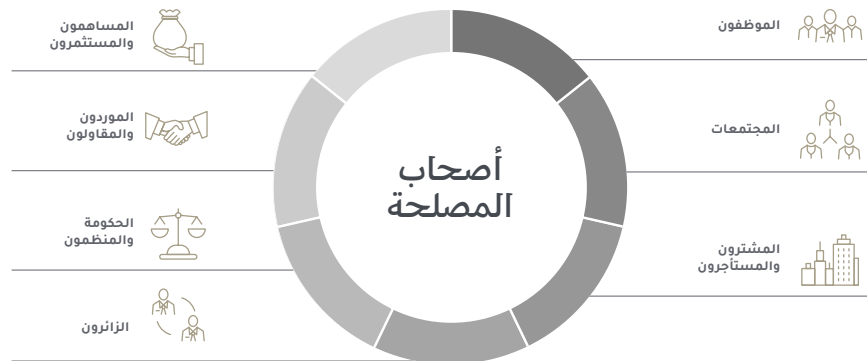


الالتزام بالمعايير البيئية

في عام 2024، نحن ملتزمون بخلق قيمة مستدامة لجميع أصحاب المصلحة من خلال تقديم حلول عقارية عالية الجودة تتجاوز التوقعات، من خلال التركيز على رضا العملاء والنمو الاقتصادي وعوائد المساهمين، نضمن أن تساهم عملياتنا بشكل هادف في الازدهار على المدى الطويل. ويعطي نهجنا الأولوية للابتكار والكفاءة، مما يضعنا في مكانة رائدة في تقديم القيمة التي تدوم.

التوافق مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة والرؤية الوطنية

قامت دار الأركان بدمج الاستدامة في جوهر استراتيجيتها، ومواءمة إطارها في المبادئ البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة. رؤية السعودية 2030 و مبادرات الاستدامة في سوق المالية السعودي. ومن خلال دمج الأولويات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية والحوكمة في عملياتنا، فإننا نطهر التزاماً قوياً بأهداف التنمية المستدامة الوطنية والعالمية، مما يؤدي إلى تحقيق القيمة طويلة المدى والممارسات المسؤولة.



المساهمون والمستثمرون

تزدهر الشراكة الحقيقية على الثقة ومن خلال التقارير الشفافة والنتائج الموثقة، نحافظ على ثقة مستثمرينا ومساهميننا في رؤيتنا، مما يعزز التزامهم بنجاحنا طويل الأجل.

الموردون والمقاولون

نقيم شراكات قوية مع الموردين والمقاولين الذين يشاركوننا التزامنا بالميز. مفا. نضع معايير جديدة في الجودة والسلامة والاستدامة. ونحول الرؤى الطموحة إلى إنجازات بارزة. وتدفع هذه التعاونات الاستراتيجية نجاحنا. وتضمن تسليم المشاريع طبقا للمواصفات المعتمدة.

الحكومة والمنظمون

تتعاون بشكل وثيق مع الهيئات التنظيمية الرئيسية، بما في ذلك وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وهيئة السوق المالية و السوق المالية السعودي (تداول) ومن خلال هذه الشراكات، تضمن المقتال لوائح الوطنية وتعزيز الشفافية والمساهمة في طموحات رؤية السعودية 2030 للتنمية المستدامة والنمو الاقتصادي.

الزائرون

نحن نضع تجارب لا تُنسى تأسر زوارنا منذ لحظة وصولهم. ومن خلال المساحات المنسقة بعناية والاهتمام الشخصي، نقوم بتحويل كل زيارة إلى رحلة اكتشاف. تضمن تصميماتنا المبكرة وخدماتنا المتميزة أن يترك كل زائر انطباعاً دائماً، ويضع معايير جديدة للتميز في مجال الضيافة.

المشترون والمستأجرون

وضع المستثمرين والمستأجرين في المقام الأول هو ما يميزنا ونركز على تقديم أعلى جودة. والحفاظ على التواصل المفتوح والاهتمام بكل التفاصيل. ومن خلال تجاوز التوقعات، نبني علاقات قوية وكسبنا ثقة المشترين والمستأجرون وحولناهم إلى مؤيدين مخلصين لعلامتنا التجارية.

المجتمعات

تلتزم الشركة بإثراء المجتمعات التي تعمل فيها من خلال الاستثمار في التعليم والإسكان ميسور التكلفة وبرامج التنمية الاجتماعية الفعالة. من خلال التعاون مع المنظمات المحلية والحوار المستمر، نضمن توافق جهودنا مع احتياجات المجتمع وخلق أجيال نابضة بالحياة ومزدهرة.

الموظفون

يشكل فريقنا الاستثنائي حجر الأساس لتجارتنا. من خلال مبادرات التنمية الرائدة والثقافة التي نحققها بالتتبع، نقوم بحماية عادة الغد اليوم. من خلال الاستثمار في نمو موظفينا وتعزيز بيئة يزدهر فيها الابتكار، فإننا نتمكن كل عضو في الفريق من القيام بذلك التفوق وتشكيل مستقبلنا الجماعي.

[illegible]

مصفوفة الأهمية النسبية

لقد طورنا تقييمنا للأهمية النسبية لترتيب مجالات الاستدامة الأهم لأعمالنا وفي قطاع العقارات ككل. بتبني منهج استباقي أكثر، حددنا الفرص الناشئة والتحديات المحتملة التي ستشكل مسارنا المستقبلي. بينما تستمر أركاننا الأساسية المتمثلة في الحوكمة والأخلاق والشفافية في العمل كأساس لنا. أعدنا ضبط تركيزنا لمعالجة الأولويات الناشئة حديثاً والاستجابة لتوقعات أصحاب المصلحة المتزايدة. حيث يمكّننا هذا التعديل الاستراتيجي من معالجة قضايا الاستدامة الحاسمة بدقة أكبر وتحقيق تأثير أكثر جوهرية. ومن خلال هذا النهج المحسن، نعزز التزامنا بالتنمية المستدامة التي تخلق قيمة دائمة.

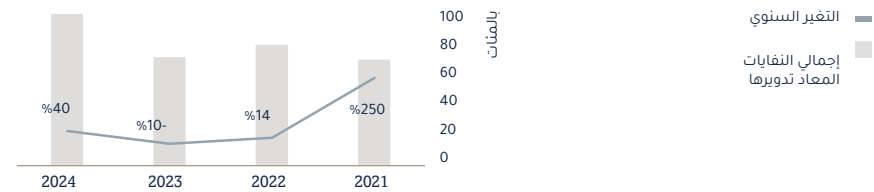
الممارسات البيئية

تدرك الشركة بأهمية تقليل تأثيرنا البيئي مع تبني حلول مبتكرة لمستقبل أكثر اخضراراً. من خلال التركيز على الاستخدام الفعال للموارد وإدارة أفضل للنفايات، نهدف إلى تحقيق التوازن بين النمو وحماية البيئة. تظهر المقاييس التالية تقدمنا في خفض النفايات وتعزيز إعادة التدوير ودعم الاقتصاد الدائري، مما يعكس مسؤوليتنا كشركة رائدة.

إدارة النفايات

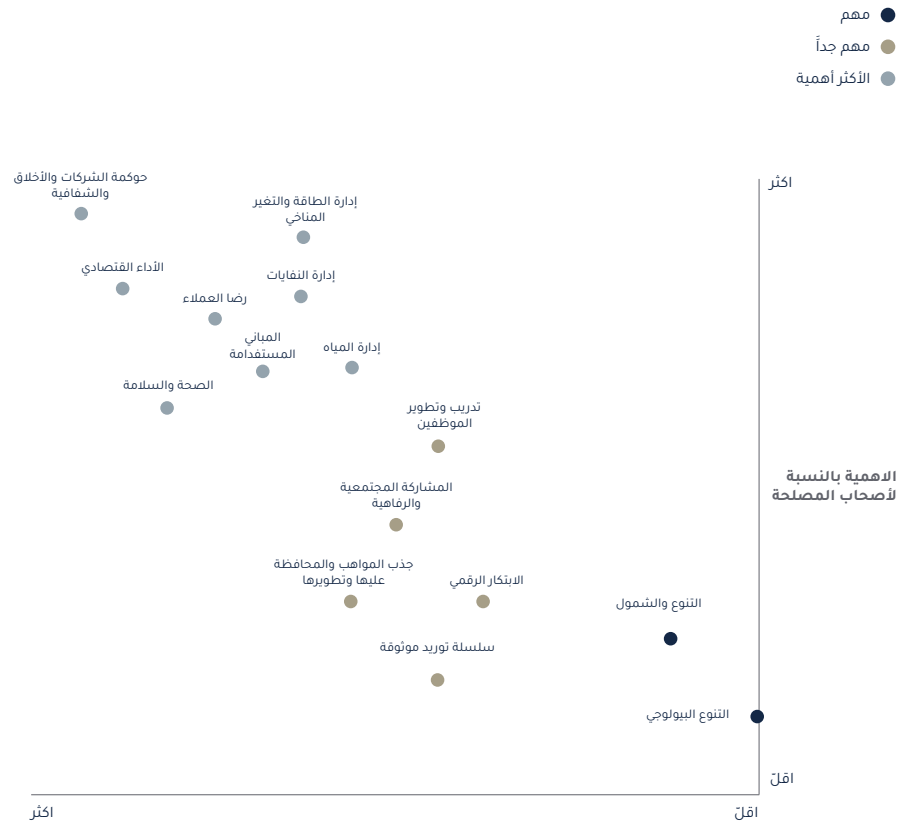
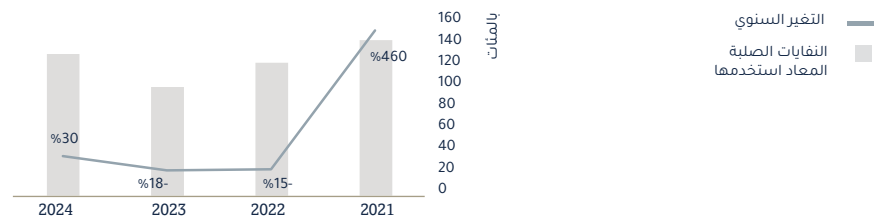
إجمالي النفايات المعاد تدويرها

تُظهر زيادة بنسبة 40% في جهود إعادة التدوير الذي أحرزته الشركة في استعادة النفايات وكفاءة استخدام الموارد. من خلال تقليل الاعتماد على مكب النفايات، تعزز الشركة التزامها بالاستدامة والحلول المبتكرة لإدارة النفايات.



النفايات الصلبة المعاد استخدامها

يوضح الارتفاع بنسبة 30% في إعادة استخدام النفايات الصلبة تركيزنا على خلق اقتصاد دائري. من خلال إعادة توجيه النفايات إلى موارد قيمة، تُظهر الشركة تفانيها في الحد من التأثير البيئي وتعظيم الكفاءة التشغيلية.



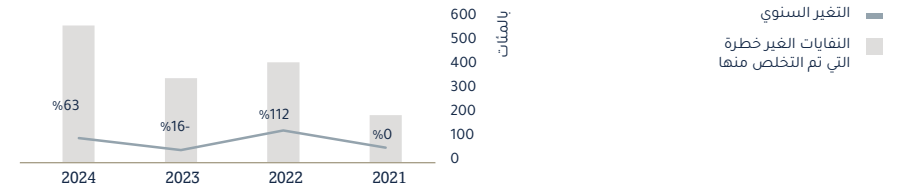
الأهمية بالنسبة لدار الأركان

البيئة (يتبع)

إدارة النفايات (يتبع)

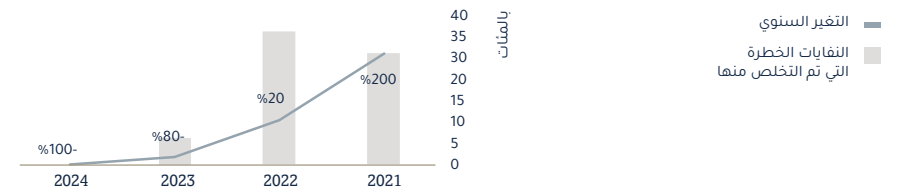
النفايات الغير خطرة التي تم التخلص منها

تعكس الزيادة في التخلص من النفايات غير الخطرة بنسبة 63% توسع عملياتنا والتزامنا بالإدارة المسؤولة للنفايات. من خلال التحسين المستمر لعمليات التخلص والتركيز على التعامل المستدام مع النفايات، تضمن الشركة الامتثال لأفضل الممارسات البيئية مع تقليل بصمتها البيئية.



النفايات الخطرة التي تم التخلص منها

القضاء التام على النفايات الخطرة - يعكس التخفيض بنسبة 100% التزامنا بتقليل المخاطر البيئية وضمان العمليات المستدامة.

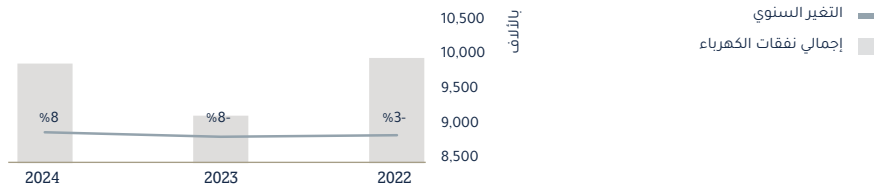


الطاقة

إجمالي نفقات الكهرباء

في عام 2024، زادت نفقات الكهرباء الإجمالية بنسبة 8%، مما يعكس نمو الأعمال وتوسع العمليات. مع استمرارنا في التوسع، يزداد الطلب على الطاقة، مما يؤكد أهمية تحسين الكفاءة وإدارة الطاقة المستدامة. ويدفع التزامنا بالاستهلاك المسؤول جهود التحسين الاستراتيجي للطاقة، مما يضمن تحقيق التوازن بين التوسع التشغيلي والاستخدام الفعال للموارد.

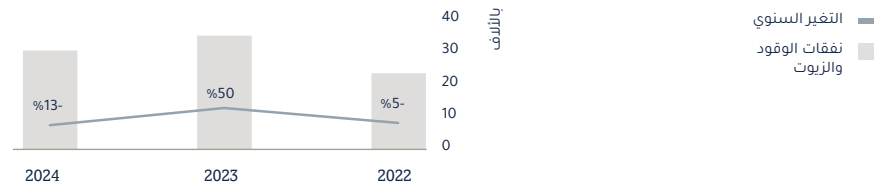
من خلال حلول الطاقة الذكية وترقيات البنية التحتية، ومبادرات الطاقة المتجددة، نواصل التركيز على تقليل تكاليف الطاقة على المدى الطويل مع الحفاظ على الكفاءة التشغيلية. بالمضي قدماً، سنستكشف المزيد من الابتكارات في تقنيات توفير الطاقة لتعزيز التزامنا بالاستدامة.



نفقات الوقود والزيوت

شهد عام 2024 انخفاضاً ملحوظاً بنسبة 13% في نفقات الوقود والزيوت، مما يعكس تحسين الكفاءة التشغيلية والإدارة الاستراتيجية للموارد. هذا الانخفاض هو نتيجة تبسيط العمليات اللوجستية، تحسين العمليات و اعتماد تقنيات موفرة للوقود، مما يدعم أهدافنا الأوسع للاستدامة. من خلال تحسين استخدام الوقود ودمج حلول الطاقة البديلة، نواصل دفع الاستهلاك المسؤول للطاقة مع الحفاظ على الكفاءة من حيث التكلفة.

يبقى تركيزنا على تقليل الاعتماد على الوقود التقليدي واستكشاف بدائل الطاقة المستدامة واعتماد حلول مبتكرة تتماشى مع المسؤولية المالية والحفاظ على البيئة. بالنظر إلى المستقبل، سنزيد من تعزيز تدابير كفاءة الطاقة، مما يضمن مرونة طويلة الأجل في إدارة الموارد.



الممارسات الاجتماعية

المسؤولية الاجتماعية هي في صميم مهمتنا، حيث تقود التمكين والشمولية وبناء مجتمعات أقوى. نعطي الأولوية لتطوير الموظفين وصحتهم ورفاهيتهم، بينما نعزز الروابط ذات المعنى مع العملاء وأصحاب المصلحة. من خلال المشاركة المجتمعية والمبادرات التي تركز على العملاء، نضمن أن نمونا يُحدث تأثيرًا إيجابيًا، مما يعكس قيمنا الأساسية المتمثلة في الثقة والتعاون والرعاية.

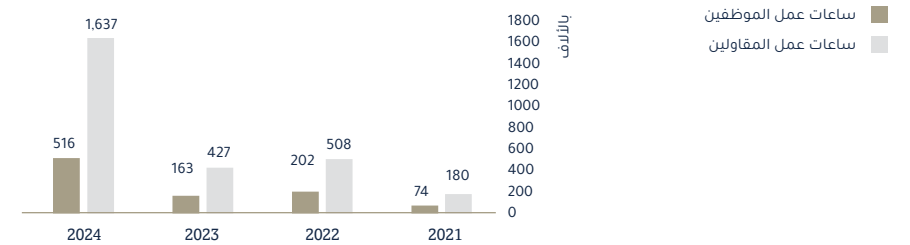
الصحة والسلامة

السلامة في مكان العمل

السلامة ليست مجرد أولوية - إنها قيمة أساسية متصلة في كل ما نقوم به. مع عدم تسجيل أي وفيات ووقوع حوادث قليلة، وضعنا معيارًا لبيئات العمل الآمنة والصحية. من خلال بروتوكولات صارمة وتدريب مستمر والتزام لا يتزعزع بالرفاهية، نعزز ثقافة يشعر فيها الموظفون والمقاولون بالحماية والتقدير والتمكين لتحقيق النجاح.

ساعات العمل

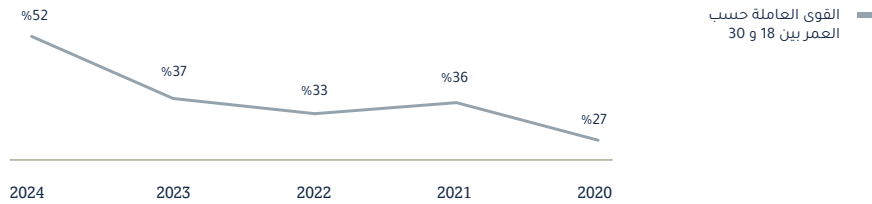
في عام 2024، ارتفعت إجمالي ساعات عمل الموظفين إلى 515,535 ساعة، بينما بلغت ساعات عمل المقاولين 1,637,388 ساعة، مما يعكس الاستخدام الأمثل للقوى العاملة، والتوسع التشغيلي، وتعزيز الكفاءة. من خلال تعزيز القدرات وتحسين إدارة الموارد، تواصل الشركة تعزيز الإنتاجية والنمو المستدام، مما يعزز ريادتها في قطاع العقارات.



ملف القوى العاملة

القوى العاملة حسب العمر

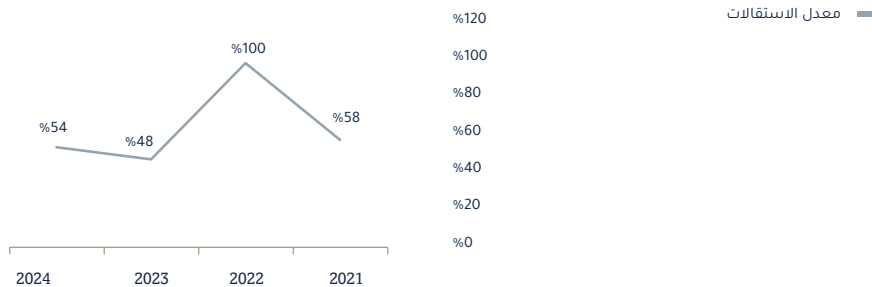
يؤكد ارتفاع نسبة الموظفين الذين تتراوح أعمارهم بين 18 و 30 عامًا، لتصل إلى 52% في عام 2024، التزامنا ببناء قوة عاملة ديناميكية ومستعدة للمستقبل. يعكس هذا الرقم تركيز الشركة الاستراتيجي على جذب واستبقاء الشباب المحترفين. من خلال دمج المواهب الجديدة، نقود الابتكار ونعزز المرونة ونقوي رؤيتنا طويلة المدى للنمو المستدام.



التوظيف والاستقلالات

اتجاهات الاحتفاظ والاستقلالات

في عام 2024، شهدنا انخفاضًا ملحوظًا في استقلالات الموظفين، مما يعكس نجاح استراتيجيات الاحتفاظ المحسنة. يؤكد هذا الاستقرار فعالية المبادرات الرامية إلى تقليل معدل الاستقلالات، بينما سيظل التركيز المستمر على مشاركة الموظفين أمرًا ضروريًا للحفاظ على هذا الاتجاه الإيجابي.



