

Annual Report 2020



الحمد لله
الذي هدانا لهذا
الذي كنا لنهتدي لولا
أن هدانا الله

” إن رؤية المملكة 2030 هي خارطة طريق لمستقبل أفضل وأسهمت خلال مرحلة البناء والتأسيس في تحقيق مجموعة من الإنجازات على عدة أصعدة

خادم الحرمين الشريفين



”
طموحنا أن نبني وطناً أكثر
ازدهاراً؛ يجد فيه كل مواطن ما
يتمناه

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز



المحتوى

19

الشركات التابعة

43

أهم الخطط والقرارات
المتخذة خلال عام 2020

61

مجلس الإدارة

11

نبذة عن العقارية

31

نتائج أعمال السنة
المالية المنتهية في
2020/12/31م

199766



يسر مجلس إدارة المجموعة أن يقدم للمساهمين الكرام التقرير السنوي الذي يستعرض الأداء والإنجازات التي حققتها المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م.

والمعد وفقاً لمتطلبات لأئحة حوكمة الشركات وقواعد التسجيل والإدراج الصادرين من هيئة السوق المالية ونظام الشركات والنظام الأساسي للشركة



نبذة عن العقارية



SINCE 1976
45
YEARS





الشركة العقارية السعودية «العقارية» شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (م/58) وتاريخ 1396/7/17هـ الموافق 1976/7/15م، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010012539) وتاريخ 1397/6/17هـ الموافق 1977/6/4م، ويمتلك صندوق الاستثمارات العامة 64.57% من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل 35.43%، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن 5%.

1976

وصف الأنشطة الرئيسية للعقارية

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء ونتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الاعمال المتعلقة بتحقيق أغراضها.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج (الموحدة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م:

نوع النشاط	حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)	
	النسبة	إيرادات النشاط
1 إيرادات إيجار	50.55%	252,694
2 إيرادات إدارة المرافق	7.32%	36,590
3 إيرادات بنية تحتية	39.98%	199,836
4 إيرادات إنشاء	2.15%	10,735
الإجمالي	100%	499,855



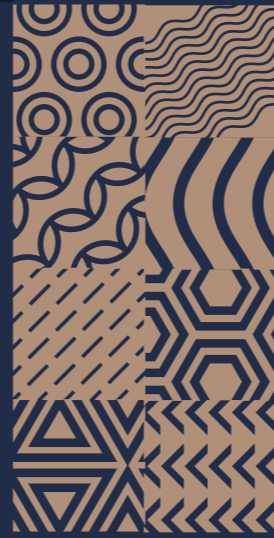
معلومات الشركات التابعة:

اسم الشركة التابعة	رأس المال (مليون)	نسبة ملكية	النشاط الرئيسي	المقر الرئيسي للعمليات	الدولة محل التأسيس
شركة الوديان العقارية السعودية	100	100%	تطوير مشروع الوديان	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
الشركة العقارية السعودية للتعمير	100	60%	أعمال إنشاء المباني وصيانتها	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	50	60%	تنفيذ أعمال البنية التحتية	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	20	60%	الصيانة والتشغيل وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	4	60%	إدارة المشاريع	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية

تفاصيل الأسهم وأدوات الدين للشركات التابعة:

لا توجد أي أدوات دين بالشركات التابعة ومرفق تفاصيل الأسهم بالجدول التالي:

الشركة	(مليون)		
	رأس المال	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركة الوديان العقارية السعودية	100	10	100%
الشركة العقارية السعودية للتعمير	100	10	60%
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	50	5	60%
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	4	0.4	60%
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	20	2	60%
المجموع	274	27.4	



الشركات التابعة

AL WIDYAN الوديان

شركة الوديان العقارية السعودية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة والإستثمار رقم (ق/256) وتاريخ 1439/10/28هـ، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010455071) وتاريخ 1439/11/16هـ، وتمتلك الشركة العقارية السعودية نسبة (100%)، وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسية في أعمال الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية وتشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق.. إلخ)، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، التركيبات الكهربائية الأخرى، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.

(تم تخفيض رأس مال شركة الوديان إلى مائة مليون ريال خلال الربع الرابع من العام 2020).

* لم تبدأ الشركة أنشطتها التشغيلية خلال العام 2020م.

حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
0%	0	1 تطوير مشروع الوديان
0%	0	الإجمالي

1. شركة الوديان العقارية السعودية





الشركة العقارية السعودية للتعمير «تعمير» شركة مساهمة سعودية مغلقة مختلطة تأسست في شهر ديسمبر 2016م، وتمتلك المجموعة نسبة (60%)، وشركة كيا هومز للإنشاءات والمقاولات والسياحة والتجارة والصناعة التركية نسبة (40%) من رأسمالها البالغ (100,000,000) مائة مليون ريال.

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم (10206371070302) بتاريخ 6 شوال 1437هـ، الموافق 11 يوليو 2016م.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
100%	10,735	1 المقاولات
100%	10,735	الإجمالي

*قامت الشركة بتاريخ 28 فبراير 2021 بتوقيع إتفاقية شراء أسهم أقلية البالغ قدرها 40% المتبقية في الشركة العقارية للتعمير، مقابل عوض قدرة 4,3 مليون ريال سعودي، هذه الاتفاقية مشروطة بموافقة وزارة الاستثمار على تعديل ترخيص الاستثمار، ووزارة التجارة على تعديل النظام الأساسي للشركة ليعكس بائع الحصص للمشتري ويتم تملك المشتري في الشركة وفقاً للأسهم المباعة، وتعديل سجل المساهمين.

2. الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير)





الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية «بنية» شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست في شهر مارس 2017م، برأسمال مقداره (50,000,000) خمسين مليون ريال، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010469561) وتاريخ 1438/07/06هـ.

وتملك المجموعة نسبة (60%)، وشركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات نسبة (40%) من رأسمالها.

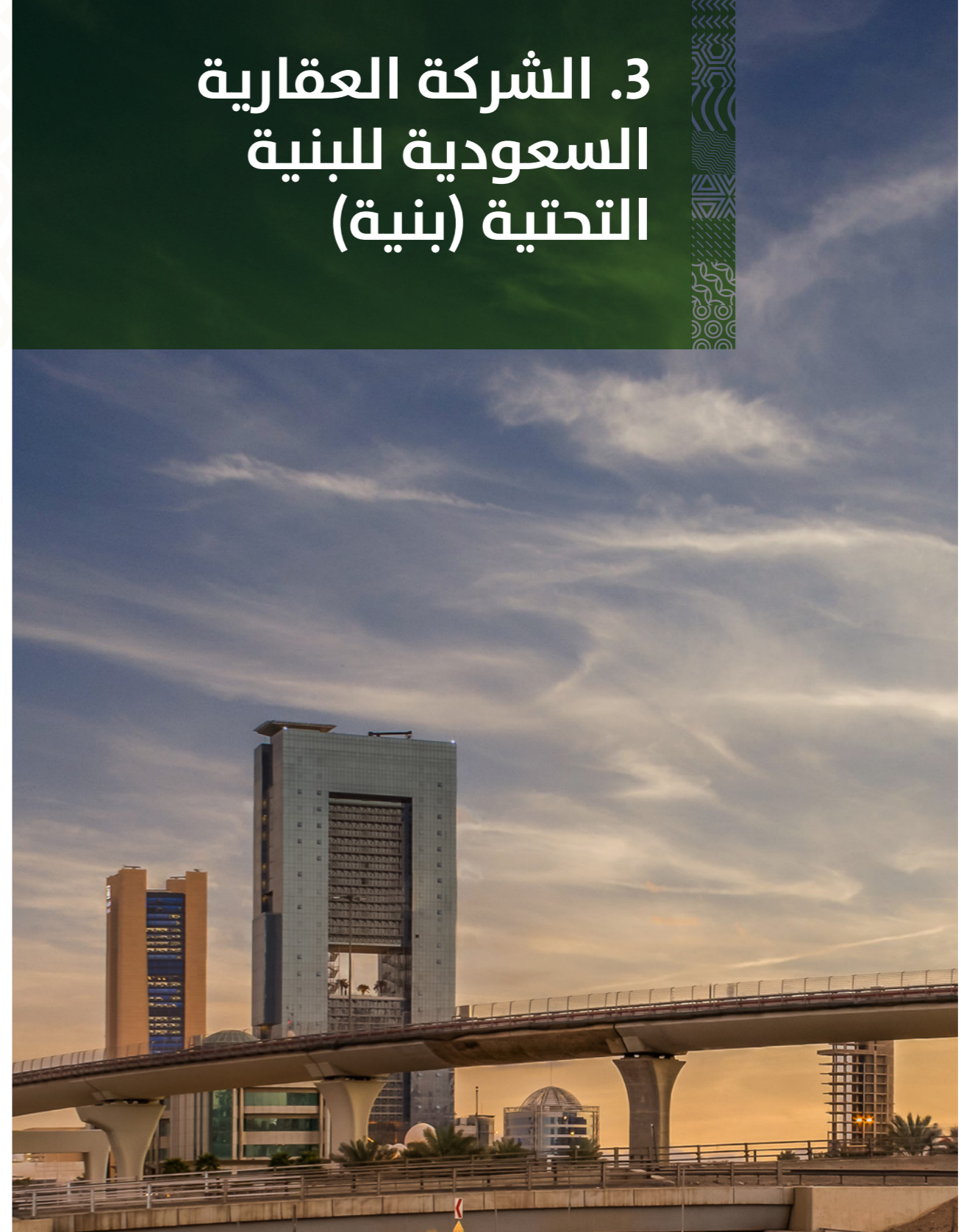
وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال الطرق والشوارع والجسور وإنشاء وتمديد شبكة المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وتشغيلها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
%100	199,836	1 مقاولات بنية تحتية
100%	199,836	الإجمالي

3. الشركة العقارية السعودية للبنية التيهية (بنية)





الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات «ممتلكات» شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، تأسست في شهر أكتوبر 2017م، برأسمال مقداره (20,000,000) عشرين مليون ريال، وتمتلك المجموعة نسبة (60%)، وشركة بوسكو أي أند سي العربية السعودية نسبة (21%)، وشركة بوسكو أو أند أم نسبة (19%) من رأسمالها.

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم (10214381076997) بتاريخ 29 شوال 1438هـ، الموافق 21 أغسطس 2017م.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
%100	36,590	1 إدارة المرافق
%100	36,590	الإجمالي

4. الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)





شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع « إدارة » شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة تأسست في شهر أكتوبر 2017م، برأس مال مقداره (4,000,000) أربعة ملايين ريال، وتمتلك المجموعة نسبة (60%)، وشركة هانمي قلوبال المحدودة نسبة (40%)

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية في توفير خدمات إدارة المشاريع الإنشائية والخدمات الاستشارية المتعلقة بها بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم (10213381076825) بتاريخ 29 شوال 1438هـ، الموافق 21 أغسطس 2017م.

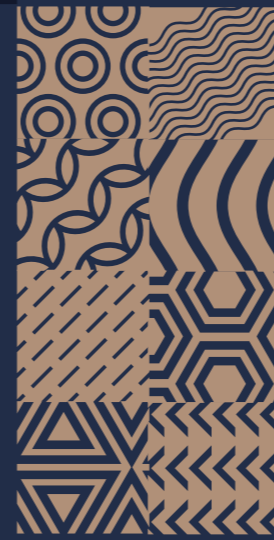
وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

نوع النشاط		حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)	
		الإيراد	النسبة
1	إدارة مشاريع	-	%-
	الإجمالي	-	%-

*قامت الشركة بتاريخ 22 مارس 2021 بتوقيع اتفاقية بيع كامل حصصها في شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع والبالغة 60% من ملكية الشركة وذلك لصالح شركة هانمي قلوبال السعودية. هذه الاتفاقية مشروطة بموافقة وزارة الاستثمار على تعديل الترخيص ليعكس عملية البيع للحصص للمشتري، وموافقة وزارة التجارة على تعديل عقد تأسيس الشركة ليعكس بيع الحصص للمشتري وتملك المشتري وفقاً للحصص المباعة، وموافقة الجهات الحكومية، بالإضافة إلى التعديل على سجل الحصص.

5. الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (إدارة):





نتائج أعمال السنة المالية
المنتهية في 2020/12/31م

أولاً: قائمة الدخل

- حققت الشركة في العام المالي 2020 خسائر بمبلغ (140.7) مليون ريال مقابل خسائر بمبلغ (186.4) مليون في العام 2019 بنسبة انخفاض 25% ويرجع تحقيق الخسائر إلى الأسباب التالية:
- انخفاض مجمل الربح بمبلغ (30.5) مليون ريال وبنسبة (17.8%) عن العام السابق بسبب انخفاض إيرادات التأجير بمبلغ (10.8) مليون لإنخفاض نسب الأشغال ومتوسط سعر المتر التأجيري للوحدات المؤجرة في القطاع التجاري والسكني.
- إضافة لارتفاع تكاليف النشاط نتيجة التوسع في نشاط الشركات التابعة وتأثيرها بزيادة تكاليف التشغيل بمبلغ (219.3) مليون على الرغم من أن بعض الشركات التابعة حققت إيرادات بمبلغ (247) مليون ريال والتي ساهمت في ارتفاع إيرادات النشاط الكلي للشركة بنسبة (49.4%).
- تحقيق خسارة تشغيلية بمبلغ (83) مليون ريال مقابل خسارة تشغيلية العام السابق (84.6) بنسبة انخفاض (1.9%) ناتجة عن:
 1. إثبات مبلغ 22.7 مليون ضرائب تسوية اعتراضات ضريبية مع هيئة الزكاة والدخل فيما يخص الأراضي المنقولة لصندوق الانماء العقارية العقاري.
 2. إثبات 5.1 مليون ريال استبعاد مصاريف راس مالية لمشاريع ملغاة.
 3. إثبات مبلغ 13.6 مليون عمولات تسويقية وبيعية.
 4. إثبات مخصص ديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 23.1 مليون.
 5. زيادة مصاريف شركة بنية بمبلغ (2.5) مليون ريال.
 6. زيادة مصاريف شركة ممتلكات بمبلغ (3.2) مليون ريال.
- انخفاض في قيمة إستثمارات عقارية واعمال راس مالية بمبلغ (82.6) مليون ريال بناء على عملية التقييم التي تمت من قبل مقيمين خارجيين معتمدين وعلى النحو التالي:
 1. (61.1) مليون ريال – مشروع الضاحية السكني في مدينة الرياض.
 2. (6.5) مليون ريال – مجمع لاکازا في مدينة الرياض.
 3. (10.6) مليون ريال – مشاريع حكومية.
 4. (4.4) مليون ريال – مخصص انخفاض إيرادات مستحقة لمشاريع لدى شركة تعمير.
- إثبات مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون بمبلغ (38.3) مليون ريال.
 1. إثبات مخصص بمبلغ (20) مليون ريال للدفعة المقدمة لشركة لمتليس للاستثمار في أرض الوصيل.
 2. إثبات مخصص بمبلغ (8.5) لرميد ضريبة المشتريات للأعوام 2018م و 2019م.
 3. إثبات مخصص بمبلغ (4.7) لدفعات مقدمة لموردين في شركة تعمير.
 4. إثبات مخصص بمبلغ (1.1) لدفعات مقدمة لموردين في شركة ممتلكات.
 5. إثبات مخصص بمبلغ (4) انخفاض إيرادات مستحقة لمشاريع لدى شركة تعمير.
- إثبات مخصص بمبلغ (5.7) انخفاض في ممتلكات ومعدات لشركة تعمير.
- زيادة في الإيرادات الأخرى بمبلغ (28.6) مليون ريال.
- زيادة في مصروف الزكاة بمبلغ (12.6) مليون ريال.





ملاحظات المراجع الخارجي

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (أ - 15) حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م، والذي يشير بأن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذا الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي 417 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م.
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (ب - 15) حول القوائم المالية الموحدة والذي يشير إلى أنه لاحقاً وبعد السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض. لا يزال تأثير هذا الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ 2.168 مليون ريال سعودي و 829 مليون ريال سعودي على التوالي كما في 31 ديسمبر 2020م.