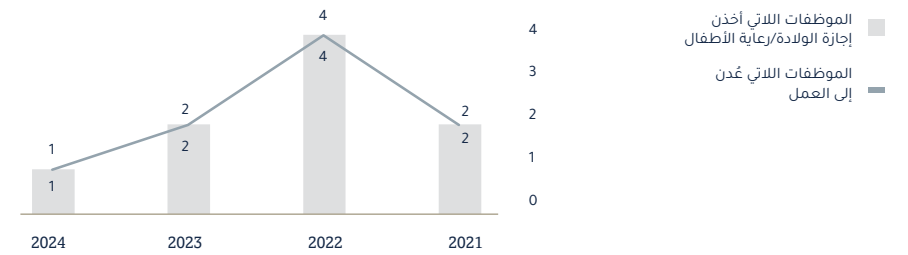
تنوع التوظيف

في عام 2024، تألفت قوتنا العاملة من مواهب من 15 جنسية، مما يعزز التزامنا بالشمولية والتنوع. هذا الشراء الثقافي يعزز التعاون ويقود الابتكار ويعزز منظورنا العالمي، مما يساهم في النجاح المستدام في عالم مترابط. من خلال تبني قوة عاملة متنوعة، نعزز بيئة عمل حيوية ومستقبلية تزدهر فيها الأفكار والمنظورات.

مشاركة الموظفين والرفاهية

إجازة الولادة/رعاية الأطفال

عدد الموظفين اللاتي أخذن إجازة الولادة/رعاية الأطفال وعُدن إلى العمل يعكس توجه الموظفين اللاتي أخذن إجازة الولادة/رعاية الأطفال ويُعدن إلى العمل التزامنا بخلق بيئة عمل داعمة. على الرغم من انخفاض كلا المقياسين في عامي 2023 و2024، إلا أنه من المهم ملاحظة أن أولئك الذين يأخذون الإجازة يعودون أيضًا إلى العمل، مما يشير إلى عملية إعادة دمج قوية. على الرغم من انخفاض الأرقام، يظل الحفاظ على سياسات قوية لإجازة الولادة/رعاية الأطفال أمرًا بالغ الأهمية لضمان رفاهية الموظفين وانتقال سلس إلى مكان العمل.



العودة إلى العمل

نسبة العودة إلى العمل المثالية البالغة 100% في عام 2024 تُظهر التزامنا الثابت بموظفينا. من خلال تعزيز بيئة عمل تدعم حقًا الآباء العاملين وتحضن رحلتهم، قمنا بخلق بيئة تزدهر فيها المهن جنبًا إلى جنب مع العائلات. يؤكد هذا الإنجاز التزامنا الأوسع برعاية المواهب ودعم النمو الشامل في كل مرحلة من مراحل الحياة.

راءات التعرض للأذى/التظلم

المضايقات

إن غياب حالات التحرش يؤكد التزامنا الراسخ ببيئة عمل قائمة على الاحترام والكرامة. يعكس هذا الإنجاز فعالية سياساتنا الصارمة وإجراءاتنا الاستباقية في تعزيز بيئة آمنة وشاملة يشعر فيها كل موظف بالتقدير والحماية.

حوادث التمييز العنصري

مع عدم وجود أي حوادث تمييز مُبلغ عنها، نواصل التمسك بمبادئ العدالة والمساواة. إن التزامنا بالتنوع والشمول يعزز بيئة عمل يشعر فيها كل موظف بالاحترام والتقدير والانتماء الحقيقي.

سياسة حقوق الإنسان

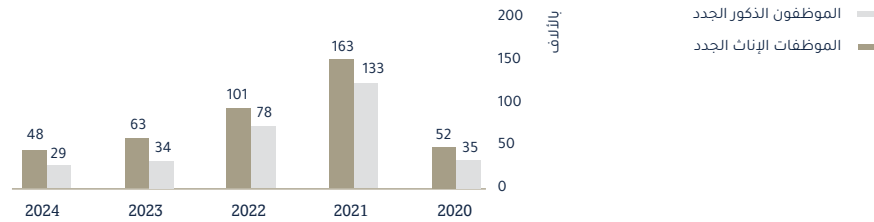
العناية الواجبة

لقد قمنا بتنفيذ نظام صارم للعناية الواجبة بحقوق الإنسان لتحديد المخاطر المحتملة والتخفيف منها عبر عملياتنا المختلفة. تعزز هذه المبادرة التزامنا الراسخ بالمعايير الدولية لحقوق الإنسان. كما تدعم إطار عملنا الأخلاقي. ومن خلال دمج هذه الممارسات، نضمن احترام كرامة الإنسان في جميع جوانب أنشطتنا التجارية.

ملف الموظفين

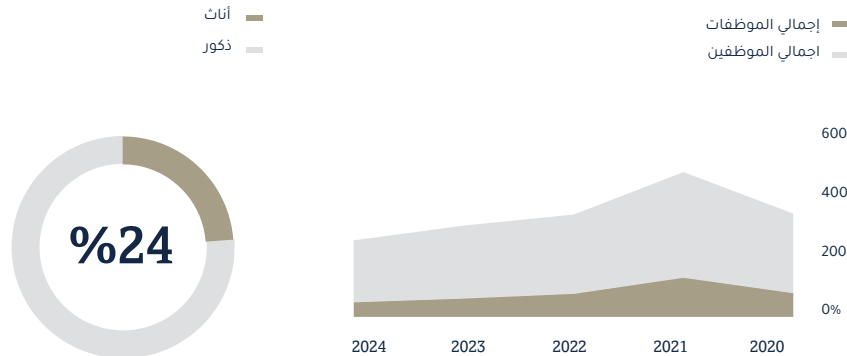
التعيينات الجديدة

تعكس ممارسات التوظيف لدينا التزامنا بالمساواة بين الجنسين من خلال تعزيز قوة عامل متنوعة وشاملة. نسعى بنشاط لتعزيز تمثيل الموظفين من النساء، مما يضمن حصولهن على فرص متكافئة للمساهمة والنمو داخل المنظمة. من خلال إعطاء الأولوية للتوظيف العادل والمتوازن، نعزز التزامنا ببناء مكان عمل يزدهر فيه الموهوبون بغض النظر عن الجنس، مما يقود النجاح طويل المدى والابتكار.



عدد الموظفين بدوام كامل

تشكل الموظفين حوالي 24% من قوتنا العاملة، مما يعكس التزامنا المستمر بتنوع الجنس البشري والشمولية.



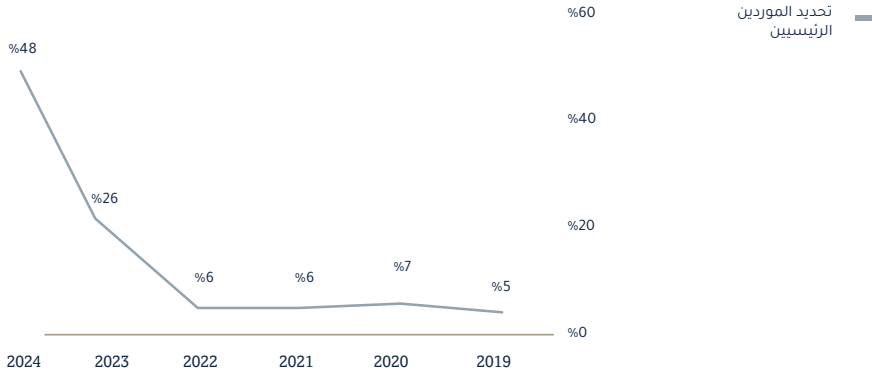
سلاسل الإمداد

مدونة قواعد السلوك للموردين

نحافظ على نسبة 100% من الامتثال لمدونة قواعد السلوك للموردين، مما يعزز التزامنا بالشفاء الأخلاقي والشفافية والنزاهة في جميع أنحاء سلاسل الإمداد لدينا.

تحديد الموردين الرئيسيين

بعد فترة من الركود، أظهر تحديد الموردين الرئيسيين نموًا كبيرًا خلال العامين الماضيين، حيث وصل إلى 48% في عام 2024. يعكس هذا الاتجاه التصاعدي تركيزًا متجددًا على تعزيز استراتيجية سلسلة التوريد. من خلال تحديد الموردين الرئيسيين وتحديد أولوياتهم بشكل نشط، نحسن المرونة التشغيلية ونعزز الشراكات الأكثر كفاءة وموثوقية للنمو المستدام.



ممارسات الحوكمة

تعمل الشركة على تطبيق مبادئ ممارسات حوكمة الشركات من خلال دمجها مع عمليات وثقافة الشركة . يتألف مجلس ادارة الشركة من أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين، مما يضمن اتخاذ القرارات بأقصى درجات الشفافية والاستقلالية والمساءلة. مما يسمح لنا بالتركيز على الأهداف الاستراتيجية طويلة المدى مع ادارة المخاطر. تماشيًا مع أفضل الممارسات التنظيمية، نلتزم بالتطبيق الكامل للمواد اللازمة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية ونظام الشركات واللوائح التنفيذية ذات الصلة.مما يعزز التزامنا بأعلى معايير الحوكمة والمساءلة وحماية المساهمين. من خلال تعزيز ثقافة النزاهة والثقة، نخلق بيئة تعزز النمو المستدام وتدعم الابتكار وتقوي مكانتنا كقادة في السوق العقاري .

مجلس الإدارة

1. الأعضاء المستقلون في مجلس الإدارة

يتكون ثلث (33.33%) مجلس الإدارة من أعضاء مستقلين الذين يقدمون الإشراف الموضوعي والإرشاد، بعيدًا عن تضارب المصالح. تمتد خبراتهم الخارجية إلى المجالات الاستراتيجية والمالية وإدارة المخاطر، مما يضمن اتخاذ قرارات تتماشى مع مصالح المساهمين وخلق قيمة طويلة المدى.

2. أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين

تماشيًا مع أفضل ممارسات الحوكمة، لا يشمل مجلسنا أعضاء تنفيذيين. نعهد بالإدارة اليومية إلى فريق تنفيذي مؤهل للغاية، بينما يحتفظ المجلس بمسؤوليات الإشراف الحرجة، بما في ذلك المساءلة والإرشاد الاستراتيجي وإدارة المخاطر.

3. أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين

يتألف مجلسنا بالكامل من أعضاء غير تنفيذيين أكفاء يتمتعون بخبرات في مجالات العقارات والتمويل والاستدامة والتنظيم. تسمح استقلاليتهم بتقييم أداء الإدارة التنفيذية بشكل موضوعي وتقديم إرشاد استراتيجي والإشراف على العمليات بما يحقق مصالح المساهمين.

ممارسات الحوكمة وإدارة مخاطر الأمن السيبراني

1. الأمن السيبراني وإدارة المخاطر

نحن ملتزمون تمامًا بالأمن السيبراني، حيث نجحنا في منع أي محاولات اختراق في عام 2024. يعكس هذا فعالية إجراءاتنا الأمنية الاستباقية في حماية البنية التحتية الرقمية والتخفيف من المخاطر السيبرانية. علاوة على ذلك، تضمن الشركة الامتثال الكامل للوائح الضوابط الأساسية للأمن السيبراني، مما يعزز التزامنا بمعايير أمن تكنولوجيا المعلومات الوطنية وأفضل الممارسات. رسخ هذا الالتزام مروتتنا ضد التهديدات السيبرانية مع الحفاظ على أعلى مستويات حماية البيانات والامتثال التنظيمي.

2. حماية البيانات والخصوصية

يعكس سجلنا الخالي من أي خروقات للبيانات وحماية المعلومات الشخصية للعملاء التزامنا بتميز الخصوصية. من خلال إجراءات أمنية متطورة وبروتوكولات صارمة، نواصل حماية ثقة أصحاب المصلحة ووضع معايير جديدة لحماية البيانات في القطاع العقاري.

3. الامتثال القانوني والتنظيمي

أدى إطار الامتثال المعزز واستراتيجيات إدارة المخاطر القوية إلى تحقيق نتائج ممتازة، حيث انخفضت الغرامات التنظيمية بنسبة 50% في عام 2024 إلى أدنى مستوى تاريخي. منذ ذروتها في عام 2021، انخفضت الغرامات بنسبة 92.8%، مما يؤكد التزامنا بتميز الحوكمة والقيادة الأخلاقية في الأعمال.

رؤية الشركة المستقبلية نحو الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة

الممارسات الاجتماعية

التعيين

نحن ملتزمون بتطوير واستبقاء قوة عاملة ماهية ومشاركة من خلال تعزيز بيئة عمل إيجابية وتمكينية. يركز تركيزنا على النمو المهني على ضمان رضا الموظفين على المدى الطويل وثقافة عمل مزدهرة.

تمارين الاستجابة للطوارئ

كجزء من التزامنا المستمر بالسلامة في مكان العمل، نجحنا في تنفيذ تدريبات محسنة للاستجابة لحالات الطوارئ، وتعزيز الاستعداد وتجهيز الموظفين للتعامل مع حالات الطوارئ بفعالية. سنواصل تحسين هذه الإجراءات وتوسيعها لتعزيز مرونة مكان العمل وضمان بيئة آمنة للجميع.

المساواة بين الجنسين في القوى العاملة

نحن ملتزمون بخلق بيئة عمل شاملة ومتنوعة، مما يضمن فرصًا متكافئة لجميع الموظفين. نعطي مبادراتنا الأولوية للمساواة بين الجنسين من خلال تعزيز السياسات والممارسات العادلة على كل مستوى من مستويات المنظمة. كجزء من هذا الالتزام، نعمل بنشاط على تجاوز المستويات السابقة من تمثيل الموظفين من الإناث، مما يخلق فرصًا أكبر للمشاركة والتقدم الوظيفي.

ملف القوى العاملة حسب العمر

تتطور التركيبة السكانية لقوتنا العاملة، حيث يمثل الموظفون الأصغر سنًا نسبة أكبر الآن. بينما يماشى هذا مع اتجاهات القوى العاملة الحديثة، فإننا نبقى ملتزمين بالحفاظ على التوازن مع المحترفين ذوي الخبرة لتعزيز التنوع في المنظورات والمعرفة والمهارات.

الممارسات البيئية

1. كفاءة الطاقة وإدارة الانبعاثات

على الرغم من الزيادة الملحوظة في استهلاك الديزل وإجمالي استخدام الطاقة في عام 2024، إلا أن هذا يعكس توسع عملياتنا، مما يمثل فرصة لممارسات أكثر كفاءة في استخدام الطاقة. في المستقبل، نحن ملتزمون بتحسين استهلاك الطاقة من خلال حلول مبتكرة والتحول نحو مصادر الطاقة المتجددة، تماشيًا مع أهدافنا البيئية طويلة المدى.

2. إدارة المياه

نحن ملتزمون بتنفيذ إجراءات متقدمة للحفاظ على المياه في جميع عملياتنا، مع التركيز على استراتيجيات إدارة أكثر ذكاءً لتقليل الاستهلاك مع الحفاظ على الجودة. من خلال إعطاء الأولوية لهذا المورد الأساسي، نساهم في الاستدامة طويلة المدى ونساعد في الحفاظ على المياه للأجيال القادمة.

3. الحد من النفايات

تشكل الزيادة في توليد النفايات فرصة لتحسين ممارسات إدارة النفايات لدينا. نحن نركز على عمليات إعادة التدوير الأكثر فعالية واستراتيجيات تقليل النفايات لتقليل بصمتنا البيئية. هدفنا هو الانتقال نحو نموذج الاقتصاد الدائري لتقليل النفايات وتعظيم استخدام الموارد.

4. الحوكمة البيئية

على الرغم من أننا لم نضع بعد سياسة بيئية رسمية، إلا أننا نتخذ خطوات كبيرة لتنفيذ واحدة. ستكون هذه السياسة بمثابة إطار عمل لضمان أن عملياتنا تفي بأعلى معايير الاستدامة، مما يوجه انتقالنا إلى منظمة أكثر مسؤولية بيئيًا.

الحوكمة

1. التنوع بين الجنسين على مستوى الإدارة العليا

على الرغم من أن تمثيل النساء في الإدارة العليا يظل ثابتًا، إلا أننا نواصل إعطاء الأولوية للتنوع بين الجنسين ضمن إطار الحوكمة لدينا. هدفنا هو زيادة تمثيل القيادات النسائية تدريجيًا، مما يضمن استفادة صنع القرار على أعلى المستويات من وجهات نظر متنوعة. في المستقبل، سنتركز استراتيجياتنا على توسيع الفرص للنساء للقيادة، وتعزيز فريق قيادي يعكس بشكل أكثر دقة المجتمع الذي نخدمه.

2. الالتزام بالقوانين واللوائح

نحن ملتزمون بالالتزام بأعلى معايير الحوكمة والشفافية والامتثال التنظيمي. كجزء من هذا الالتزام، نواصل تعزيز ضوابطنا الداخلية وإجراءاتنا وأنظمة المراقبة لضمان الامتثال الكامل للوائح المتطورة. من خلال تعزيز إطار الامتثال لدينا بشكل استباقي، نخفف من المخاطر ونعزز ثقة أصحاب المصلحة ونحافظ على هيكل مؤسسي مرن يماشى مع أفضل الممارسات.

3. دمج الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة في استراتيجية سلاسل الإمداد

على الرغم من أن تكامل الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة في إدارة سلسلة التوريد لا يزال قيد التقدم، إلا أنه يظل أولوية رئيسية للمستقبل. نحن ملتزمون بدمج معايير الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة تدريجيًا في جميع جوانب سلاسل الإمداد لدينا. لضمان التزامنا بأهدافنا طويلة المدى للمسؤولية البيئية والممارسات الأخلاقية والإنصاف الاجتماعي. ومن شأن هذا النهج أن يعزز المساءلة بين أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين.

4. مخاطر الاستدامة لدى الموردين

لقد أحرزنا تقدمًا في تقليل نسبة الموردين عاليي المخاطر في مجال الاستدامة. ومع ذلك، يظل التزامنا بالاستدامة ثابتًا. في المستقبل، سنواصل العمل عن كثب مع مورديننا لضمان استيفائهم للمعايير البيئية والاجتماعية المطلوبة. من خلال تعزيز تقييمات استدامة الموردين، نهدف إلى تقليل المخاطر وتحسين الاستدامة الشاملة لسلسلة التوريد لدينا.

نظرة على الأداء المالي



كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



فيليب أتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

”تشمل أولوياتنا الاستراتيجية تقديم مشاريع عقارية عالية الجودة، وتوسيع بصمتنا الدولية، والاستفادة من الشراكات الرئيسية لدفع مسيرة النجاح على المدى الطويل. مع وجود أساس مالي قوي ورؤية واضحة، ونحن في وضع جيد للتنقل في تحولات السوق والاستفادة من الفرص الناشئة.“

بصفتي المدير المالي للشركة، يسعدني أن ألقى نظرة على عام آخر من الأداء المالي القوي في عام 2024م. فقد حافظت الشركة على التميز الاستراتيجي، وأظهرت المرونة والقدرة الكافية على التكيف في بيئة السوق العقاري المتطورة. وقد ارتفعت الإيرادات بمقدار 39%، لتصل إلى 3.8 مليار ريال سعودي، مدفوعة بمحففظتنا المتنوعة والتنفيذ الفعال. وظلت الهوامش الإجمالية قوية عند 43%، وزاد صافي الدخل بمقدار 32%، ليصل إلى 807 مليون ريال سعودي، مما يسلط الضوء على فعالية استراتيجيتنا المالية. وظلت إدارة السيولة الحكيمة أولوية رئيسية، مما يعزز من وضعنا النقدي إلى 6.7 مليار ريال سعودي، مما عزز مرونتنا المالية.

على مدار العام 2024م، أحرزنا تقدماً كبيراً في مشاريع التطوير السكنية والاستخدامات المتعددة الرئيسية، في مشروع شمس الرياض، تم استئناف تطوير البنية التحتية في جميع مناطق المشروع المصروح بها، مما يعزز من مكانتها كمجتمع متكامل رئيسي وسيعزز تنوع إيراداتنا. كما تقدم مشروع فلل إيتوال في سيدرا، الذي يضم فلل تحمل علامة إيلي صعب التجارية العالمية، بشكل مطرد ويقترب من اكتمال المشروع، مع تسليم الوحدات لأصحابها كما هو مخطط له. وفي مكة المكرمة، شهد مشروع دار المشاعر طلباً قوياً بعد تجديده بالكامل في عام 2023م، مما أدى إلى زيادة في نسبة الإشغال. وفي نفس الوقت، تم الانتهاء من أعمال البناء في مشروع شمس العروس في مدينة جدة، وبدأت عمليات التسليم إلى العملاء. بالإضافة إلى ذلك، وصل مشروع تلأل بريدة في مدينة القصيم إلى مراحل تطويرية متقدمة، وتسلط هذه الإنجازات الضوء على التزامنا المستمر بتقديم مشاريع تطوير ذات جودة عالية وإثراء المجتمعات في جميع أنحاء المملكة.

واصلت شركة دار الأركان اتباع استراتيجية تمويل متوازنة، وضمان السيولة القوية والمرونة المالية. وظلت إدارة

الديون تشكل أولوية رئيسية، مع تخصيص 1.0 مليار ريال سعودي لسداد الأقساط، إلى جانب سداد الأقساط المقررة لمصادر التمويل المختلفة. ومن خلال الحفاظ على الحوكمة المالية الحكيمة وتنويع مصادر التمويل، تواصل دار الأركان الحد من المخاطر مع ضمان النمو المستدام.

عزز ذلك سجل العلاقات المصرفية القوية للشركة وقدرتها على الوصول إلى أسواق رأس المال العالمية الاستقرار المالي اللازم لدعم توسعنا الاستراتيجي.

ويعتبر التواصل المستمر مع المستثمرين أولوية رئيسية، ففي عام 2024م، حققت الشركة إجمالي 515 نقطة اتصال مع المستثمرين، من ضمنها شراكات في 8 مؤتمرات ومكالمات بشأن الربحية، والتقت مع 143 مؤسسة مختلفة. وقد عززت هذه الجهود الشفافية والعلاقات مع المستثمرين المؤسسات والأفراد، مما يضمن التوافق مع توقعات أصحاب المصلحة وتعزيز ثقة السوق في توجهاتنا الاستراتيجية.

كما واصلت شركة دار الأركان تعزيز أجندتها للاستدامة من خلال تحسينات رئيسية في إدارة البيئة والموارد. وتم تحسين ممارسات التخلص من النفايات، مما أدى إلى اتباع نهج أكثر فعالية ومسؤولية لإدارة النفايات. كما تم خفض استهلاك الوقود بشكل كبير، مما يعكس التزامنا بكفاءة الطاقة وتقليل بصمتنا الكربونية. بالإضافة إلى ذلك، أعطينا الأولوية لحماية والحفاظ على جهود المساحات الخضراء والتشجير، وضمان مساهمة مشاريعنا في الاستدامة البيئية. إننا نؤمن بأن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية سوف يواصل النمو في السنوات القادمة، مما يوفر فرصاً للشركة للمشاركة في نمو القطاع مع اكتساب حصة في السوق أيضاً. وبالنظر إلى المستقبل، نواصل التركيز على الربحية والكفاءة التشغيلية والنمو المستدام. وتشمل

أولوياتنا الاستراتيجية تقديم مشاريع عقارية عالية الجودة، وتوسيع بصمتنا الدولية، والاستفادة من الشراكات الرئيسية لدفع مسيرة النجاح على المدى الطويل. مع وجود أساس مالي قوي ورؤية واضحة، ونحن في وضع جيد للتنقل في تحولات السوق والاستفادة من الفرص الناشئة.

إنني أؤمن الثقة المستمرة من مستثمرينا وشركائنا وموظفينا وعملائنا، ولا شك أن تعاونكم يعزز أسس شركتنا، مما يمكننا من اغتنام الفرص، وتعزيز المرونة المالية، وتشكيل مستقبل التطوير العقاري.

1. أنشطة الأعمال

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

تعمل شركة دار الأركان بشكل أساسي داخل المملكة العربية السعودية، وتعتبر رائدة في مجال التطوير العقاري. ولتوسيع محافظتها الاستثمارية وتأمين مجموعة أوسع من مصادر الإيرادات، أنشأت الشركة بشكل استراتيجي شبكة من الشركات ذات المسؤولية المحدودة.

2. الشركات التابعة للشركة

تسلسل	اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	النشاط الرئيسي	دولة التأسيس	نسبة الملكية	السجل التجاري	نوع الكيان القانوني	وضع الشركة
1	دار الأركان العقارية	500.000	تطوير وشراء العقارات التجارية والسكنية إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
2	شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500.000	شراء واستحواذ وتاجير الاستثمارات العقارية	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
3	شركة صوك دار الأركان	500.000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
4	شركة صوك الأركان	500.000	إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
5	شركة دار للصكوك الدولية	500.000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
6	شركة كومباس بروجكت للمقاولات	100.000	الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وإدارة العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
7	شركة معاقل للعقارات	500.000	العقارات والتأجير وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600708	شركة ذات مسؤولية محدودة	سارية
8	شركة بوادي للعقارات	500.000	الإنشاءات العامة، شراء وبيع، استحواذ، تأجير العقارات وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600710	شركة ذات مسؤولية محدودة	تم تصفية أعمال الشركة قانونيا بتاريخ 24/07/2024
9	شركة الانتشار للعقارات	500.000	البيع والشراء، استحواذ، تأجير العقارات وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600709	شركة ذات مسؤولية محدودة	تم تصفية أعمال الشركة قانونيا بتاريخ 24/07/2024
10	شركة الاكتفاء للعقارات	500.000	البيع والشراء، استحواذ، تأجير العقارات وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600711	شركة ذات مسؤولية محدودة	تم تصفية أعمال الشركة قانونيا بتاريخ 25/07/2024
11	دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة	1.020.000	البيع والشراء، استحواذ، تطوير، تأجير العقارات وإدارة الممتلكات	دولة قطر	100%	165584	شركة ذات مسؤولية محدودة	تم بيع الشركة قانونيا بتاريخ 14/10/2024

3. الاستثمارات في الشركات التابعة كما هو محدد في قواعد هيئة سوق المالية

تسلسل	اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	النشاط الرئيسي	دولة التأسيس	نسبة الملكية	السجل التجاري	نوع الكيان القانوني
1	شركة خزام للتطوير العقاري	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	66.5%	4030193909	شركة ذات مسؤولية محدودة
2	الخبر كابيتال	1,000,000,000	القيام بأعمال الاكتتاب والإدارة والتزيين والاستشارات المالية (باستثناء تنفيذ الصفقات الهامشية)	المملكة العربية السعودية	42.2%	1010264915	شركة مساهمة مغلقة
3	دار جلوبال بي آل سي	6,750,810	الأنشطة العقارية أي تطوير وشراء وبيع المقارنات الخاصة	المملكة المتحدة	88%	14388348	شركة ذات مسؤولية عامة

4. وصف أنشطة الشركة ومساهماتها في الإيرادات

قبل السنة المالية 2023، شملت عمليات دار الأركان شركتها التابعة الدولية، دار جلوبال بي إل سي، والتي كانت تدير مشاريع التطوير الدولية للشركة. وبعد الإدراج الناجح لشركة دار جلوبال في بورصة لندن للأوراق المالية في فبراير 2023، تم إلغاء دمج العمليات الدولية المرتبطة سابقًا بدار جلوبال. ونتيجة لذلك، تركز عملنا بالتقرير لعام 2023 بشكل أساسي على الأنشطة داخل المملكة العربية السعودية. تعمل دار الأركان بشكل أساسي كأربعة أقسام مميزة، على النحو التالي:

4.1 تطوير الممتلكات
تشمل أنشطة تطوير الممتلكات لدينا:

- مشاريع الأراضي: نركز على التطوير الأولي للأراضي الجديدة، بما في ذلك البنية التحتية الأساسية مثل الطرق والمرافق وأنظمة الصرف الصحي. وهذه الأعمال تجهز الأرض لمزيد من مشاريع البناء

- المشاريع السكنية والتجارية: نقوم بتطوير العقارات السكنية والتجارية، وهذا يشمل العملية برمتها من التخطيط الأولي والإنشاء إلى البيع النهائي للوحدات الفردية ضمن هذه المشاريع.

خلال السنة المالية 2024، بلغت إيرادات هذا القسم 3,450 مليون ريال سعودي، وهو ما يمثل 91.78% من إجمالي إيرادات الشركة. مقارنة بـ 2,571 مليون ريال سعودي، أو 94.98% في عام 2023.

جاري تنفيذ مبيعات العقارات على الخارطة. وبالنسبة لعام 2024، حققت الشركة 154 مليون ريال سعودي من مبيعات المشاريع على الخارطة.

4. وصف أنشطة الشركة ومساهمتها في الإيرادات (يتبع)

4.2 إدارة الأصول

قسم إدارة الممتلكات والتأجير هو ثاني أكبر قسم في دار الأركان. تأجير وإدارة الممتلكات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في مجتمعاتها المخططة الرئيسية لتوليد إيرادات متكررة. في عام 2024، بلغت الإيرادات المتولدة في إدارة الأصول 143 مليون ريال سعودي وتمثل 3.81% من إيرادات المجموعة مقارنة بـ 133 مليون ريال سعودي و 4.92% من إجمالي الإيرادات في عام 2023.

4.3 الاستثمارات

تمثل هذه استثمارات استراتيجية في الشركات التي تعتقد الإدارة أنها مكتملة لعمليات التطوير العقاري للمجموعة. ويشمل ذلك أيضًا الاستثمار في شركة دار جلوبال بي ال سي المصنفة كشركة زميلة ويتم المحاسبة عنها وفقًا لطريقة حقوق الملكية اعتبارًا من عام 2023 عند الإدراج الناجح في بورصة لندن للأوراق المالية.

وخلال عام 2024، حققت الشركة مبلغ 64 مليون ريال سعودي كحصة من صافي الأرباح من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

خلال عام 2024، حققت الشركة أيضًا دخل آخر بقيمة 265 مليون ريال سعودي يمثل بشكل أساسي الربح من الودائع الإسلامية قصيرة الأجل.

4.4 أخرى

يمثل ذلك الإيرادات من مبيعات التجزئة للأثاث الفاخر وتقديم خدمات إدارة المشاريع من خلال شركة كومباس بروجكت التي تم تغيير وضعها من شركة زميلة إلى شركة تابعة خلال عام 2024.

تم تحقيق إيرادات بقيمة 8 مليون ريال سعودي في عام 2024 من مبيعات التجزئة للأثاث الفاخر مقارنة بـ 3 مليون ريال سعودي في عام 2023. بينما بلغت الإيرادات من إدارة المشاريع خلال عام 2024 مبلغ 158 مليون ريال سعودي.

5. أبرز النقاط المالية

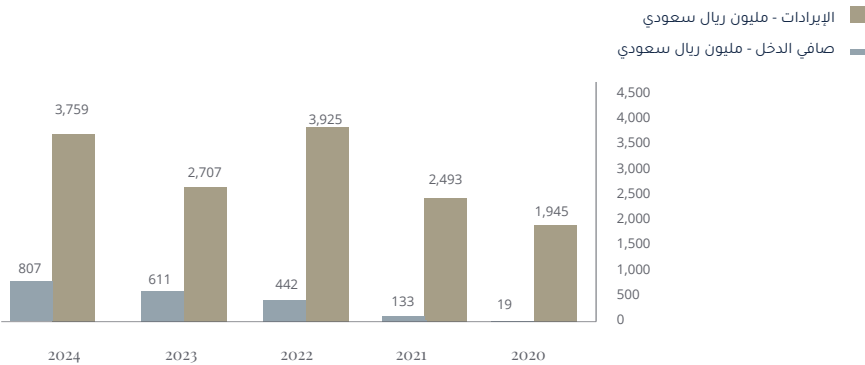
5.1 قائمة الدخل عن السنوات المالية من 2020 إلى 2024

يوضح الجدول التالي البنود الرئيسية في قائمة الدخل للسنوات الخمس الماضية. ويجب قراءة هذا الجدول بالتزامن مع القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة.

بآلاف الريالات السعودية

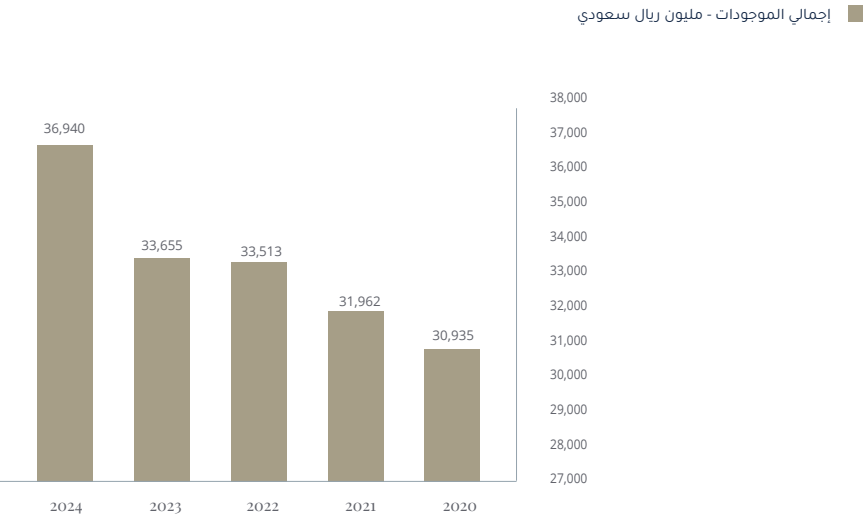
البند	2020	2021	2022	2023	2024
الإيرادات	1,944,854	2,493,078	3,925,499	2,707,100	3,759,022
تكلفة الإيرادات	(1,270,204)	(1,596,350)	(2,467,912)	(1,636,694)	(2,159,014)
إجمالي الربح	674,650	896,728	1,457,587	1,070,406	1,600,008
مصروفات الأنشطة الرئيسية	(171,332)	(211,945)	(357,934)	(205,096)	(265,901)
صافي الدخل من الأنشطة الرئيسية	503,318	684,783	1,099,653	865,310	1,334,107
مصروفات التمويل	(645,883)	(662,977)	(681,637)	(764,459)	(853,906)
صافي الدخل الآخر	161,944	113,636	170,370	525,567	328,332
صافي الدخل قبل الزكاة	19,379	135,442	588,386	626,418	808,533
مخصصات الزكاة	(585)	(2,922)	(146,666)	(15,660)	(20,595)
صافي الدخل من العمليات المستمرة	18,794	132,520	441,720	610,758	787,938
صافي الدخل من العمليات المتوقفة	-	-	-	-	18,902
صافي الدخل	18,794	132,520	441,720	610,758	806,840
الربحية من العمليات المستمرة	0.02	0.12	0.41	0.57	0.73
الربحية من العمليات المتوقفة	-	-	-	-	0.02
الربحية لكل سهم	0.02	0.12	0.41	0.57	0.75

إجمالي الإيرادات وصافي الدخل من عام 2020 إلى عام 2024

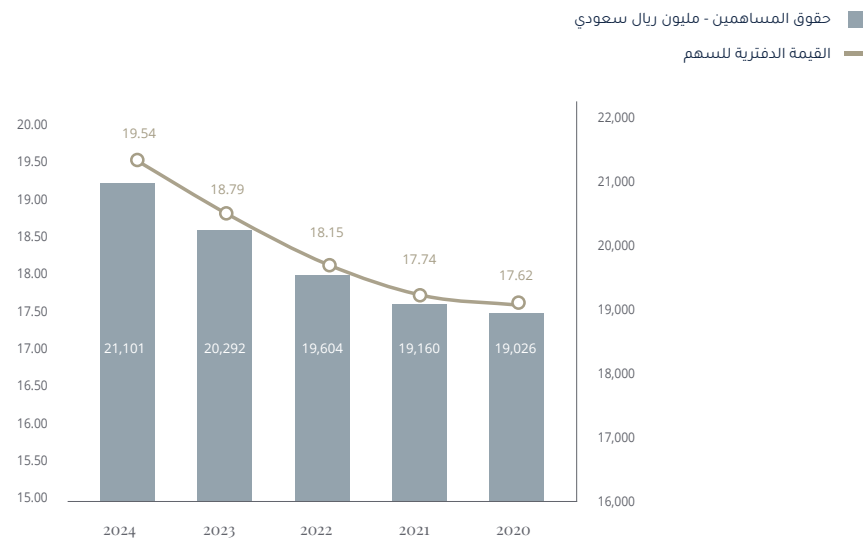


5. أبرز النقاط المالية (يتبع)

اجمالي الأصول من 2020 إلى 2024



حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم من 2020 إلى 2024



5.2 الميزانية العمومية للسنوات المالية من 2020 إلى 2024

يوضح الجدول التالي البنود الرئيسية في الميزانية العمومية للسنوات الخمس الماضية. ويجب قراءة هذا الجدول بالتزامن مع القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة.

بالألف ريال سعودي					
البند	2024	2023	2022	2021	2020
الأصول المتداولة	11,372,015	9,466,538	10,540,261	10,293,182	9,922,698
الأصول غير المتداولة	25,478,593	24,084,997	22,886,536	21,590,845	20,939,738
الأصول الثابتة	89,614	103,769	86,056	77,653	72,180
إجمالي الأصول	36,940,222	33,655,304	33,512,853	31,961,680	30,934,616
المطلوبات المتداولة	7,715,165	4,299,431	6,067,519	5,740,259	2,105,722
المطلوبات غير المتداولة	8,124,343	9,063,992	7,841,206	7,061,791	9,802,714
إجمالي المطلوبات	15,839,508	13,363,423	13,908,725	12,802,050	11,908,436
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطيات النظامية وغيرها	1,329,274	1,345,419	1,204,359	1,155,147	1,141,895
الأرباح المحتجزة	8,965,334	8,146,462	7,599,769	7,204,483	7,084,285
حصص غير مسيطرة	6,106	-	-	-	-
إجمالي حقوق المساهمين*	21,100,714	20,291,881	19,604,128	19,159,630	19,026,180
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	36,940,222	33,655,304	33,512,853	31,961,680	30,934,616
القيمة الدفترية للسهم*	19.54	18.79	18.15	17.74	17.62

*تحتسب القيمة الدفترية للسهم الواحد بقسمة إجمالي حقوق المساهمين على إجمالي عدد الأسهم المصدرة في نهاية كل سنة مالية.

ملاحظة: تفصح الشركة عن أنها لأسباب تجارية وعملية تقوم بتسجيل بعض الأصول العقارية بأسماء ممثلين أو وكلاء مقابل مستندات رسمية عليهم تثبت ملكية الشركة لهذه الأصول. وهذا الإجراء متبع من قبل بعض البنوك والشركات السعودية المحلية، إلا أن الشركة لم تقم بهذا الإجراء إلا بعد استشارة قانونية تؤكد سلامة هذا الإجراء مما يحفظ حقوق مساهمي الشركة.

5. أبرز النقاط المالية (يتبع)

5.3 التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة للسنة المالية 2024

بـآلاف الريـالات السـعوديـة					
المكان	تطوير الممتلكات	التأجير	مشاريع سكنية	تطوير الممتلكات	الإجمالي
المنطقة الغربية - المملكة العربية السعودية	152,156	12,187			164,343
المنطقة الوسطى - المملكة العربية السعودية	34,218	143,286	149,370	7,821	334,695
المنطقة الشرقية - المملكة العربية السعودية	-	-	-	-	-
دولية	-	-	-	158,065	158,065
الاستثمار	3,101,919	-	-	-	3,101,919
الاجمالي	3,288,293	143,286	161,557	165,886	3,759,022

تعتمد الشركة على تنويع إيراداتها من تأجير العقارات وبيع الاستثمارات في الأراضي والعقارات داخل المملكة العربية السعودية. ومن المهم ملاحظة أن جزءًا كبيرًا من الإيرادات يأتي من بيع الاستثمارات في الأراضي، والتي لا تعتمد على استثمارات جغرافية.