الفروقات الجوهرية بالنتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة:

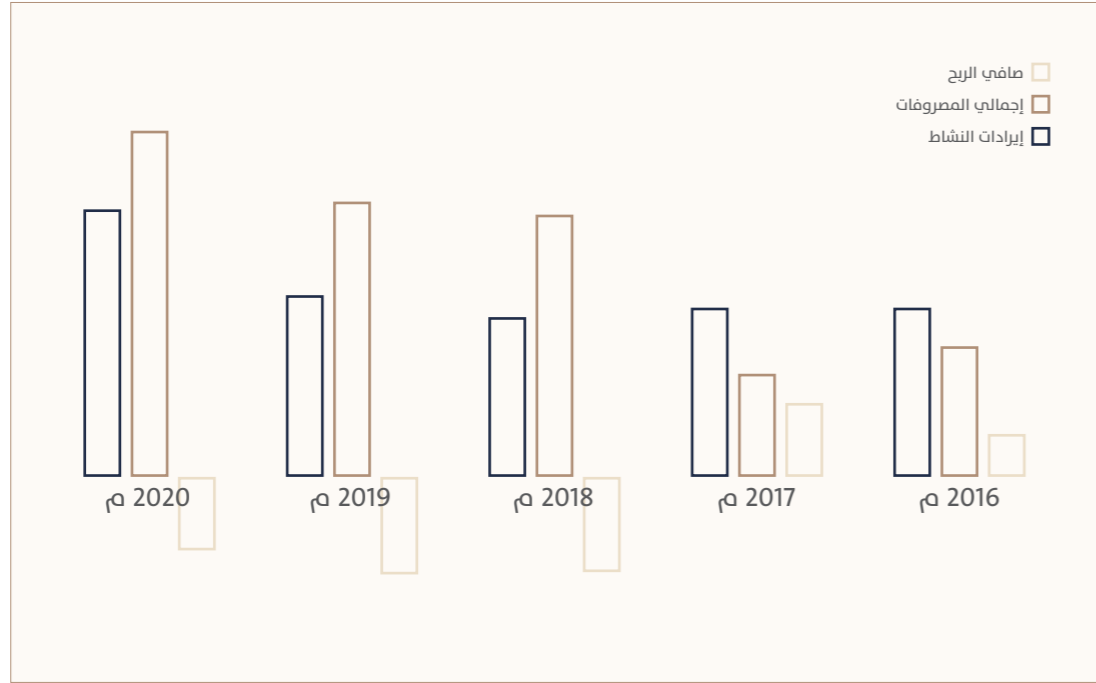
البيان	(بآلاف الريالات)		
	نسبة التغير	التغيرات	2020م 2019م
إيرادات النشاط	47.8%	161,834	338,021 499,855
تكاليف النشاط	115.6%	192,330	(166,387) (358,717)
مجمّل دخل النشاط	(17.8%)	(30,496)	171,634 141,138
الربح التشغيلي	(1.9%)	(1,627)	(84,650) (83,023)

358,717
ألف ريال سعودي
تكاليف النشاط

499,855
ألف ريال سعودي
إيرادات النشاط

83,023
ألف ريال سعودي
الربح التشغيلي

141,138
ألف ريال سعودي
مجمّل دخل النشاط



تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات المجموعة:

السنة	إجمالي الإيرادات	الرياض	المجموع
2020	252,694	252,694	252,694

تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركات التابعة:

السنة	إجمالي الإيرادات	المدينة المنورة	الدمام	المجموع
2020	10,735	9,235	1,500	10,735