5.4 نتائج العمليات

الجدول التالي يقارن نتائج العمليات لعامي 2024 و 2023 :

بـآلاف الريـالات السـعوديـة				
البند	2024	2023	التغير	نسبة التغير
الإيرادات	3,759,022	2,707,100	1,051,922	38.86%
تكلفة الإيرادات	(2,159,014)	(1,636,694)	522,320	31.91%
الربح الإجمالي	1,600,008	1,070,406	529,602	49.48%
مصرفوات الأنشطة الرئيسية	(265,901)	(205,096)	60,805	29.65%
صافي الدخل من الأنشطة الرئيسية	1,334,107	865,310	468,797	54.18%
مصرفوات التمويل	(853,906)	(764,459)	89,447	11.70%
صافي الدخل الآخر	328,332	525,567	(197,235)	37.53%
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	808,533	626,418	182,115	29.07%
مخصص الزكاة	(20,595)	(15,660)	4,935	31.51%
صافي الدخل من العمليات المستمرة	787,938	610,758	177,180	29.01%
صافي الدخل من العمليات المتوقفة	18,902	-	18,902	N/A
صافي الدخل	806,840	610,758	196,082	32.10%
الربحية لكل سهم	0.75	0.57	0.18	31.58%

5. أبرز النقاط المالية (يتبع)

الإيرادات	مصاريف المبيعات والمصاريف الإدارية العامة
بلغ إجمالي إيراداتنا لعام 2024 مبلغ 3,759 مليون ريال سعودي، مما يعكس زيادة بنسبة 38.86% مقارنة بـ 2,707 مليون ريال سعودي في عام 2023. ويمكن أن يعزى هذا التحول في الإيرادات إلى التعديلات الاستراتيجية في نهج المبيعات لدينا. مبيعات الأراضي بالجملة: سجلنا زيادة بنسبة 30.72% في مبيعات الأراضي بالجملة، حيث بلغ إجمالي الإيرادات 3,102 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 2,373 مليون ريال سعودي في عام 2023. نتوقع ظروف سوقية مواتية وإمكانات نمو قوية في المستقبل. ومن خلال الاحتفاظ بهذه الأصول، فنحن في وضع جيد للاستفادة من هذا الارتفاع المتوقع. العقارات السكنية الأخرى: بشكل إيجابي، أظهرت مبيعات العقارات السكنية الأخرى زيادة كبيرة بنسبة 50.53%، حيث بلغت الإيرادات 162 مليون ريال سعودي في عام 2024 مقارنة بـ 107 مليون ريال سعودي في عام 2023. إيرادات الإيجار: زادت بنسبة 7.52%، لتصل إلى 143 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 133 مليون ريال سعودي في عام 2023. المبيعات على الخارطة:شهد الاعتراف بالإيرادات من مشاريع المبيعات خارج الخارطة زيادة كبيرة بنسبة 69.23% في عام 2024، لتصل إلى 154 مليون ريال سعودي مقابل 91 مليون ريال سعودي في عام 2023.	بلغت مصاريف المبيعات والإدارة العامة 266 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 205 مليون ريال سعودي في عام 2023، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 29.65%. ترجع هذه الزيادة في المقام الأول إلى تكاليف التشغيل المرتبطة بشركة إدارة المشاريع: شركة كومباس بروجكت ، التي تم الاستحواذ عليها في عام 2024.تكاليف التمويل صافي تكاليف التمويل بمبلغ 854 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 764 مليون ريال سعودي في عام 2023، بزيادة بنسبة 11.78%. ويرجع هذا الارتفاع في المقام الأول إلى ارتفاع أسعار الفائدة في المملكة العربية السعودية والعالم على مدار العام، إلى جانب التعرض الأكبر للاقتراض.
تكلفة الإيرادات بلغت تكلفة الإيرادات 2,159 مليون ريال سعودي في عام 2024، بما يمثل 57.44% من إجمالي الإيرادات مقارنة بـ 1,637 مليون ريال سعودي في عام 2023، بما يمثل 60.46% من إجمالي الإيرادات. وتأتي هذه الزيادة تماشيًا مع زيادة الإيرادات في عام 2024 مقارنة بعام 2023.	صافي الدخل بلغ صافي الدخل الآخر 328 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 526 مليون ريال سعودي في عام 2023. ويعزى الانخفاض الكبير في صافي الدخل الآخر بشكل أساسي إلى الانخفاض الكبير في حصتنا من صافي الربح من الشركات الزميلة. بالإضافة إلى ذلك، كان هناك تحسن في الربح من الودائع الإسلامية قصيرة الأجل، مدفوعًا بارتفاع أسعار الودائع والربح من بيع شركة تابعة.
السيولة ومصادر رأس المال كما في 31 ديسمبر 2024، بلغ النقد وما في حكمه لدى الشركة 6,725 مليون ريال سعودي، مقارنة بـ 5,450 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2023.	صافي الدخل بلغ صافي الدخل في عام 2024 مبلغ 807 مليون ريال سعودي مقارنة بـ 611 مليون ريال سعودي في عام 2023. وبلغت الأرباح لكل سهم 0.75 ريال سعودي في عام 2024 مقارنة بـ 0.57 ريال سعودي في عام 2023. وباختصار، شهد صافي دخلنا زيادة كبيرة مدفوعة في المقام الأول بزيادة الإيرادات وتحسن الأرباح من الودائع الإسلامية والمكاسب من التخلص من شركة تابعة. وقد تم تعويض هذا النمو جزئيًا بانخفاض حصتنا من صافي الربح من الشركات الزميلة وارتفاع تكاليف التمويل.

5. أبرز النقاط المالية (يتبع)

التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للفترة المالية من 2022 إلى 2024:

مليون ريال سعودي			
البند	2022	2023	2024
الأموال من الأنشطة التشغيلية	460	1,416	814
الأموال من/ (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية	(14)	(1,164)	(836)
الأموال من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	1,329	(732)	1,297

بلغ التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية 814 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 1,426 مليون ريال سعودي في عام 2023. ويعزى الانخفاض في المقام الأول إلى زيادة استخدام النقد لتجديد العقارات التطويرية مقارنة بالعام السابق. بالإضافة إلى ذلك، ساهم ارتفاع الحسابات المدينة المدفوعة بالمبيعات في انخفاض الأموال من الأنشطة التشغيلية وارتفاع تكاليف خدمة التمويل.

بلغ صافي التدفق النقدي الخارج الإجمالي في الأنشطة الاستثمارية 836 مليون ريال سعودي في عام 2024، مقارنة بـ 1,173 مليون ريال سعودي في عام 2023.

بلغ التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية 1,297 مليون ريال سعودي، مقارنة بـ 732 مليون ريال سعودي في عام 2023. وكان هذا يرجع في المقام الأول إلى الاستفادة من تسهيلات المراجعة الجديدة بقيمة 2,365 مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك جزئيًا من خلال استرداد المراجعة بقيمة 1,035 مليون ريال سعودي، ودفع تكاليف المعاملات بقيمة 19 مليون ريال سعودي، وإيجارات بقيمة 2 مليون ريال سعودي.

نفقات المشاريع والاستثمار

تتضمن أولويات الشركة في الإنفاق على المشاريع بناء مشاريع سكنية متكاملة وتطوير الأراضي القائمة، حيث أنفقت الشركة مبلغ 2,836 مليون ريال سعودي في عام 2024 بشكل أساسي على تجديد الاستثمار في الأراضي وتطوير مشاريع مبيعات التجزئة.

6. برنامج الدين

6.1 استراتيجية التمويل

ركزت استراتيجية دار الأركان المالية في المقام الأول على موازنة دورة الاستثمار في المشروع من خمس إلى سبع سنوات مع ملف استحقاق تمويلها. وتواصل الشركة تنويع مصادر تمويلها لتجنب أي اعتماد على أي مصدر محدد. وقد نفذت الشركة بنجاح استراتيجيتها التمويلية، وهو ما يتضح من إصدار سلسلة من الصكوك المحلية والدولية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية. وقد أصدرت الشركة ثلاثة عشر صكًا منذ عام 2007.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من خلال الصكوك 24.0 مليار ريال سعودي، تم سداد 16.5 مليار ريال منها بحلول نهاية عام 2024. ويمتد استحقاق المبلغ المتبقي البالغ 7.5 مليار ريال سعودي حتى عام 2029. ووفقًا لاستراتيجية التنويع، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع البنوك المحلية والإقليمية والدولية حيث حققت تمويلًا متوسط وطويل الأجل من خلال تسهيلات المراجعة الإسلامية لأغراض الشركة العامة. في نهاية عام 2024م، بلغ إجمالي المبلغ المستحق 11.5 مليار ريال سعودي منها مبلغ 4 مليار ريال سعودي تعتبر تسهيلات بنكية.

في نهاية عام 2024م، بلغت نسبة الصكوك الإسلامية الدولية إلى إجمالي مبلغ التمويل 65.22%، في حين بلغت نسبة المراجعة مع البنوك المحلية والإقليمية 34.78%. وفي المستقبل، ستواصل استراتيجية التمويل الخاصة بالشركة التركيز على تنويع مصادر تمويلها بشكل أكبر، بما في ذلك الحصول على تمويل خاص بالمشاريع من البنوك المحلية والإقليمية، فضلًا عن استكشاف أسواق الصكوك الدولية. بالإضافة إلى ذلك، واصلت الشركة بيع العقارات خارج الخارطة، مما يوفر مصدرًا آخر للتمويل مباشرة من العملاء. كما طورت الشركة محفظة من العقارات المؤجرة، والتي يمكن استخدامها كضمان للقروض من المؤسسات المالية. ونظرًا للسجل الحافل الممتاز، ستواصل الشركة الحفاظ على هذه العلاقة من خلال الوصول إلى أسواق رأس المال المحلية والدولية.

6.2 المديونية

جميع التمويلات التي تحصل عليها الشركة محليًا متوافقة مع الشريعة الإسلامية وتتبع هيكل معاملات المراجعة. فيما يلي وصف للمبالغ المسددة والديون المستحقة في نهاية عام 2024.

6.2.1 تفاصيل المديونية وزيادة التمويل بنهاية عام 2024

خلال عام 2024، قامت الشركة بتوظيف تسهيلات المراجعة الجديدة وغيرها من القروض من البنوك المحلية بقيمة 2.4 مليار ريال سعودي وسددت بعض تسهيلات المراجعة الثنائية المحلية بقيمة 1.0 مليار ريال سعودي.

بملايين الريالات السعودية								
تسهيلات اسلامية ثنائية	التسوية	المبلغ الأصلي	تاريخ البدء	الرصيد الافتتاحي	الإضافة خلال عام 2024	المسدد خلال عام 2024	الرصيد الختامي	الاستحقاق
المرابحة: بنك محلي سامبا	تسوية ربع سنوية	600	الربع الثاني 2020	86	-	86	-	الربع الثاني 2024
المرابحة: بنك محلي سامبا	تسوية ربع سنوية	600	الربع الثالث 2020	200	-	133	67	الربع الثاني 2025
المرابحة: بنك محلي البنك السعودي للاستثمار	دفعة واحدة	150	الربع الثاني 2022	150	-	-	150	الربع الرابع 2027
المرابحة: بنك قطر الوطني	تسوية نصف سنوية	250	الربع الأول 2023	188	62	38	212	الربع الثالث 2024
المرابحة: بنك محلي البنك السعودي للاستثمار	تسوية نصف سنوية	800	الربع الثاني 2019	645	-	81	565	الربع الثاني 2032
المرابحة: بنك محلي البنك الأهلي السعودي	تسوية ربع سنوية	1,500	الربع الثالث 2022	1,000	-	500	500	الربع الثالث 2025
المرابحة: سيكو (إسكان مسقط)	تسوية نصف سنوية	300	الربع الثاني 2022	255	-	45	210	الربع الرابع 2027
المرابحة: بنك مسقط	تسوية نصف سنوية	150	الربع الثاني 2023	139	-	21	118	الربع الثاني 2030
المرابحة: بنك الإمارات دبي الوطني - فرع المملكة العربية السعودية	تسوية ربع سنوية	1,500	الربع الأول 2024	-	1,500	126	1,374	الربع الثاني 2029
قرض تجاري: بنك الإمارات دبي الوطني - الإمارات العربية المتحدة	تسوية نصف سنوية	31	الربع الثالث 2024	-	183	4	179	الربع الأول 2028
قرض تجاري: بنك الإمارات دبي الوطني - دولار أمريكي	تسوية نصف سنوية	99	الربع الثالث 2024	-	620	-	620	الربع الأول 2028
الإجمالي الكلي		5,983		2,663	2,365	1,034	3,995	

بلغت نسبة الدين الإجمالي إلى رأس المال 35.3% بنهاية عام 2024. وارتفع الرصيد النقدي الختامي إلى 6.72 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2024 مقارنة بـ 5.45 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2023. وكان هذا الارتفاع مدفوعًا في المقام الأول بارتفاع الاقتراض من المراجعة وتحسين شروط الدفع مع الموردين. ومع ذلك، كان لزيادة الإنفاق على شراء الأراضي المجمعة، وارتفاع المستحقات غير المسددة من العملاء تأثير سلبي على الرصيد النقدي.

6.2.1 تفاصيل المديونية وزيادة التمويل بنهاية عام 2024 (يتبع)

ملخص مواعيد استحقاق المراجعة والصكوك

مليون ريال سعودي			
الاستحقاق	الرصيد المتبقي	المراجعة	الصكوك
2025	3,345	1,095	2,250
2026	2,125	625	1,500
2027	2,487	987	1,500
2028	860	860	0
2028 فصاعدا	2,677	427	2,250
الإجمالي	11,494	3,994	7,500

قائمة الدفعات المستحقة

بالألف ريال سعودي			
البند	2024	2023	2022
الذمم الدائنة	254,230	647,874	305,679
المصروفات المستحقة	466,641	510,270	509,971
التعويضات	38,517	31,627	26,911
الأرباح المستحقة الدفع	8,292	8,307	35,309
أخرى	3,143,878	1,588,417	1,683,688
المجموع	3,911,558	2,786,495	2,561,558

7. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

شركة دار جلوبال بي إل سي

شركة دار جلوبال بي إل سي DG PLC هي طرف ذو علاقة، وقد استثمرت شركة دار الاركان للتطوير العقاري بمبلغ 1,255 مليون ريال سعودي تمثل حصة ملكية بنسبة 100%. الأعضاء المشتركون في مجلس الإدارة بين شركة دار جلوبال بي إل سي DG PLC وشركة دار الاركان للتطوير العقاري هو الاستاذ/ يوسف بن عبدالله الشلاش.

خلال الربع الأول من عام 2023م، عرضت شركة دار جلوبال نسبة 12% من أسهمها للطرح خاص. وقد تم تقييم الشركة في هذا الطرح الخاص بمبلغ 600 مليون دولار أمريكي. واحتفظت شركة دار الاركان للتطوير العقاري باستثمارها في شركة دار جلوبال. ونتيجة لإصدار أسهم جديدة، تم تخفيض حصة ملكية شركة دار الاركان للتطوير العقاري في الأسهم من 100% إلى 88% وتم اعتبارها كشركة زميلة.

وخلال عام 2024م، قامت الشركة بترتيب تمويل قروض بمبلغ 862.26 مليون ريال سعودي بالإضافة إلى فوائد بقيمة 9.66 مليون ريال سعودي. وبلغ الرصيد الختامي في 31 ديسمبر 2024م مبلغ 862.26 مليون ريال سعودي.

خلال عام 2024، قامت الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة نفس الإجراءات المتبعة مع الأطراف الأخرى غير ذات العلاقة، ولا تقتصر هذه المعاملات على مدة معينة، ويتم عرضها في الجمعية العامة السنوية للحصول على الموافقات اللازمة للسنة الحالية والسنة القادمة، وفيما يلي موجز لهذه المعاملات:

شركة سهل للتمويل

تعتبر شركة سهل للتمويل (SHL) طرفًا ذو علاقة، وقد استثمرت الشركة في الأصل 120 مليون ريال سعودي تمثل حصة 15% من الأسهم. الأعضاء المشتركون في مجلس الإدارة بين الشركة السعودية لتمويل المساكن ودار الأركان هم السيد يوسف بن عبد الله الشلاش.

خلال الربع الثاني من عام 2022، طرحت شركة سهل للتمويل 30% من رأس مالها المدفوع للجمهور من خلال طرح عام أولي وأصبحت شركة مدرجة في البورصة، وعليه، كجزء من صفقة الطرح العام الأولي هذه، تخلصت المجموعة من حصتها البالغة 4.5% وفقدت نفوذها الكبير على شركة سهل للتمويل. وبالتالي، يتم تصنيف الحصة المحتفظ بها البالغة 10.5% كاستثمارات في الأصول المالية.

في سياق الأعمال العادية، تدخل الشركة في معاملات مع شركة سهل للتمويل. كانت هذه المعاملات مخصصة لتمويل عملاء دار الأركان لشراء المنازل. ويكون اختيار شركة سهل للتمويل كمقدم لقرض الإسكان وفقاً لتقدير العميل. خلال عام 2024، كانت هناك مبيعات بقيمة 2,173 مليون ريال سعودي تم سدادها من قبل شركة سهل للتمويل خلال العام ولا يوجد رصيد متبقي يجب سداده أو تسويته مع هذا الطرف ذي العلاقة. تمت الموافقة على هذه الصفقة خلال الجمعية العامة السنوية في 27 يونيو 2024.

شركة خزام للتطوير العقاري

شركة خزام للتطوير العقاري (KDC) هي طرف ذو علاقة حيث تمتلك الشركة 66.5% من أسهمها بما يعادل 35,929,104 سهماً من إجمالي حقوق الملكية البالغة 54,028,728 سهماً ولديها أيضاً عضو مشترك في مجلس الإدارة وهو عضو في مجلس إدارة دار الأركان. عضو اللجنة الإدارية المشتركة هو السيد يوسف بن عبد الله الشلاش. طلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري استثمار رصيدها النقدي الزائد مع دار الأركان بفائدة اسمية تُسدد عند الطلب لتسهيل احتياجات رأس المال العامل. بلغ الرصيد الافتتاحي في بداية عام 2024 مبلغ 187.83 مليون ريال سعودي.

خلال عام 2024، سددت الشركة 0.12 مليون ريال سعودي من هذا المبلغ مقدماً؛ بالإضافة إلى فائدة قدرها 0.96 مليون ريال سعودي لمتطلباتها التشغيلية. بلغ الرصيد الختامي في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 188.68 مليون ريال سعودي. تمت الموافقة على هذه الصفقة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي بتاريخ 27 يونيو 2024 ويمكن للشركة سداد المبلغ وإغلاق الرصيد في أي وقت.

علاقات المستثمرين واستعراض بيانات المستثمرين



أداء السهم

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

وكما في 31 ديسمبر 2024، كان مقدار رأس المال المصرح به الذي تمتلكه دار الأركان

10,800 مليون ريال

مقدار رأس المال

قد أصدرت

1,080 مليون سهم

البيانات المتعلقة بأداء بالسهم (بالريال السعودي)

15.10	نهاية العام (31 ديسمبر 2024)
14.20	نهاية عام 2023
11.62	نهاية عام 2022
17.84	أعلى مستوى في 52 أسبوعًا (11 نوفمبر 2024)
11.18	أدنى مستوى في 52 أسبوعًا (4 يوليو 2024)
8.48%	الأداء السنوي المطلق
7.60%	الأداء النسبي السنوي مقابل مؤشر تاسي

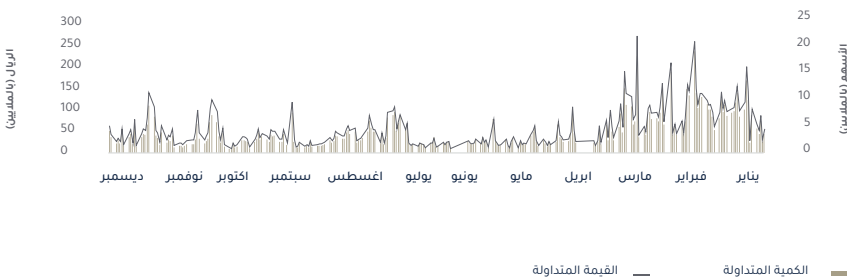
سعر سهم دار الأركان (بالريال)

2024



قيمة وحجم أسهم "دار الأركان" المتداولة

2024



التواصل مع المستثمرين

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

أنشطة علاقات المستثمرين

شاركت دار الأركان في 8 مؤتمرات ومكالمات بشأن الربحية مع المستثمرين. كما التقت بـ 143 مؤسسة مختلفة ولديها ما مجموعه 515 نقطة اتصال مع المستثمرين من الأفراد أو المؤسسات على حد سواء.

الأنشطة والمعاملات مع المستثمرين	
الفئة	العدد
المؤتمرات والمكالمات بشأن الربحية	8
المؤسسات التي تم الاجتماع معها	143

نقاط التواصل مع المستثمرين	
الفئة	العدد
المستثمرين الأفراد	205
المستثمرين من المؤسسات	310
المجموع	515

بالإضافة إلى ذلك، نظمت إدارة علاقات المستثمرين اجتماع الجمعية العامة الرابع عبر الإنترنت، والذي انعقد في 27 يونيو 2024.

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

بيانات المستثمرين

تقوم ادارة علاقات المستثمرين بتلقي المقترحات والملاحظات الجوهرية من المستثمرين بصفة مستمرة ويتم عرضها على الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة بصفة دورية. ويقوم مجلس الادارة بالرد على استفسارات المستثمرين من خلال اجتماعات الجمعية العامة وأيضاً خارج اطار الجمعية وذلك في حدود سياسات الافصاح المعمول بها وبما يضمن عدم إلحاق أى ضرر قد يترتب نتيجة الافصاح. وتقوم ايضا ادارة علاقات المستثمرين بتوزيع تقارير ونشرات التداول بصفة دورية.

تجدون في الجداول أدناه معلومات حول المستثمرين من حيث نوع المستثمرين وجنسياتهم كما في 31 ديسمبر 2024:

نوع المستثمرين

الفئة	عدد المستثمرين	الأسهم	%
الشركات	524	931,795,264	0.86
الأفراد	73,215	148,204,736	0.14
المجموع	73,739	1,080,000,000	%100

جنسية المستثمرين

الجنسية	عدد المستثمرين	عدد الأسهم	النسبة من الإجمالي
السعوديون	71,332	955,959,900	0.89
الخليجيون	150	7,581,474	0.01
الأجانب	2,257	116,458,626	0.1
المجموع	73,739	1,080,000,000	%100

طلبات سجل المستثمرين خلال العام 2024

عدد طلبات الشركة لسجلات المستثمرين من تداول:

العدد	تاريخ الطلب	سبب الطلب
1	7 يناير 2024	إجراءات الشركات
2	18 يناير 2024	إجراءات الشركات
3	28 يناير 2024	إجراءات الشركات
4	15 فبراير 2024	إجراءات الشركات
5	21 مارس 2024	إجراءات الشركات
6	27 يونيو 2024	الجمعية العمومية
7	6 نوفمبر 2024	إجراءات الشركات
8	15 ديسمبر 2024	إجراءات الشركات

سياسة توزيع الأرباح

ينص النظام الأساسي للشركة في المواد (41) و (42)، وذلك بما يتوافق مع مواد لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية ونظام الشركات والتعليمات واللوائح التنفيذية ذات الصلة، على ما يلي:

1. يجوز للجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الادارة تجنب نسبة معينة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي على أن يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة. وللجهة المختصة وضع ضوابط تكوين الاحتياطي.
2. لا يجوز أن يستخدم الاحتياطي المخصص لأغراض محددة في نظام الشركة الأساس إلا بقرار من الجمعية العامة غير العادية. وإذا لم يكن هذا الاحتياطي مخصصاً لغرض معين. جاز للجمعية العامة العادية - بناء على اقتراح مجلس الإدارة - أن تقرر صرفه فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين. وللجهة المختصة وضع ضوابط استخدام الاحتياطيات.
3. للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الادارة -عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح- 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 لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.
4. يجوز للجمعية العامة العادية استخدام الأرباح المبقاة والاحتياطيات القابلة للتوزيع لسداد المبلغ المتبقي من قيمة السهم أو جزء منه. على ألا يخل ذلك بالعدالة بين المساهمين وفقاً لأحكام النظام.
5. بناء على توصية مجلس الادارة. تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات. إن وجدت.
6. بناء على توصية من مجلس الادارة. يجوز توزيع أرباح سنوية أو مرحلية من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين. وذلك بعد استيفاء الضوابط التي تحددها اللوائح التنفيذية والمتطلبات ذات الصلة الصادرة من الجهات المختصة في هذا الشأن. بما في ذلك تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية.
7. يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن. ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين خلال المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة.



حوكمة الشركة

مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة الشركة الحالي والذي انتخب في 2022/6/23 ليستمر حتى 2025/6/22 من

6 أعضاء

2 مستقلين

أعضاء

4 غير تنفيذيين

أعضاء

وتم تشكيل المجلس واللجان طبقاً لمواد النظام الاساس للشركة ونظام الشركات الصادر عن وزارة التجارة ولائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والتعليمات ذات الصلة.

ماجد بن عبدالرحمن القاسم

نائب رئيس مجلس الإدارة

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



يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

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



مجلس الإدارة (يتبع)

الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع

عضو مجلس الإدارة

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



هذلول بن صالح الهذلول

عضو مجلس الإدارة

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



عبدالرحمن بن صالح السعوي

عضو مجلس الإدارة

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



طارق بن محمد الجارالله

عضو مجلس الإدارة

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



الإدارة التنفيذية

أناند راهيجا

الرئيس التنفيذي



يشغل السيد راهيجا منصب الرئيس التنفيذي منذ يونيو 2019. بعد أن كان يشغل سابقًا منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية من مايو 2018 إلى يونيو 2019. ويتمتع السيد راهيجا بخبرة تزيد على 32 عامًا في العمل مع أكبر شركات التطوير العقاري وشركات المحاسبة والمراجعة المحاسبية في منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة والهند. ويحمل السيد راهيجا درجة الماجستير في الإدارة المالية من جامعة نيويورك.

فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



يعمل السيد أنتوني مع دار الأركان منذ عام 2008 حيث ترقى فيها عدة مرات ويشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية منذ يونيو 2019. وقد قام بقيادة العديد من المبادرات المهمة للشركة والتي من ضمنها طرح الصكوك وبرامج القروض المجمعة والتمويل المشترك. وقبل انضمامه لدار الأركان، شغل السيد أنتوني مناصب عليا في أقسام إدارة وتمويل الشركات لدى شركتي "Sonata Software Ltd" و "Novell Inc" لمدة 16 عامًا. ويحمل السيد أنتوني درجة الماجستير في التجارة من جامعة Calicut كما أنه حاصل على شهادة محاسب مؤهل معتمد من الهند.

محمد المتوكل

الرئيس التنفيذي للعمليات



انضم السيد المتوكل إلى دار الأركان في عام 2022 وهو يشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي للعمليات، حيث يقود المبيعات الاستراتيجية، ويعزز ميزات المنتج و يسد الفجوات التنظيمية لتعزيز الإيرادات. السيد المتوكل هو قائد شغوف ويتمتع بخبرة 22 عامًا في تطوير العقارات والاستثمارات والعمليات وتطوير الأعمال في الأسواق الدولية والمحلية عبر مختلف القطاعات. السيد المتوكل حاصل على درجة البكالوريوس في المالية وإدارة الأعمال الدولية من جامعة جورج واشنطن ودرجة الماجستير في إدارة العقارات من الجامعة الأمريكية.

عبدالله السعيد

مدير أول علاقات المستثمرين



انضم السيد السعيد إلى دار الأركان في عام 2018 وهو يشغل حاليًا منصب مدير أول علاقات المستثمرين، حيث يمثل حلقة وصل بين الشركة والمستثمرين في الأمور المالية. ويتمتع السيد السعيد بخبرة تبلغ 14 عامًا في مجال علاقات المستثمرين والمالية. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة Valparaiso بالولايات المتحدة الأمريكية. كما أنه "Life Coach" معتمد من الاتحاد الدولي للتدريب. بالإضافة إلى أنه اشتهر بكونه أول مواطن سعودي يتزلج في القطب الشمالي.

عضوية مجلس الإدارة

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

المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب

يوضح الجدول التالي المصالح في الأوراق المالية التعاقدية وحقوق الاكتتاب التي تعود على أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار المسؤولين التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات الدين للشركة أو أي من شركاتها التابعة لها وأي تغيير في تلك المصالح أو الحقوق خلال عام 2024.

الاسم	المنصب	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	639,154	0.06%	(639,154)	-	-	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.0003%	-	3,000	0.0003%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	1,368	0.0001%	-	1,368	0.0001%	مباشرة
الدكتور/ عبدالعزيز بن إبراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.0002%	-	2,000	0.0002%	مباشرة
عبدالرحمن صالح السعوي	عضو مجلس الإدارة	-	-	-	-	-	مباشرة
اتاند راهيجا	الرئيس التنفيذي	-	-	-	-	-	مباشرة
فيليب انتوني	المدير المالي	-	-	-	-	-	مباشرة
الإجمالي		645,522	0.0606%	(639,154)	6,368	0.0006%	

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس

#	الاسم	سجل حضور الاجتماعات				الإجمالي
		2 يونيو	7 نوفمبر	3 ديسمبر	17 ديسمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	X	✓	3
3	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	4
4	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	4
5	الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع	✓	✓	✓	✓	4
6	عبد الرحمن بن صالح السعوي	✓	✓	✓	✓	4

سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات الجمعيات العامة المنعقدة خلال عام 2024م

#	الاسم	27 يوليو
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓
3	هذلول بن صالح الهذلول	✓
4	طارق بن محمد الجارالله	✓
5	الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع	✓
6	عبد الرحمن بن صالح السعوي	✓

لجان مجلس الإدارة

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

اللجنة التنفيذية

تشكيل وسجل حضور الاجتماعات اللجنة التنفيذية

#	الاسم	المنصب	سجل حضور الاجتماعات				الإجمالي
			19 مارس	30 مايو	7 نوفمبر	17 ديسمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	✓	✓	✓	✓	4
2	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	✓	✓	✓	✓	4
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	4

مهام واجتماعات اللجنة

تؤدي اللجنة مهامها المعتمدة طبقاً للمواد في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بما في ذلك 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 بتنفيذها. ومتابعة خطط التمويل المختلفة وفقاً لاستثمارات الشركة. وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات بما في ذلك الدخول في صفقات اندماج و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع. فضلاً عن التأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية. وكذلك وضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها. ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعة ومراقبة ومعالجة أي انحرافات. وكذلك مراجعة الخطط الاستراتيجية بصفة دورية بهدف تقييمها وتعديلها إذا دعت الضرورة لذلك حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية ، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي قد تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة المدى. والموافقة على التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية. إلى جانب مراجعة وتقييم السوق والتوجهات التنافسية المقترحة من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وقد عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال عام 2024.

لجنة المراجعة

تشكيل وسجل حضور الاجتماعات لجنة المراجعة

#	الاسم	المنصب	سجل حضور الاجتماعات				الإجمالي
			18 مارس	14 مايو	4 أغسطس	7 نوفمبر	
1	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	✓	✓	✓	✓	4
2	هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	✓	✓	✓	✓	4
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓	✓	✓	4
4	عبد الرحمن بن صالح السعوي	عضواً	✓	✓	✓	✓	4

مهام واجتماعات اللجنة

تتمتع لجنة المراجعة بصلاحيه مراقبة أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية. وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة طبقاً للمواد في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بما في ذلك الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة ودراسة تقاريرها، والإشراف على نظام الرقابة الداخلية، بالإضافة إلى دراسة القوائم المالية السنوية والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعين لحسابات الشركة وعزلهم وتحديد اتعابهم، فضلاً عن مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية عن التزام الشركة بالنظم واللوائح، ومراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الاطراف ذات العلاقة، وتمكين العاملين في الشركة من إبداء ملاحظاتهم بشأن أي خرق للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها إلى مجلس الإدارة. وكانت لجنة المراجعة قد عقدت أربعة اجتماعات خلال عام 2024، حيث ناقشت اللجنة القوائم المالية الربع سنوية والسنوية لعام 2024 ورأيتها ثم أرسلت توصياتها بشأنها إلى مجلس الإدارة. ولايوجد أي تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الادارة خلال العام 2024. ولايوجد أي توصية من لجنة المراجعة بتعيين مراجع داخلي وذلك لوجود مراجع داخلي بالشركة.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تشكيل وسجل حضور الاجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت

#	الاسم	المنصب	سجل حضور الاجتماعات	الإجمالي
			30 مايو	17 ديسمبر
1	الدكتور/ عبد العزيز بن إبراهيم المانع	رئيساً	✓	✓
2	يوسف بن عبدالله الشلائش	عضواً	✓	✓
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	✓	✓

مهام واجتماعات اللجنة

تؤدي اللجنة مهامها المعتمدة طبقاً للمواد في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بما في ذلك التوصية إلى مجلس الإدارة بالترشيحات لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصية بالتغييرات اللازمة وتحديد نقاط الضعف والقوة، والتأكد بصفة دورية من استقلالية الأعضاء وعدم وجود أي تعارض للمصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسات ومعايير واضحة لتحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين بالشركة. وقد عقدت اللجنة (2) اجتماعين خلال عام 2024.

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس الإدارة بما يلي:

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



عوامل المخاطر

سياسات إدارة المخاطر

انتهجت الشركة سياسات واتخذت إجراءات ملائمة لإدارة المخاطر المرتبطة بالتشغيل وبالعمليات المالية وتلك المتعلقة بالسوق وغيرها من المخاطر.

وتعد إدارة المخاطر جزءًا لا يتجزأ من أنشطة الشركة وعمليات صنع القرار فيها. وتهدف الشركة إلى ضمان تحقيق توازن مقبول بين المخاطر والمكاسب في إطار خطة الشركة وسعيها لتحقيق أهداف أعمالها. ويشتمل إطار عمل إدارة المخاطر المرتبطة بالشركة على تطبيق معايير لإدارة المخاطر يتم فيها اتباع نهجًا منطقيًا ومنهجيًا لتحديد المخاطر الكبيرة التي تواجهها الشركة والإبلاغ عنها وتحليلها وتقييمها ومعالجتها ومتابعتها على نحو يمكن الشركة من اتخاذ القرارات المناسبة حيالها مع الاستجابة السريعة للمخاطر أو الاحتمالات الممكنة والتي قد يكون لها تأثير على القدرة التنافسية للشركة. يمكن أن تؤدي المخاطر بطبيعتها إلى نتائج غير متوقعة، ولا يعد تطبيق الشركة لعمليات إدارة المخاطر ضمانًا يحد ذاته للتخفيف من جميع المخاطر بحيث يتم ضمان عدم وجود أي تأثير لها على أعمال الشركة.

المخاطر المحتملة ومدى ملائمتها لسياسات الإدارة والرقابة لدى الشركة

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

تقلب الأسعار

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

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

المخاطر على مستوى الدول

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

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

الأمن السيبراني

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

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

تطوير وتنفيذ المشاريع

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

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

التسويق

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

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

الصحة والسلامة والأمن

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

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

تكاليف التمويل

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

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

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة الأصل لعميل نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف الآخر في عقد ساري تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا للوفاء بالتزاماته. وتتمثل السياسة العامة لمبيعات الشركة في إبرام عقود "بدون شروط ائتمانية". رغم ذلك، فإنه في بعض الحالات، يتم وضع في عين الاعتبار وجود جداول زمنية ميسرة للدفع أو تقسيط الدفعات لعملاء مختارين. في مثل هذه الحالات، تصبح الشركة عرضة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبلغ المستحق دفعه على هؤلاء العملاء. ومع ذلك، فإنه في تلك الحالات، تلجأ الشركة لتعليق إجراء التسليم النهائي أو نقل ملكية العقار للعميل بهدف التخفيف من المخاطر ذات الصلة حتى يتم دفع كامل المبلغ المستحق وفقًا لشروط العقد.

وتتم مراقبة ومتابعة تحصيل المبالغ المتبقية بصفة منتظمة ونتيجة لذلك يكون تعرض الشركة لخسائر الائتمان محدودًا. أما فيما يتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان للأصول أو الموجودات المالية الأخرى، أي المستحقات من الأطراف ذات العلاقة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، يقتصر الحد الأقصى لمخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة على قيمها الدفترية، في حالة إخفاق

الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته. كما في تاريخ كتابة التقرير، لا تواجه الشركة مخاطر ائتمانية كبيرة مع أي طرف أو مجموعة من الأطراف.

مخاطر نسب العمولات

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

- تتعرض الشركة لمخاطر نسب العمولات فيما يتعلق باتفاقات العمولات المرنة المتفق عليها والخاصة بتسهيلات عقود المرابحة طويلة الأجل (الائتمان المتجدد) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية. يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتحددة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها تجديد العقود للحصول على أفضل سعر عمولة ممكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر ذات الصلة لدى الشركة.
- لدى الشركة عقد مقايضة لنسب العمولة متوافق مع الشريعة الإسلامية لإدارة مخاطر أسعار العمولات. تستند معدلات عمولة الاقتراض الدولية للشركة بصفة أساسية إلى سعر "اللايبور" (وهو سعر الفائدة الذي تقرض به البنوك العالمية الكبرى بعضها البعض) فيما تستند قروضها المحلية على نسبة الفائدة على الاقتراض بين البنوك السعودية "السايبور". وبالتالي، فإن تعرض الشركة للعمولة يكون متغيرًا وفقًا للتغيرات في سعر اللايبور والسايبور. يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العمولات بناءً على تعرض الشركة لمخاطر سعر العمولة للالتزامات/المطلوبات ذات الأسعار المرنة والمتغيرة المستحقة في تاريخ التقرير. يتم إجراء الحسابات على أساس أسعار العمولات المرنة على افتراض أن للالتزامات/المطلوبات مستحقة لسنة كاملة كما في تاريخ التقرير.

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

مخاطر السيولة

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

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

مخاطر تقلب الأسعار

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

الحوكمة والتنظيم

حوكمة الشركات

استنادًا إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، فقد وافق مجلس الإدارة على لوائح حوكمة شركة دار الأركان مع مراعاة الوفاء بحقوق المساهمين والعلماء والموظفين وجميع أصحاب المصلحة، بالإضافة إلى تعزيز العلاقات معهم وحماية مصالحهم، وبموجب لائحة حوكمة الشركات، تلتزم الشركة بمبادئ الشفافية والإفصاح وتفعيل أدوار مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس والإدارة التنفيذية، مع تحديد مسؤولياتهم وتوفير التدريب المطلوب بصفة مستمرة.

كما تسعى الشركة إلى ضمان توافر الآليات التي تعزز فاعلية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى الالتزام بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، واعتماد أفضل الممارسات في مجال الحوكمة، وتطبيق قواعد الإدارة السليمة بالشركة، وتعكس هذه الإجراءات تأكيد الشركة على العمل الجاد لتحقيق أعلى مستويات الحوكمة، وتقديم مثال يحتذى به للشركات الوطنية، ويسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق تلك الأهداف من خلال تشكيل وتفعيل عدد من اللجان التابعة للمجلس؛ وهي اللجنة التنفيذية ولجنة المراجعة ولجنة المكافآت والترشيحات. ومن الجدير بالذكر أن الشركة طبقت كافة البنود الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، حيث تم إعداد اللوائح في ضوء المبادئ والمعايير المعترف بها للحوكمة السليمة للشركات المدرجة، والتي يجب اعتبارها أساساً لنظام الحوكمة داخل الشركة، كما يجب النظر إليها في سياق الإطار التشريعي الأوسع المعمول به في المملكة العربية السعودية، وتحديداً، فيما يلي:

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

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

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

المكافآت والتعويضات

سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية

وفقاً لللائحة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان والإدارة التنفيذية، والتي وافقت عليها الجمعية العامة، يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وفقاً لللائحة الشركة المعتمدة، مع مراعاة الشروط النظامية والحاجة لضمان استقطاب أفضل الخبرات لعضوية مجلس الإدارة لضمان كفاءة وفعالية أداء الشركة. وتماشياً سياسة المكافآت لدى الشركة مع نظام الشركات والأنظمة الأخرى ذات الصلة المعمول بها في المملكة، كذلك يتم دفع الرواتب المالية لكبار المسؤولين التنفيذيين، بما في ذلك الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية، وفقاً لسياسة الشركة، حيث تشمل سياسة الشركة على البنود التالية:

أهداف السياسة:

تهدف لائحة مكافآت وتعويضات أعضاء مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية للشركة إلى تحديد معايير واضحة للمكافآت والتعويضات يتم اعتمادها وصرفها وفقاً للأداء، مع ضمان الإفصاح عنها والتحقق من تنفيذ اللائحة. كما تهدف اللائحة إلى استقطاب الكفاءات المهنية والحفاظ عليها وتنمية دوافعها. ويحق للجمعية العامة للشركة تعديل هذه السياسة في أي وقت. كما يحق له تعديل هذه السياسة بعد إصدارها بشرط موافقة الجمعية العامة على أي تعديل في أول اجتماع لها بعد التعديل.

مكافآت أعضاء مجلس الادارة واللجان:

أ) يجب أن يراعي مجلس الإدارة في تحديد وصرف المكافآت التي يحصل عليها كل من أعضائه الأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات، بالإضافة الى المعايير التالية:

1. أن تكون المكافآت عادلة ومناسبة مع اختصاصات 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 المكافآت والترشيحات.
3. أن تكون المكافآت متناسبة مع نشاط الشركة والمهارة اللازمة لإدارتها.
4. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها وخبرة أعضاء مجلس الإدارة.
5. 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.

ج) يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل أي أعمال أو مناصب تنفيذية أو فنية أو إدارية أو استشارية - بموجب ترخيص مهني - إضافية يكلف بها في الشركة، وذلك بالإضافة الى المكافأة التي يمكن أن يحصل عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان المشكلة من قبل مجلس الإدارة، وفقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساس.

مكافآت الادارة التنفيذية:

يجب مراعاة المعايير التالية عند تحديد مكافآت الادارة التنفيذية:

- أ) أن تكون المكافآت عادلة ومتناسبة مع أنشطة ومسئوليات عضو الادارة التنفيذية. بالإضافة الى هدف الادارة التنفيذية المحدد لتحقيقه خلال السنة المالية.
- ب) يجب تقييم جدول مرتبات مناصب الادارة التنفيذية من قبل لجنة المكافآت والترشيحات وفقاً لوصف المنصب والسوق العام ومعايير المقارنة بالشركات الاخرى المماثلة.
- ت) يحدد مجلس الإدارة بناء على توصية لجنة المكافآت والترشيحات أنواع المكافآت التي تمنح لكبار التنفيذيين في الشركة - على سبيل المثال: المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافأة 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 به الشركة وحجمها.
- ج) تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة خطط الحوافز الخاصة بكبار التنفيذيين بشكل مستمر ورفع التوصية لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- ح) تهدف المكافآت إلى توفير الحالة التنافسية المطلوبة لجذب والاحتفاظ بالموظفين المؤهلين والأكفاء والحفاظ على المستوى العالي من المهارات الذي تحتاج إليه الشركة.

المكافآت المدفوعة والمستحقة لأعضاء مجلس الادارة واللجان والمكافآت المدفوعة لأعلى خمسة من كبار التنفيذيين عن العام المالي 2024.

يوضح الجدول التالي اجمالي المكافآت المدفوعة والمستحقة لأعضاء مجلس الادارة واللجان والمكافآت المدفوعة لأعلى خمسة من كبار التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي عن العام المالي 2024م. يتم الافصاح عن تلك المبالغ بشكل اجمالي بما يضمن عدم إلحاق أي ضرر قد يترتب نتيجة الافصاح.

البيان (بآلاف الريالات)	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين / المستقلين	كبار المسؤولين التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي
الرواتب والاجور	-	-	6,989
البدلات	-	-	2,560
العلاوات الدورية والسنوية	-	-	572
برامج الحوافز	-	-	-
أي تعويضات أو حوافز أخرى تدفع شهرياً أو سنوياً	-	2,085	-
مكافأة نهاية الخدمة	-	-	796

د) 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.

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

و) 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.

ز) يحدد ويعتمد مجلس الإدارة مكافآت عضوية لجانه المنيثقة منه وبدلات الحضور وغيرها من استحقاقات بناء على توصية من لجنة المكافآت والترشيحات بما يتماشى مع نظام الشركات والنظام الاساس للشركة والانظمة والتعليمات السارية من الجهات ذات العلاقة.

س) يجوز أن تكون مكافآت أعضاء المجلس وعضوية اللجان عبارة عن مبلغ مقطوع سنوي و/أو بدلات حضور عن الجلسات و/أو مزايأ عينية و/أو نسبة من صافي الأرباح وفقاً للانظمة واللوائح ذات الصلة، ويجوز الجمع بين اثنتين أو أكثر مما تقدم بناء على توصية لجنة المكافآت والترشيحات.

ش) على أن يكون مبلغ بدل حضور الجلسة هو (5,000) خمسة آلاف ريال سعودي عن كل جلسة من جلسات المجلس واللجان.

العقوبات والغرامات خلال العام 2024م

الغرامة	أسباب الغرامة	المبلغ (ريال سعودي)	الجهة الموقعة على الغرامة	سبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل
نظافة القصر مول	انخفاض مستوى النظافة في القصر مول	250	شركة جادة	تم سداد المخالفة ومتابعة النظافة بالمول بشكل مستمر مستقبلا
مواقف المعاقين بالقصر مول	يوجد مواقف مخصصة للمعاقين لكن تفقد الى الاشتراطات الحديثة وهي طلاء كامل المواقف	2,000	البلدية	تم معالجة الملاحظات من قبل إدارة المول وسداد المخالفة
سكن العمالة في مشروع القصر	عدم استيفاء شروط سكن العمالة والتراخيص من قبل المستأجر	26,000	البلدية	تم تحميل غرامة المخالفة على المستأجر وسدادها من قبله. والتزامه بتطبيق الاشتراطات
عداد الكهرباء في القصر	تلاعب في عداد الكهرباء في مشروع القصر من قبل المستأجر	5,000	شركة الكهرباء	تحميل غرامة المخالفة على المستأجر ومتابعته لحين السداد

المراجعة الداخلية

تعد إدارة المراجعة الداخلية من الإدارات المهمة في دار الأركان. في طور تقييم سياسات وعمليات الرقابة الداخلية للشركة مما يعزز من تطبيق مبادئ حوكمة ورقابة مالية فعالة. وتقديراً لدورها المحوري، ولضمان استقلاليتها وموضوعيتها، تتبع إدارة المراجعة الداخلية وظيفياً لجنة المراجعة. وتطبق الإدارة المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي الصادرة عن معهد المراجعين الداخليين في ولاية فلوريدا بالولايات المتحدة الأمريكية. كما يتم اعتماد موظفي إدارة المراجعة الداخلية من قبل معهد المراجعين الداخليين. وتقدم إدارة المراجعة الداخلية خدمات استشارية مستقلة وموضوعية لغرض زيادة قيمة الشركة وتحسين عملياتها. وتساعد الإدارة الشركة على تحقيق أهدافها من خلال اعتماد طريقة منهجية ومنضبطة تهدف إلى مراجعة وتحسين فعالية عملية إدارة المخاطر، والامتثال للأنظمة والجهات التنظيمية ذات الصلة وأمن البيانات المالية والرقابة الداخلية، وحوكمة الشركات.

تقوم إدارة المراجعة الداخلية بتزويد لجنة المراجعة ومسؤولي الإدارة العليا بمعلومات ذات صلة وموضوعية وفي الوقت المناسب، كما أنها لا تقوم بتقييم الوضع الحالي للشركة فحسب، بل إنها تزود المسؤولين ومجلس الإدارة بالبيانات اللازمة التي يحتاجونها للاضطلاع بمسؤولياتهم واتخاذ الإجراءات والقرارات المالية والتنفيذية المناسبة.

وتشمل الأهداف التي تسعى إدارة المراجعة الداخلية إلى تحقيقها مساعدة موظفي الشركة على أداء مهامهم بكفاءة، وتزويدهم بالتقييمات والتوصيات وجميع المعلومات ذات الصلة بنشاط التدقيق مع تعزيز أعمال الرقابة الفعالة والاستفادة من التنفيذ الموفر والمجدي اقتصاديًا لجميع عمليات الشركة.

خلال عام 2024، قامت إدارة المراجعة الداخلية بتنفيذ خطة المراجعة الداخلية المعتمدة وعملت عن كثب مع الإدارات الأخرى من خلال تزويدهم بالتوصيات المناسبة المتعلقة بتعزيز إجراءات عمليات الشركة وسياساتها. وبناء عليه، تمكنت إدارة المراجعة الداخلية من تحسين فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية وتعزيز أداء ومراقبة الضوابط الداخلية بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساعدة للإدارات الأخرى لمساعدتها على تحقيق أهدافها.

نظام الرقابة الداخلية

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

مميزات نظام الرقابة الداخلية

البيئة الرقابية في الشركة

يمثل الهيكل التنظيمي للشركة إطار عمل للادارة لتخطيط وتوجيه ورقابة العمليات والانشطة التي تحقق أهداف الشركة حيث يتم تحديد المسؤوليات وتعيين الصلاحيات لتحديد إطار واضح للعلاقات داخل الشركة وبالتالي تحقيق استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري. وتعتبر البيئة الرقابية الايجابية بالشركة اساسا لكل المعايير حيث أنها تعطي نظاما وبيئة تؤثر على جودة الأنظمة الرقابية.

إجراءات الرقابة الداخلية

تشمل إجراءات الرقابة الداخلية الضوابط الإدارية والمحاسبية إلى جانب القواعد الداخلية للشركة. وتنعكس هذه الإجراءات في سلسلة من السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل الشركة وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها. حيث يتم تصميم وتنفيذ نظام واجراءات الرقابة الداخلية والاستجابة لمخاطر محددة، ومسببات تلك المخاطر والعواقب الناجمة عنها.

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة

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

- تشمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر ونظام الحوكمة في الشركة، بالإضافة إلى التركيز على المخاطر التي يمكن أن تؤثر على أعمال الشركة باستخدام منهجية المراجعة القائمة على مراعاة المخاطر. وكانت الإدارة ملتزمة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.
- تتصف إدارة المراجعة الداخلية بالموضوعية والاستقلالية. وتتبع إدارة المراجعة الداخلية من الناحيتين الوظيفية والإدارية لجنة المراجعة. وتتمتع إدارة المراجعة الداخلية بالصلاحيات المناسبة للحصول على المعلومات والوثائق اللازمة وكذلك إجراء المقابلات مع الموظفين.
- خلال عام 2024، قامت إدارة المراجعة الداخلية بإجراء مراجعات دورية لعمليات الشركة وفقاً للخطة السنوية المعتمدة. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2024، بالإضافة إلى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهام المتخصصة.
- نطاق العمل: اشتمل نطاق عمل إدارة المراجعة الداخلية في عام 2024 على فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة للتحقق مما إذا كانت أنظمة الإدارة الداخلية للشركة توفر ضماناً معقولاً وكافياً لتحقيق أهداف الشركة. وقد تضمن نطاق العمل إدارة المراجعة الداخلية ما يلي:

- (1) إجراء مراجعة وتفتيش دوري على أقسام الشركة خلال الفترات الملائمة لذلك.

(2) إبلاغ نتائج المراجعة وتقديمها إلى الإدارات الخاضعة للمراجعة من أجل التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة.

(3) تقييم الخطط والإجراءات المقدمة من مسؤولي الإدارات لمعالجة ملاحظات تقرير المراجعة والتوصيات الواردة في تقرير المراجعة. في حالة عدم كفاية الإجراءات التصحيحية المتخذة، يحق لإدارة المراجعة الداخلية إعادة مناقشة الخطط والتوصيات مع الإدارات المعنية لضمان كفاءة وكفاية الإجراءات المتخذة.

رأي لجنة المراجعة

بناءً على نتائج المراجعة الداخلية وتقارير المراجع الخارجي خلال عام 2024، نجحت الإدارة التنفيذية للشركة في الحفاظ على تطبيق نظام فعال من الضوابط المالية والتشغيلية والإدارية، والتي لم يلاحظ وجود أي نقاط ضعف جوهرية فيها بسبب تكامل النظم المالية والمحاسبية وآليات إعداد التقارير المالية بالشركة. كما قامت الإدارة التنفيذية بتنفيذ الإجراءات التصحيحية اللازمة، التي من شأنها أن تقلل من سوء استخدام أصول الشركة وأنشطتها، والمتعلقة بكافة الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية إلى لجنة المراجعة.

وبناءً عليه، فقد توافر للجنة المراجعة أساساً معقولاً يعكس كفاءة وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة. ومع ذلك، لا يمكن تقديم تأكيد مطلق فيما يتعلق بإجراءات عملية المراجعة والتقييم التي تمت حول إجراءات وفعالية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها بالشركة.

A photograph of a desk setup. In the center is an open notebook with text on its pages. To the left of the notebook is a black coffee cup. To the right is another black coffee cup. In the foreground, there are two more black coffee cups. The desk is covered with several yellow sticky notes. A pencil and a pen are also visible on the desk.

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الفهرس

تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة	89
قائمة المركز المالي الموحدة	92
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	92
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	93
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	93
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	94

الحديد والنجى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت- 1010468314 - رأس المال 100.000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي الحمضية جرائد ناوور الدور



تقرير المراجع المستقل

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

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجعًا بـ "المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2024، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أُمور المراجعة الرئيسية

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

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

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

أُمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

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

أمر المراجعة الرئيسي		كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية		
تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد).		• قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة:
كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية 983 مليون ريال سعودي (2023: 1.0 مليار ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها 1.46 مليار ريال سعودي (2023: 1.49 مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.		• قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به:
قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2024 من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات.		• على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:
تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. كما تم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمتثل للعقارات، ورسملتها بعد ذلك بمعدل إيجار سنوي بنسبة 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدرة الموضحة في إيضاح 5 حول القوائم المالية الموحدة.		• تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية:
يتم اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتكاليف التشغيل، وقيمة الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال:		• إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حينما أمكن:
يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أُمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقدير المجموعة للهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة.		• اختبار مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتكاليف التشغيل، وقيمة الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال:
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح 2.6. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح 5 حول القوائم المالية المرفقة.		• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة:
قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.		• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة:
قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.		• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة:

أمر المراجعة الرئيسي		كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية		
تحتفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادية. وكما في 31 ديسمبر 2024، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية 20.99 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 20.4 مليار ريال سعودي).		• قمنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي:
يتم قياس جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) ميدنيًا بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق. أيهما أقل.		• قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موظفي الإدارة المشاركين في عملية التقييم:
خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة.		• قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حينما أمكن:
يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية أمرًا من أُمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقدير المجموعة للهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة.		• قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات التطويرية مثل الهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي:
تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات التطويرية في إيضاح 2.7. كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح 3. وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح 6 حول القوائم المالية المرفقة.		• قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخارجية والداخلية مثل المعاملات العقارية القابلة للمقارنة ومعاملات البيع الفعلية للمجموعة:
قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.		• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة:
قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.		• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة:
قمنا بالتأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.		• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة:

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

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2024

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام 2024، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام 2024 متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام 2024، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحكومة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرياً في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

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

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

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

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

عن اللحد والحيى محاسبون قانونيون



شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
عقارات استثمارية، صافي	983,000	1,028,213
عقارات تطويرية طويلة الأجل	20,877,265	20,261,809
ممتلكات ومعدات، صافي	89,614	103,769
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	2,628,356	2,603,245
استثمارات في موجودات مالية	190,890	191,730
قرض إلى جهة ذات علاقة	799,082	-
إجمالي الموجودات غير المتداولة	25,568,207	24,188,766
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	111,874	111,478
مدينون تجاريون وآخرون	4,503,476	3,882,659
مخزون	31,993	22,568
تقديرة وشبه نقدية	6,724,672	5,449,833
إجمالي الموجودات المتداولة	11,372,015	9,466,538
إجمالي الموجودات	36,940,222	33,655,304
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات غير المتداولة		
فروض - جزء غير متداول	8,085,826	9,032,365
مكافأة نهاية الخدمة	38,517	31,627
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	8,124,343	9,063,992
المطلوبات المتداولة		
فروض - جزء متداول	3,337,932	1,047,940
دائنون تجاريون وآخرون	4,061,716	2,942,702
مخصص الزكاة	315,517	308,789
إجمالي المطلوبات المتداولة	7,715,165	4,299,431
إجمالي المطلوبات	15,839,508	13,363,423
حقوق المساهمين		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,341,178	1,260,395
احتياطيات أخرى	(11,904)	85,024
أرباح مبقاة	8,965,334	8,146,462
حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم	21,094,608	20,291,881
حقوق الملكية غير المسيطرة	6,106	-
إجمالي حقوق المساهمين	21,100,714	20,291,881
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	36,940,222	33,655,304

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
العمليات المستمرة		
الإيرادات	3,759,022	2,707,100
تكلفة الإيرادات	(2,159,014)	(1,636,694)
إجمالي الربح	1,600,008	1,070,406
مصاريف العمليات:		
مصاريف عمومية وإدارية	(265,901)	(205,096)
ربح العمليات	1,334,107	865,310
تكاليف تمويل	(853,906)	(764,459)
حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	63,513	312,033
إيرادات أخرى، صافي	264,819	213,534
الربح قبل الزكاة	808,533	626,418
مخصص الزكاة	(20,595)	(15,660)
صافي ربح السنة من العمليات المستمرة	787,938	610,758
العمليات المتوقفة		
صافي ربح السنة من العمليات المتوقفة	18,902	-
صافي ربح السنة	806,840	610,758
صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:		
العمليات المستمرة	788,931	610,758
العمليات المتوقفة	18,902	-
صافي الربح العائد إلى:	807,833	610,758
المساهمين في دار الأركان	807,833	610,758
حقوق الملكية غير المسيطرة	(993)	-
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر:	177	(2,989)
مكاسب / (خسائر) إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	(6,169)	4,727
حصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	(840)	(23,310)
صافي خسارة أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	800,008	589,186
إجمالي الدخل الشامل للسنة		
إجمالي الدخل الشامل العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:	782,099	589,186
العمليات المستمرة	18,902	-
العمليات المتوقفة	801,001	589,186
إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:		
المساهمين في دار الأركان	801,001	589,186
حقوق الملكية غير المسيطرة	(993)	-
الربح الأساسي والمخفض للسهم (بالريال سعودي):		
من العمليات المستمرة العائد إلى المساهمين في دار الأركان	0.73	0.57
من العمليات المتوقفة العائد إلى المساهمين في دار الأركان	0.02	-
إجمالي الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى المساهمين في دار الأركان	0.75	0.57


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

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


المدير المالي


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم						
رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطيات الأخرى	الأرباح المبقاة	الإجمالي	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
2024						
الرصيد كما في 1 يناير 2024	10,800,000	1,260,395	85,024	8,146,462	20,291,881	20,291,881
صافي ربح السنة	-	-	-	807,833	(993)	806,840
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	177	-	177
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(7,009)	-	-	(7,009)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	(7,009)	808,010	(993)	800,008
استحواد على شركة تابعة (إيضاح 31)	-	-	-	-	7,226	7,226
حصة حقوق الملكية غير المسيطرة في رأس المال	-	-	-	-	2,679	2,679
استحواد على حقوق ملكية غير مسيطرة (31)	-	-	-	1,726	(2,806)	(1,080)
محول إلى الأرباح المبقاة	-	-	(89,919)	89,919	-	-
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	80,783	-	(80,783)	-	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024	10,800,000	1,341,178	(11,904)	8,965,334	6,106	21,094,608
2023						
الرصيد كما في 1 يناير 2023	10,800,000	1,199,319	5,040	7,599,769	-	19,604,128
صافي ربح السنة	-	-	-	610,758	-	610,758
الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر	-	-	-	(2,989)	-	(2,989)
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	(2,989)	-	(2,989)
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(18,583)	-	-	(18,583)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	(18,583)	607,769	-	589,186
حصة في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية شركة زميلة	-	-	-	98,567	-	98,567
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	61,076	-	(61,076)	-	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023	10,800,000	1,260,395	85,024	8,146,462	-	20,291,881


عضو مجلس الإدارة المفوض


الرئيس التنفيذي


المدير المالي

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024	2023
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة من العمليات المستمرة	808,533	626,418
الربح قبل الزكاة من العمليات المتوقفة	18,902	-
الربح قبل الزكاة	827,435	626,418
التعديلات لـ:		
استهلاك	56,499	50,247
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	4,108	5,111
تكاليف تمويل	853,906	764,459
مكاسب استبعاد شركة تابعة	(25,320)	-
حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(63,513)	(312,033)
إنهاء/استبعاد موجودات حق الاستخدام، صافي	246	9,902
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	11,713	-
خسارة القيمة العادلة لتحويل شركة زميلة إلى شركة تابعة	9,205	-
مكاسب استحواد على شركة تابعة	(1,165)	-
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	1,673,114	1,144,104
عقارات تطويرية، صافي	(827,276)	350,498
مدينون تجاريون وآخرون	(550,406)	572,391
مخزون	(9,425)	(10,546)
دائنون تجاريون وآخرون	1,368,849	202,434
النقدية من العمليات	1,654,856	2,258,881
تكاليف تمويل مدفوعة	(822,197)	(735,839)
زكاة مدفوعة	(16,022)	(93,323)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	(2,167)	(3,384)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	814,470	1,426,335
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى استثمارات في شركات زميلة	-	(1,157,793)
استحواد على شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستحوذ عليها	8,009	-
استبعاد شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستبعدة	(35,484)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(9,424)	(19,323)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	198	3,759
قرض إلى جهة ذات علاقة	(799,082)	-
إضافات إلى عقارات استثمارية	-	(427)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(835,783)	(1,173,784)
الأنشطة التمويلية		
حركة القروض طويلة الأجل	1,307,744	(722,094)
سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار	(11,592)	(9,481)
صافي التدفقات النقدية من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	1,296,152	(731,575)
الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية	1,274,839	(479,024)
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة	5,449,833	5,928,857
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	6,724,672	5,449,833
المعاملات غير النقدية		
تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية	11,335	15,890
خفف عقارات استثمارية	220	-
صافي خسارة أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(840)	(23,310)
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار	3,801	28,166
استبعاد شركات زميلة	32,262	-
حصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	(6,169)	4,727
حصة في تغيرات حقوق الملكية الأخرى لشركة زميلة	-	98,567


عضو مجلس الإدارة المفوض


الرئيس التنفيذي


المدير المالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

1. معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقًا لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 14/4/1421 هـ (الموافق 2000/7/18 م). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب 105633. الرياض ـ 11656. المملكة العربية السعودية.

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

شركة دار الأركان العقارية

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 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

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

شركة صكوك دار الأركان ـ

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 29/9/16 هـ الموافق (2008/9/16 م). وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان

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

شركة دار صكوك الدولية

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

شركة كومباس بروجيكت للمقاولات

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

شركة معاقل العقارية

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

شركة بوادي للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600710 بتاريخ 24/2/1441 هـ (الموافق 2019/10/23 م). وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال السنة بتاريخ 1/18/1446 هـ (الموافق 2024/7/2004) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظاميًا.

شركة الانتشار العقارية

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600709 بتاريخ 24/2/1441 هـ (الموافق 2019/10/23 م). وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال السنة بتاريخ 18/1/1446 هـ (الموافق 2024/7/24) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظاميًا.

شركة اكتفاء العقارية

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010600711 بتاريخ 24/2/1441 هـ (الموافق 2019/10/23 م). وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. وخلال السنة بتاريخ 19/1/1446 هـ (الموافق 2024/7/25) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظاميًا.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم 165584 بتاريخ 14/7/1443 هـ (الموافق 2022/2/15 م)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري. وخلال السنة بتاريخ 11/04/1446 هـ (الموافق 2024/10/14) قامت الشركة ببيع جميع أسهمها (انظر إيضاح 30).

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

2. السياسات المحاسبية

2.1 أسس الإعداد

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

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

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

2.2 تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 وتطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي 1	تعديلات	- تعدل التعديلات في المطلوبات غير المتداولة المقترنة بتعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1) المتطلبات التي نص عليها تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة حول كيفية قيام المنشأة بتصنيف الديون والمطلوبات المالية الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة في ظروف معينة، تؤثر فقط التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة، إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم المخاطر الناتجة عن إمكانية أن تصبح المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً.
المعيار الدولي للتقرير المالي 16	تعديلات	- تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار.
معايير المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7	تعديلات	- تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين.

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير لم ينتج عنه بشكل عام أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الموحدة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

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

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

المعيار الدولي للتقرير المالي (10) ومعيار المحاسبة الدولي (28)	تعديلات	- تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الرزمية أو مشروع المشترك، وتم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى.
معايير المحاسبة الدولي 21	تعديلات	- تعديلات لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025.
المعيار الدولي للتقرير المالي 9 ومعيار المحاسبة الدولي 7	تعديلات	- توضح التعديلات إلغاء إثبات الالتزامات المالية في "تاريخ التسوية" وتسويتها من خلال نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية بشروط معينة، وتوضح خصائص التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة باداء المنشأة فيما يتعلق بجوانب البيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، كما توضح معالجة الأصول المالية التي لها ميزة عدم الرجوع والأدوات المرتبطة تعاقدياً، وتتطلب إفصاحات إضافية عن الأصول والالتزامات المالية التي لها شروط تعاقدية تشير إلى حدث محتمل (بما في ذلك تلك المرتبطة بالجوانب البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة)، وأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.
عدة معايير دولي للتقرير المالي	تحسينات سنوية	- توضيحات وتعديلات تتعلق بعدة معايير دولية للتقرير المالي ضمن برنامج التحسين السنوي، تتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي 1، والمعيار الدولي للتقرير المالي 7، والمعيار الدولي للتقرير المالي 9، والمعيار الدولي للتقرير المالي 10، ومعيار المحاسبة الدولي 7. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026.
المعيار الدولي للتقرير المالي 18	معايير جديد	- متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع المحددة والمجاميع الفرعية، كما يتطلب المعيار أيضاً الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناءً على "الدوائر" المحددة في القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حولها. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3.2 العرف المحاسبي

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

4.2 أسس توحيد القوائم المالية

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

الشركات التابعة

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

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحميل أية خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

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

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

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

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

طريقة حقوق الملكية

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

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً

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

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

4.2 أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

الاستثمار في العمليات المشتركة

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

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

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

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

5.2 الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة مثبتة، وتتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والمتكبدة بشأن إحضار الممتلكات والمعدات إلى حالتها وموقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. وتقوم الإدارة دوريًا بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية، وقد تقوم بتغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك وفقًا لذلك.

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

المباني	3%
تحسينات المباني المستأجرة	5% - 20%
السيارات	25%
الآلات والأدوات	20%
المعدات المكتبية	20% - 25%
أثاث وتركيبات	20%

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

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

6.2 العقارات الاستثمارية

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

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

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

المباني	3%
---------	----

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

7.2 العقارات التطويرية

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

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال 12 شهرًا. وإذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات التطويرية، على التوالي. بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل..

8.2 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضًا تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع

والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

9.2 تكاليف القروض الإسلامية

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

10.2 الأدوات المالية

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

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة لإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا

يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

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

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

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهرًا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال 12 شهرًا بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

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

- وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي 9 من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:
- أدوات الدين المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- مديني عقود الإيجار.
- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. و
- عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي 9.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

10.2 الأدوات المالية (تتمة)

الذمم المدينة التجارية

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

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

النقدية وشبه النقدية

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

الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة

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

المطلوبات المالية

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

الذمم الدائنة التجارية

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

11.2 إثبات الإيرادات

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

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

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

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق. ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

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

تقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذ كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسمة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع. وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15 إذا كانت التكاليف:

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
- من المتوقع استردادها؛
- من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

10.2 الأدوات المالية (تتمة)	13.2 العملات الأجنبية	16.2 تكاليف منافع التقاعد
العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم إثباتها على مدى زمني (تتمة) عقود. ونظرًا للفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء. تقوم المجموعة بتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات. وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً. خدمات إدارة الإنشاءات - المثبتة على مدى زمني يتم قياس الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات على أساس العوض المحدد في العقود المبرمة مع العملاء. ويتم إثبات إيرادات العقود على أساس الخدمات المقدمة للعملاء (تمثل الخدمات التزام الأداء الخاص بالعقد) وفقاً لشروط هذه الاتفاقيات. عقود الإيجار تقوم المجموعة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. 12.2 الزكاة يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في السنة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك السنة وذلك عند استلام الربوط النهائية.	يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملية الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة. وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات. وبتاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة. 14.2 الاحتياطي النظامي وفقاً للنظام الأساسي للشركة. يتعين على المجموعة تحويل 10% من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع. 15.2 مكافأة نهاية الخدمة تتقوم المجموعة بتقديم مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد استحقاق هذه المكافأة على أساس آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. ويتم تجنب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقدر. يتم إثبات عمليات إعادة القياس، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحميل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في السنة التي تحدث فيها. ولا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.	تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحميل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها. 17.2 المخصصات يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام. 18.2 عقود الإيجار تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجاراً أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك المجموعة كمؤجر تصنف عقود الإيجار التي لا تحول المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني. تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر. ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

18.2 عقود الإيجار (تتمة)

المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

3. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق. ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقريب

المالي 15 بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

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

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

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

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

إثبات تكلفة المبيعات

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية العامة (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة عن موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

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

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

تصنيف العقارات

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

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

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

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

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2024 الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم المجموعة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى

المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3 التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تتمة)

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

2024	2023
المعدل	المعدل
هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية	20% - 25%
معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية	3 - 5%

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. تم الإفصاح عن القيمة العادلة التي تم تحديدها باستخدام هذه المنهجيات في إيضاح 5. تستخدم وكالات التقييم في الغالب طريقة الرسملة، وبموجب هذه الطريقة يتم استقراء الدخل المستحق بموجب اتفاقيات عقود الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة، والتي يتم رسملتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقييم.

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

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

2024	2023
المعدل	المعدل
الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية	6 - 8%

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

4. التقارير القطاعية

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

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

جميع القطاعات الأخرى - لا يعد بيع بنود الأثاث الفاخرة وإدارة المشاريع والاستشارات قطاعات يتم التقرير عنها. حيث لا يتم إدراجها بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أو لا تستوفي الشروط الخاصة بحجم الكميات. و يتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

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

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023 من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات التي تقوم بإدارتها.

إيضاح					للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024
					العقارات التطويرية
					تأجير العقارات
					أخرى
					الإجمالي
الربح أو الخسارة للقطاع					بالآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	17	3,449,850	143,286	165,886	3,759,022
تكلفة الإيرادات	18	(2,008,665)	(33,658)	(116,691)	(2,159,014)
إجمالي الربح		1,441,185	109,628	49,195	1,600,008
مصاريف العمليات					
مصاريف عمومية وإدارية	19				(265,901)
ربح العمليات		1,334,107			
تكاليف تمويل	20				(853,906)
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	18				63,513
إيرادات أخرى، صافي	21				264,819
الربح قبل الزكاة					808,533
موجودات ومطلوبات القطاع					
إجمالي الموجودات		35,714,687	1,045,652	179,883	36,940,222
إجمالي المطلوبات		14,322,259	1,398,473	118,776	15,839,508

إيضاح					للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023
					العقارات التطويرية
					تأجير العقارات
					أخرى
					الإجمالي
الربح أو الخسارة للقطاع					بالآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	17	2,571,263	133,204	2,633	2,707,100
تكلفة الإيرادات	18	(1,602,073)	(34,132)	(489)	(1,636,694)
إجمالي الربح		969,190	99,072	2,144	1,070,406
مصاريف العمليات					
مصاريف عمومية وإدارية	19				(205,096)
ربح العمليات		865,310			
تكاليف تمويل	20				(764,459)
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	18				213,534
إيرادات أخرى، صافي	21				312,033
الربح قبل الزكاة					626,418
موجودات ومطلوبات القطاع					
إجمالي الموجودات		32,473,501	1,119,719	62,084	33,655,304
إجمالي المطلوبات		12,609,206	692,183	62,034	13,363,423

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

5. العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة	
في بداية السنة	1,392,932
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 6)	(14,555)
إضافات/حذف	(220)
في نهاية السنة	1,378,157
الاستهلاك المتراكم	
في بداية السنة	364,719
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح 6)	(3,220)
المحمل خلال السنة (إيضاح 18)	33,658
في نهاية السنة	395,157
القيمة الدفترية في نهاية السنة	983,000

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية 270 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 270 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر 2024. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. لم تطرأ أي تغييرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار

سنوي بنسبة 6 - 8% (2023: 6 - 8%) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
القيمة الدفترية	1,028,213
القيمة العادلة المقدرة	
القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية	1,457,000

الزيادة في المعدل	النقص في المعدل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	
تغير بواقع 50 نقطة أساس في معدل الرسملة	(63,000)
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة	(63,000)

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6. العقارات التطويرية

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024				
التكلفة	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	2,407	109,071	1,046,183	19,215,626
إضافات خلال السنة، صافي	-	396	171,753	2,663,792
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30)	-	-	(222,759)	-
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	-	11,335	-
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح 4)	-	-	(26,351)	(1,982,314)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	2,407	109,467	980,161	19,897,104
عقارات تطويرية قصيرة الأجل				111,874
عقارات تطويرية طويلة الأجل				20,877,265

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024				
التكلفة	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل
	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
في بداية السنة	2,407	141,925	2,002,503	18,561,060
إضافات خلال السنة، صافي	-	(4,847)	64,935	2,162,003
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30)	-	-	(961,838)	(8,678)
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	-	15,890	-
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة (إيضاح 4)	-	(28,007)	(75,307)	(1,498,759)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	2,407	109,071	1,046,183	19,215,626
عقارات تطويرية قصيرة الأجل				111,478
عقارات تطويرية طويلة الأجل				20,261,809

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

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة 16.5 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 15.83 مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (31 ديسمبر 2023: لا شيء).

- **إيضاح (أ) -** خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم تحويل عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية قدرها 11.335 ألف ريال سعودي إلى عقارات تطويرية (31 ديسمبر 2023: 15.890 ألف ريال سعودي) (إيضاح 5).
- **إيضاح (ب) -** خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوقف عن إثبات عقارات تطويرية بقيمة دفترية قدرها 970.516 ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح 29).

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لسنة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة 20% (31 ديسمبر 2023: 20%) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقرارًا ملحوظًا في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقاً لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين 3 - 5% (2023: 3 - 5% بشأن العقارات التطويرية).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6. العقارات التطويرية (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
2,407	109,467	980,161	19,897,104	20,989,139
التكلفة				
القيمة المقدرة				
3,000	131,000	1,176,000	23,877,000	25,187,000
3,000	139,000	1,205,000	23,129,000	24,476,000
3,000	135,000	1,190,500	23,503,000	24,831,500
3,000	136,000	1,189,000	23,495,000	24,823,000
136,000				

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
2,407	109,071	1,046,183	19,215,626	20,373,287
التكلفة				
القيمة المقدرة				
3,000	131,000	1,255,000	23,060,000	24,449,000
3,000	133,000	1,229,000	21,974,000	23,339,000
3,000	132,000	1,242,000	22,517,000	23,894,000
3,000	130,000	1,238,000	22,500,000	23,871,000

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

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

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

الزيادة	النقص
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التغير في قيمة العقارات التطويرية	
2,099,000	(2,099,000)
990,000	(940,000)
1,544,500	(1,519,500)
متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية	

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

7. الممتلكات والمعدات، صافي

31 ديسمبر 2024	الأراضي والمباني	تحسينات المباني المستأجرة	السيارات	الألات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2024	92,125	36,929	7,964	27,088	64,455	228,561
إضافات للسنة	-	7,817	-	-	1,607	9,424
استحواد على شركة تابعة (إيضاح 31)	-	1,501	-	-	2,042	3,543
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30)	-	(7,039)	-	-	(339)	(7,378)
استيعادات	-	(536)	-	-	(4,573)	(5,109)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	92,125	38,672	7,964	27,088	63,192	229,041
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2024	54,357	14,535	7,690	19,441	58,980	155,003
الاستهلاك للسنة (إيضاح ب)	2,505	6,814	70	664	1,932	11,985
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30)	-	(1,953)	-	-	(17)	(1,970)
استيعادات	-	(338)	-	-	(4,573)	(4,911)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	56,862	19,058	7,760	20,105	56,322	160,107
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2024	35,263	19,614	204	6,983	6,870	68,934

31 ديسمبر 2023	الأراضي والمباني	تحسينات المباني المستأجرة	السيارات	الألات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة						
الرصيد في 1 يناير 2023	92,125	20,690	8,018	27,088	69,921	217,842
إضافات للسنة	-	18,185	280	-	858	19,323
استبعاد مفترض (إيضاح أ)	-	(1,660)	-	-	(5,069)	(6,729)
استيعادات	-	(286)	(334)	-	(1,255)	(1,875)
الرصيد في 1 ديسمبر 2023	92,125	36,929	7,964	27,088	64,455	228,561
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2023	51,852	11,012	8,015	18,573	60,009	149,461
الاستهلاك للسنة	2,505	4,445	9	868	2,560	10,387
محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح أ)	-	(922)	-	-	(2,563)	(3,485)
استيعادات	-	-	(334)	-	(1,026)	(1,360)
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	54,357	14,535	7,690	19,441	58,980	155,003
القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023	37,768	22,394	274	7,647	5,475	73,558

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها 3.244 ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح 29).

(إيضاح ب): خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، بلغ الاستهلاك للسنة 10,205 ألف ريال سعودي، تم تحميل 640 ألف ريال سعودي و1,140 ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإبرادات والعمليات المتوقعة، على التوالي (31 ديسمبر 2023: 10,387 ألف ريال سعودي تم تحميلها على المصاريف العمومية والإدارية).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

8. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيرًا هامًا وليس سيطرة مشتركة. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها من 18% إلى 88%. وفيما يتعلق بالمنشآت التي تقل فيها حصة الملكية عن 20% أو تزيد عن 50%. تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدي مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

	2024	2023
بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية
الاستثمارات في بداية السنة	2,603,245	1,030,125
إضافات (إيضاح 3)	-	1,255,123
إضافة نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 6)	29	-
استبعاد/تحويل. صافي (إيضاح 5 و8)	(32,262)	1,237
ةنسلا لالغ حابرألا يقاص يف ةصحلا	63,513	312,033
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر خلال السنة	(6,169)	4,727

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

	2024	2023	
المبلغ	نسبة الملكية	المبلغ	نسبة الملكية
بالألف الريالات السعودية	%	بالألف الريالات السعودية	%
اسم المنشأة			
الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية (1)	42.2%	422,000	42.2%
شركة خزام للتطوير العقاري (2)	66.5%	525,547	66.5%
دار جلوبال بي إل سي (3)	88%	1,255,123	88%
شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى		52,298	71,474
الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل الشامل الآخر		373,388	329,101
الرصيد في نهاية السنة	2,628,356	2,603,245	

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

كما في 31 ديسمبر 2024	خزام للتطوير العقاري	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي	أخرى	الإجمالي
بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	543,902	1,190,764	5,399,488	239,271	7,373,425
إجمالي المطلوبات	(36,635)	(30,006)	(3,607,224)	(27,599)	(3,701,464)
صافي الموجودات	507,267	1,160,758	1,792,264	211,672	3,671,961
أخرى - إيضاح أ	171,603	-	-	-	171,603
حصة المجموعة في صافي الموجودات	508,936	489,840	1,577,192	52,388	2,628,356

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024	خزام للتطوير العقاري	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي	أخرى	الإجمالي
بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية
إجمالي إيرادات السنة	-	105,197	900,266	51,512	1,056,975
إجمالي الربح/الخسارة للسنة	-	145	-	(21)	124
نسويات أخرى- إيضاح ب	-	-	(7,010)	-	(7,010)
الخسارة الشاملة الأخرى	844	27,218	48,854	2,760	79,676
إجمالي الدخل/الخسارة الشامل للسنة	561	11,486	42,992	2,305	57,344

كما في 31 ديسمبر 2023	خزام للتطوير العقاري	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي	أخرى	الإجمالي
بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	543,059	1,156,162	2,874,441	310,675	4,884,337
إجمالي المطلوبات	(36,635)	(22,622)	(1,131,032)	(76,914)	(1,267,203)
صافي الموجودات	506,424	1,133,540	1,743,409	233,761	3,617,134
أخرى - إيضاح أ. ب	171,603	-	-	18,579	190,182
حصة المجموعة في صافي الموجودات	508,375	478,354	1,534,200	82,316	2,603,245

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023	خزام للتطوير العقاري	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي	أخرى	الإجمالي
بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية	بالألف الريالات السعودية
إجمالي إيرادات السنة	-	161,060	1,350,699	163,206	1,674,965
إجمالي الربح للسنة	893	72,964	311,761	12,947	398,565
نسويات أخرى - إيضاح ب	-	87	-	(670)	(583)
الدخل الشامل الآخر	-	-	5,372	-	5,372
إجمالي الدخل الشامل للسنة	893	73,051	317,133	12,277	403,354
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الآخر للسنة، صافي	594	30,828	279,077	6,261	316,760

إيضاح الأخرى -

(إيضاح أ): يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري 172 مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (2)؛

(إيضاح ب): تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

8. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

(1) الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية: قامت المجموعة في الأصل باستثمار 102 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 34% من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال. وخلال 2019، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره 700 مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على رأسمال إضافي من خلال استثمار 320 مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار 422 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 42.2%. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

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

(3) دار جلوبال بي إل سي: في 28 فبراير 2023، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي 21,621,612 سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر 3.33 دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها 72 مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس 21,621,612 سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج.

فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من 100% إلى 88%. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقامت المجموعة بإثبات استثمار في شركة زميلة بمبلغ قدره 1.255 مليون ريال سعودي بما في ذلك مبلغ قدره 98.6 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية الشركة الزميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بها. وتبلغ القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في دار جلوبال بي إل سي وفقاً لسعر التداول في 31 ديسمبر 2024: 4.396 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 2,148 مليون ريال سعودي).

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

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

(5) استثمارات كومباس بروجيكت المحدودة: خلال 2022، قامت المجموعة باستثمار 19.2 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 51% في كومباس بروجيكت المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة. وخلال السنة، استحوذت المجموعة على أسهم إضافية لزيادة حصة ملكيتها إلى 90%. وحصلت على السيطرة على المنشأة. وتم إثبات خسارة القيمة العادية للحصة الأصلية البالغ قدرها 51% مقابل القيمة الدفترية السابقة للاستثمارات وقدرها 9.2 مليون ريال سعودي في قائمة الدخل الموحدة. وقد تم تأسيس الشركة بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة (انظر إيضاح 31) المخاطر.

(6) كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية : خلال 2024، ونتيجة للحصول على السيطرة على كومباس بروجيكت المحدودة، حصلت المجموعة أيضًا على حصة قدرها 30% في المنشأة مما يمنحها ممارسة تأثيرًا هامًا عليها. وتتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وتعمل تلك الشركة في أنشطة

الاستشارات المعمارية والهندسية، والاستشارات الهندسية للتخطيط العمراني، والاستشارات الهندسية لهندسة المناظر الطبيعية.

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

(8) 149 أولد بارك لين ليمتد: خلال 2022، قامت المجموعة باستثمار 3.4 ألف ريال سعودي (753 جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها 75.37% في شركة 149 أولد بارك لين ليمتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزاوّل الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في 149 أولد بارك لين ليمتد يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأول لعام 2023، ببيع أسهمها في 149 أولد بارك لين ليمتد بمبلغ قدره 3.4 ألف ريال سعودي وكانت القيمة الدفترية للاستثمار (1.237) ألف ريال سعودي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

9.الاستثمارات في الموجودات المالية

أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في شركة سهل للتمويل، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية في الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

2023	2024	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
215,040	191,730	الرصيد في بداية السنة
(23,310)	(840)	خسارة القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الخسارة الشاملة الأخرى خلال السنة
191,730	190,890	الرصيد في نهاية السنة

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

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

2023	2024	نسبة الملكية	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
191,730	190,890	10.5%	شركة سهل للتمويل

10. المدينون التجاريون والآخرون

2023	2024	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
3,337,054	3,908,254	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها 41.92 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 27.99 مليون ريال سعودي).
272,479	251,894	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
253,895	253,895	دفعات مقدمة لشراء أراضي
-	63,182	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح 124)
19,231	26,251	إيرادات مستحقة
3,882,659	4,503,476	الإجمالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

2023	2024	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
27,988	27,988	الرصيد في بداية السنة
-	2,216	مخصص متعلق بالاستحواذ على شركة تابعة
-	11,713	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
27,988	41,917	الرصيد في نهاية السنة

11. النقدية وشبه النقدية

2023	2024	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
99	78	نقد في الصناديق
5,449,734	6,724,594	نقد لدى البنوك
5,449,833	6,724,672	الإجمالي

12. القروض

2023	2024	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
7,500,000	7,500,000	صكوك إسلامية
2,663,200	3,994,255	المرابحة الإسلامية
10,163,200	11,494,255	الإجمالي
(82,895)	(70,497)	ناقضاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح 12)
10,080,305	11,423,758	القروض في نهاية السنة
(1,047,940)	(3,337,932)	ناقضاً: قروض - جزء متداول
9,032,365	8,085,826	قروض - جزء غير متداول

10. المدينون التجاريون والآخرين (تتمة)

أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

2023	2024	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
341,485	810,371	0 - 60 يوماً
494,244	652,600	61 - 120 يوماً
643,781	717,051	121 - 180 يوماً
1,857,544	1,728,232	أكثر من 180 يوماً
3,337,054	3,908,254	الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي 99% (31 ديسمبر 2023: 99%) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

12. القروض (تتمة)

أ. تستحق القروض السداد على النحو التالي:

2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	1,051,227
في السنة الثانية	2,876,345
في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة	3,711,537
أكثر من خمس سنوات	2,524,091
الإجمالي	10,163,200

ب. تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	66,523
إضافات خلال السنة	44,992
الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح 20)	(28,620)
الرصيد في نهاية السنة	82,895

ج. تحليل القروض:

صكوك إسلامية

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

- صكوك إسلامية بمبلغ 2.25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 6.75% وتستحق في 2025.
- صكوك إسلامية بمبلغ 1.50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 6.88% وتستحق في 2027.
- صكوك إسلامية بمبلغ 1.50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 7.75% وتستحق في 2026.
- صكوك إسلامية بمبلغ 2.25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة 8.00% وتستحق في 2029.

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

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023.

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل عقارات، على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من 6 أشهر إلى 7 سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المرائبات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
2025	566,667	566,667	-
2027	360,000	67,500	292,500
2028	1,011,497	53,100	958,397
2029	1,373,684	305,263	1,068,421
2030	117,857	21,428	96,429
2031	564,550	80,650	483,900
الإجمالي	3,994,255	1,094,608	2,899,647

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 7.9% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (ديسمبر 2023 : 7%).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

13. مكافأة نهاية الخدمة

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

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	31,627
المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 31)	5,236
المحمل على المصاريف خلال السنة	4,108
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30)	(110)
مكاسب إعادة القياس	(177)
مدفوع خلال السنة	(2,167)
الرصيد في نهاية السنة	38,517

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

أ) الافتراضات الائتمارية الهامة:

2024	2023
معدل الخصم	5.35%
معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل	5.35%
معدل تناقص الموظفين	متوسط

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

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية السنة	28,983
صافي تكلفة المنافع للفترة	4,111
(مكاسب) / خسائر إعادة قياس	(177)
مدفوع خلال السنة	(1,775)
الرصيد في نهاية السنة	31,142

ج) تحليل القيمة الحالية للالتزام

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي	30,860
المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب	282
الإجمالي	31,142

د) تحليل حساسية الالتزام

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

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
معدل الخصم + 0.5%	30,730
معدل الخصم - 0.5%	31,564
الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + 0.5%	31,358
الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - 0.5%	30,928

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

13. مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

ه) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين 2.68 سنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 5.26 سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة للالتزامات المنافع المحددة المخصومة:

2024	2023
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
4,612	3,909
11,921	5,977
14,609	8,604
-	10,493
31,142	28,983

14. الدائنون التجاريون والآخرون

2024	2023
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
2,667,911	1,100,404
457,714	460,749
466,641	510,270
254,230	647,874
188,675	187,834
18,253	27,264
8,292	8,307
4,061,716	2,942,702

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

أ) مطلوبات العقود

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

2024	2023
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
1,100,404	1,393,797
1,687,767	12,176
-	(214,601)
(120,260)	(90,968)
2,667,911	1,100,404

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها لا شيء نتيجة فقدان السيطرة (31 ديسمبر 2023: 214,601 ألف ريال سعودي (إيضاح 29)).

15. مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

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

2024	2023
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
308,789	386,452
20,595	15,660
2,155	-
(16,022)	(93,323)
315,517	308,789

ب. يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من 2003 حتى 2014. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى 2023. كما أن الإقرار الموحد لعام 2024 قيد الإعداد حاليًا.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

16. رأس المال

2024	2023	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	رأس المال المصرح به:
10,800,000	10,800,000	1,080,000,000 سهم عادي بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد
10,800,000	10,800,000	الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد: في بداية السنة
10,800,000	10,800,000	في بداية السنة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

17. الإيرادات

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

قامت المجموعة بتوقيع عقد لجزء كبير من مشروع كامل بقيمة 6.7 مليار ريال سعودي وهي في انتظار الحصول على الموافقة النهائية من الجهات التنظيمية المعنية. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة بالكامل عند استلام التأكيد بناءً على الالتزامات المكتملة وفقاً لسياسة المجموعة.

تفصيل الإيرادات	أسس الإثبات	2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن	3,101,919	2,372,971
بيع عقارات تطويرية	- على مدى زمني	34,218	90,968
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني	120,260	-
بيع عقارات سكنية	- عند نقطة من الزمن	193,453	107,324
تأجير عقارات	- على أساس القسط الثابت	143,286	133,204
أخرى	- على مدى زمني	165,886	2,633
الإجمالي		3,759,022	2,707,100

18. تكلفة الإيرادات

2024	2023	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
1,807,979	1,526,766	عقارات تطويرية
200,686	75,307	عقارات سكنية
33,658	34,132	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح 5)
116,691	489	أخرى
2,159,014	1,636,694	الإجمالي

19. المصاريف العمومية والإدارية

2024	2023	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
246,411	188,981	مصاريف عمومية وإدارية
19,490	16,115	استهلاك (إيضاح 7 و23)
265,901	205,096	الإجمالي

20. تكاليف التمويل

2024	2023	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
551,310	477,601	أعباء مالية على الصكوك
269,304	257,255	أعباء على المراجحات الإسلامية
1,583	983	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح 23ب)
31,709	28,620	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح 12ب)
853,906	764,459	الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

21. الإيرادات الأخرى، صافي

2023	2024
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
إيرادات تمويل	246,318
199,613	
إيرادات أخرى، صافي	18,501
13,921	
الإجمالي	264,819
213,534	

إيرادات التمويل البالغة 246 مليون ريال سعودي (200 مليون ريال سعودي لعام 2023)) تم تحقيقها وفقًا لشروط متفق عليها بشكل متبادل، وذلك من خلال ودائع مرابحة قصيرة الأجل مع مؤسسات مالية محلية وإقليمية، تم ترتيبها عبر شركة الخير المالية.

22. ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

2023	2024
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:	
العمليات المستمرة	788,931
610,758	
العمليات المتوقفة	18,902
-	
610,758	807,833
عدد الأسهم	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربح السهم	1,080,000,000
1,080,000,000	
ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المستمرة	0.73
0.57	
ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المتوقفة	0.02
-	
0.57	0.75

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

23. ترتيبات عقود الإيجار

أ) المجموعة كمستأجر

أ. موجودات حق الاستخدام

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

2023	2024
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
التكلفة	
في بداية السنة	42,316
28,851	
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30 أ)	(7,336)
-	
استبعاد مفترض	-
(14,701)	
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح 31 أ)	2,136
-	
إنهاء/استبعادات	(3,166)
-	
إضافات للسنة	3,801
28,166	
في نهاية السنة	37,751
42,316	
الاستهلاك المتراكم:	
في بداية السنة	12,105
11,176	
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30 أ)	(2,970)
-	
استبعاد مفترض	-
(4,799)	
إنهاء/استبعادات	(2,920)
-	
المحمل خلال السنة (إيضاح أ)	10,856
5,728	
في نهاية السنة	17,071
12,105	
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	20,680
30,211	

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، بلغ الاستهلاك للسنة 9,285 ألف ريال سعودي. تم تحميل 1,571 ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية والعمليات المتوقفة، على التوالي (31 ديسمبر 2023: 5,728 ألف ريال سعودي تم تحميلها على المصاريف العمومية والإدارية).

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

23. ترتيبات عقود الايجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

ب. التزامات الإيجار

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

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
الالتزامات	
في بداية السنة	45,267
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30 أ)	(7,802)
استبعاد مفترض	-
إنهاء عقود إيجار	(3,214)
إضافات للسنة	3,801
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح 31 أ)	1,715
تكلفة التمويل للسنة (إيضاح 20)	1,583
في نهاية السنة	41,350
المبالغ المدفوعة	
في بداية السنة	18,003
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 30 أ)	(3,284)
استبعاد مفترض	-
إنهاء عقود إيجار	(3,214)
مدفوع خلال السنة	11,592
في نهاية السنة	23,097
الرصيد في نهاية السنة	18,253
27,264	18,253

ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
المبالغ المستحقة	
خلال سنة	9,437
بين سنة إلى خمس سنوات	10,668
أكثر من خمس سنوات	-
الإجمالي	30,444
20,105	30,444

ب (المجموعة كمؤجر)

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

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

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	
بين سنة إلى خمس سنوات	237,070
بعد خمس سنوات	87,074
الإجمالي	462,578
430,773	462,578

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

24. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كان لدى المجموعة، خلال السياق العادي لعملياتها، المعاملات الهامة وأرصدها التالية مع جهات ذات علاقة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و2023.

2024	2023		
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية		
الجهة ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملات	
دار جلوبال بي إل سي	شركة زميلة	قرض (إيضاح ج)	-
		دعم مالي	-
		عمولة على قرض	-
شركة خزام للتطوير العقاري	شركة زميلة	أتعاب إدارة محملة	960
شركة سهل للتمويل	شركة متنسبة	مبيعات إلى عملاء طرف آخر (إيضاح هـ)	3,802

أ. مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل مبلغ لتمويل عمليات شركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة، وفيما يلي بيان بالرصيد:

2024	2023	
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	
الرصيد في نهاية السنة	63,182	-

ب. مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح 8)، قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح 14) ويستحق السداد عند الطلب. يستحق الرصيد السداد في نهاية السنة على النحو التالي:

2024	2023	
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	
الرصيد في نهاية السنة	188,675	187,834

ج. قرض إلى جهة ذات علاقة

خلال السنة، قامت المجموعة بمنح قرض لشركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة، ويحمل القرض عمولة وفقاً للشروط التجارية العادلة، وسيتم سدادها على خلال أربع سنوات.

2024	2023	
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	
الرصيد في نهاية السنة	799,082	-

د. تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

2024	2023	
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	
منافع قصيرة الأجل	10,121	9,722
مكافأة نهاية الخدمة	796	765
مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية	2,085	-
الإجمالي	13,002	10,487

هـ. شركة سهل للتمويل:

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم سهل بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس هناك حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل.

25. خطط منافع التقاعد

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

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024: 4.1 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 5.11 مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في 31 ديسمبر 2024: 123 ألف ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 165 ألف ريال سعودي).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

26. إدارة رأس المال

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

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

نسبة الرفع المالي

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

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

2024	2023
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
11,423,758	10,080,305
فروض إسلامية	
(6,724,672)	(5,449,833)
نقدية وشبه نقدية	
4,699,086	4,630,472
حقوق المساهمين	
21,100,714	20,291,881
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	23%

27. إدارة المخاطر المالية

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

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

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

1. مخاطر الائتمان
2. مخاطر أسعار العملات
3. مخاطر السيولة
4. مخاطر العملات الأجنبية
5. مخاطر السعر

مخاطر الائتمان

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (يتبع)

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
6,724,672	5,449,833
نقدية وشبه نقدية	
3,908,254	3,337,054
مدنيون تجاريون، صافي	
799,082	-
قرض إلى جهة ذات علاقة	
11,432,008	8,786,887
الإجمالي	

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

مخاطر أسعار العملات

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

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

تُحدد أسعار عمولات القروض المحلية للمجموعة على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات سايبور.

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

خلال السنة، تراوح متوسط المعدل لمدة 3 أشهر على أساس سايبور بين 5.37% و 5.80% (6.16% و 6.38% لعام 2023).

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

2024	2023
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
9,986	6,658
+ 25 نقطة أساس	
(9,986)	(6,658)
- 25 نقطة أساس	

إن صافي ربح المجموعة للسنة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق. وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (2/9).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلزم 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 أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية 7.9% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023 : 7%).

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

مخاطر السعر

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023:

31 ديسمبر 2024	خلال 3 أشهر من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
المطلوبات المالية						
فروض إسلامية	2,821,298	1,199,223	2,733,719	6,527,058	182,412	-
دائنون تجاريون وآخرون	90,717	3,255,774	471,917	4,757	51,097	189,307
الإجمالي	2,912,015	4,454,997	3,205,636	6,531,815	233,509	189,307
31 ديسمبر 2023	خلال 3 أشهر من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من 3 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية	بالآف الريالات السعودية
المطلوبات المالية						
فروض إسلامية	640,144	1,108,591	3,424,818	4,607,169	2,574,320	-
دائنون تجاريون وآخرون	107,393	2,089,812	477,940	10,116	42,710	214,731
الإجمالي	747,537	3,198,403	3,902,758	4,617,285	2,617,030	214,731

مخاطر العملات الأجنبية

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

28. التعهدات والالتزامات المحتملة

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في 31 ديسمبر 2024: 91 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 106 مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ 81 مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (31 ديسمبر 2023: 81 مليون ريال سعودي).

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

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

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: لا يوجد).

29. الاستبعاد المفترض لشركة تابعة

في 28 فبراير 2023، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي 21,621,612 سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر 3.33 دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها 72 مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس 21,621,612 سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من 100% إلى 88%. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا. وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

تم التوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات دار جلوبال بي إل إس نتيجة فقدان السيطرة. وبلغت القيمة العادلة المعاد قياسها للحصة المحتفظ بها 1.2 مليار ريال سعودي ولم يتم إثبات أي ربح/خسارة عن إعادة قياس الحصة المحتفظ بها في الشركة الزميلة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

30. استبعاد شركة تابعة

في 14 أكتوبر 2024، قامت المجموعة ببيع جميع أسهمها في شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم 165584 بتاريخ 14/7/1443هـ (الموافق 2022/2/15م).

أ) وفيما يلي بيان القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ البيع:

إيضاح 14 أكتوبر 2024		بآلاف الريالات السعودية
الموجودات		
عقارات تطويرية	6	222,759
ممتلكات ومعدات، صافي	7	5,408
موجودات حق الاستخدام، صافي	23أ	4,366
مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى		15,461
نقدية وشبه نقدية (إيضاح ج)		35,484
إجمالي الموجودات		283,478
المطلوبات		
دائنون تجاريون وآخرون		303,945
التزامات إيجار	23ب	4,518
مكافأة نهاية الخدمة	13	110
إجمالي المطلوبات		308,573
صافي المطلوبات		(25,095)

ب) وفيما يلي نتائج شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة للفترة من 1 يناير 2024 حتى تاريخ البيع:

للفترة المنتهية في 14 أكتوبر 2024		بآلاف الريالات السعودية
مصاريف عمومية وإدارية	(6,418)	
مكاسب استبعاد شركة تابعة (إيضاح د)	25,320	
صافي الربح المتعلق بالعمليات المتوقفة	18,902	

ج) فيما يلي التدفقات النقدية التي تكبدتها شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة:

للفترة المنتهية في 14 أكتوبر 2024		بآلاف الريالات السعودية
الأنشطة التشغيلية	188,956	
الأنشطة الاستثمارية	(167,462)	
الأنشطة التمويلية	391	
صافي التدفقات النقدية الواردة خلال الفترة	21,885	
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة	13,599	
صافي التدفقات النقدية المستبعدة	35,484	

د) تفاصيل استبعاد شركة تابعة

14 أكتوبر 2024		بآلاف الريالات السعودية
العوض	1,245	
نسوية مقابل مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة	(1,020)	
إجمالي العوض، صافي	225	
صافي المطلوبات التي تعهد بها المشتري عند الاستبعاد	25,095	
مكاسب الاستبعاد	25,320	

31. الاستحواذ على شركة تابعة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة بزيادة حصة ملكيتها في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس") إلى 90% على النحو التالي:

أ) بتاريخ 20 فبراير 2024 (تاريخ الاستحواذ)، أبرمت المجموعة اتفاقية شراء أسهم للاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة 32.65% في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس")؛ وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب لوائح سوق أبو ظبي العالمي. وبالتالي، زادت حصة ملكية المجموعة من 51% إلى 83.65%. تمت المحاسبة سابقاً عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (إيضاح 8). وخلال 2024، حصلت المجموعة على السيطرة على كومباس، ومن ثم بدأت في توحيدها. وقد تم تأسيس كومباس بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة المخاطر. وتأتي عملية الاستحواذ هذه في إطار استراتيجية المجموعة التي تهدف إلى تنويع الاستثمارات واستكشاف فرص جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

31. الاستحواذ على شركة تابعة (تتمة)

الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها

فيما يلي ملخصاً للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد لشركة كومباس بروجيكت المحدودة كما في بتاريخ الاستحواذ

1) الموجودات والمطلوبات

إيضاح	القيمة العادلة المثبتة عند الاستحواذ
بالآلاف الريالات السعودية	
الموجودات	
ممتلكات ومعدات، صافي	7 3,543
موجودات حق الاستخدام، صافي	23 2,136
استثمار في شركة زميلة	8 29
مديون تجاريون وآخرون	97,360
نقدية وشبه نقدية	20,759
إجمالي الموجودات	123,827
المطلوبات	
قروض	4,000
مكافأة نهاية الخدمة	13 5,236
دائنون تجاريون وآخرون	66,523
التزامات إيجار	23ب 1,715
زكاة مستحقة	15 2,155
إجمالي الموجودات	79,629
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتمييز بالقيمة العادلة	44,198
حقوق الملكية غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة	(7,226)
استثمارات في شركة زميلة محولة (إيضاح 3)	(23,057)
عوض محول	(12,750)
مكاسب الاستحواذ	1,165

2) تحليل التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ

إيضاح	القيمة العادلة المثبتة عند الاستحواذ
بالآلاف الريالات السعودية	
صافي النقدية المستحوذ عليها مع الشركة التابعة	20,759
عوض نقدي	(12,750)
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ	8,009

3) خسارة القيمة العادلة عن إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً

إيضاح	القيمة العادلة المثبتة عند الاستحواذ
بالآلاف الريالات السعودية	
القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة	32,262
خسارة القيمة العادلة نتيجة إعادة القياس	(9,205)
القيمة العادلة للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة	23,057

ب) الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة

بعد عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه، زاد رأس مال كومباس بمبلغ 37.4 مليون ريال سعودي، حيث تم استثمار 25.19 مليون ريال سعودي و1.6 مليون ريال سعودي من قبل المجموعة والمساهمين غير المسيطر. على التوالي. وبفضل هذا الاستثمار الإضافي في رأس مال كومباس، زادت حصة ملكية المجموعة بنسبة 6.35%.

ونظراً لعدم وجود تغيير في السيطرة، فإن الاستحواذ الإضافي للمجموعة على حصة ملكية في كومباس يتم المحاسبة عنه على أنه معاملة حقوق ملكية، وبناءً على ذلك، يتم إثبات العوض المدفوع الزائد عن القيمة الدفترية لحصة الملكية الإضافية التي تم الاستحواذ عليها في كومباس ضمن الأرباح المبقة.

وقد بلغت القيمة الدفترية لصافي موجودات كومباس بتاريخ الاستحواذ 44.2 مليون ريال سعودي. وفيما يلي تفاصيل الحصة الإضافية المستحوذ عليها في كومباس

2024	
بآلاف الريالات السعودية	
القيمة الدفترية للحصة الإضافية في كومباس	2,806
العوض للشريك غير المسيطر	(1,080)
الفرق المثبت في الأرباح المبقة	1,726

32. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 18 مارس 2025. واستكشاف فرص جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

دار الأركان

www.daralarkan.com