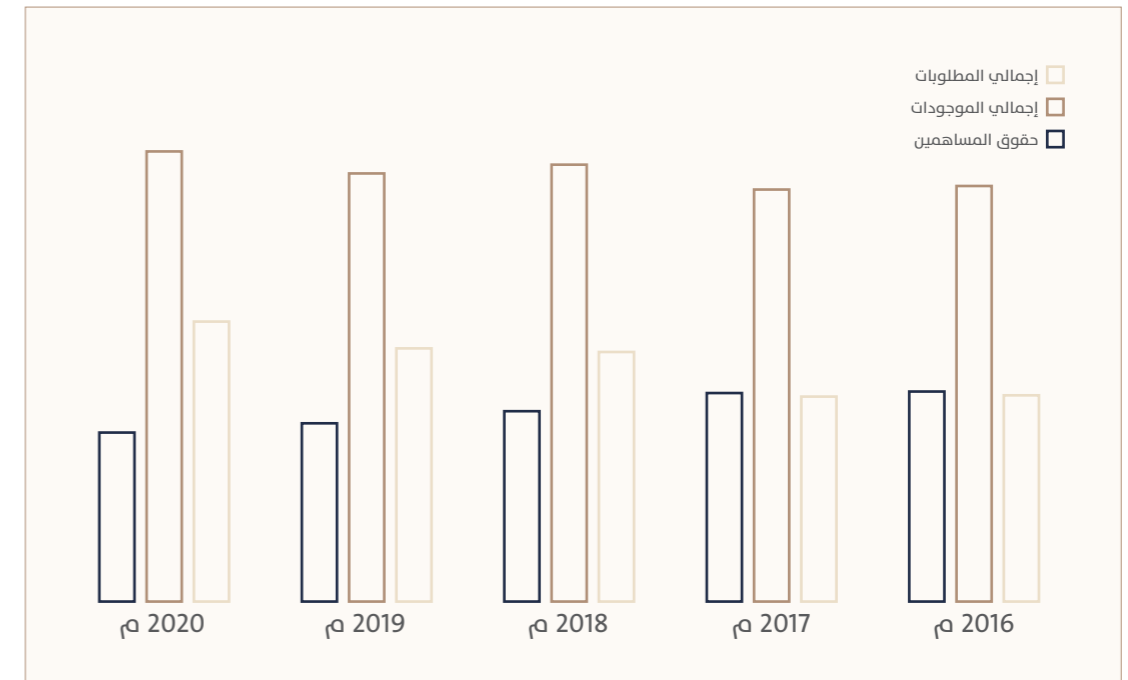
السنة	إجمالي الإيرادات	أملج - منطقة تبوك	الرياض	المجموع
2020	199,836	122,299	77,536	199,836

السنة	إجمالي الإيرادات	الرياض	جدة	المجموع
2020	36,590	20,548	16,041	36,590

ثانياً: قائمة المركز المالي

بلغت موجودات المجموعة في عام 2020 م مبلغ (7,539) مليون ريال، مقابل مبلغ (7,199) مليون ريال في عام 2019 م بزيادة قدرها (340) مليون ريال و نسبته (4%)، ويعود سبب الزيادة إلى زيادة الموجودات المتداولة، ويوضح الجدول التالي ملخصاً لأرصدة الدخل والمركز المالي في السنوات الخمس الأخيرة:

بيان	2020م	2019م	2018م	2017م	2016م
إيرادات النشاط	499,855	338,021	296,569	315,010	314,472
تكاليف النشاط	(358,717)	(166,387)	(111,369)	(105,096)	(98,069)
مجموع دخل النشاط	141,138	171,634	185,200	209,914	216,403
م. إدارية و عمومية وتسويقية	(224,161)	(256,284)	(146,164)	(65,927)	(53,784)
صافي إيرادات ومصروفات أخرى	(46,105)	(86,790)	(215,284)	8,253	(72,029)
الزكاة	(25,304)	(12,687)	(21,028)	(24,537)	(17,881)
صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم	(140,741)	(186,351)	(183,069)	132,484	73,679
الموجودات المتداولة	784,953	386,435	601,547	480,563	804,477
الموجودات غير المتداولة	6,753,585	6,812,619	6,739,888	6,437,001	6,168,672
المطلوبات المتداولة	2,784,525	3,488,891	2,827,767	339,830	318,431
المطلوبات غير المتداولة	1,914,745	743,874	1,342,809	3,086,130	3,457,767
حقوق المساهمين	2,839,268	2,966,289	3,170,859	3,491,604	3,515,382



القضايا القانونية

في عام 2016م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في مكوك شركة مجموعة البيان القابضة بمبلغ وقدره (50) مليون دولار أمريكي وبفائدة بمعدل 4.5% سنوياً تستحق بشهر يونيو لعام 2018م، وأخفقت شركة مجموعة البيان القابضة بالوفاء بالتزاماتها، فقام الطرفان بعام 2017م بإبرام ملحق تعديل للاتفاقية لإعادة جدولة تاريخ الاستحقاق، وطالبت المجموعة شركة مجموعة البيان بالوفاء بالتزامات المالية التي على عاتقها، فلم تتجاوب الأخيرة لذلك، وبناء عليه قامت المجموعة برفع دعوى ضد شركة مجموعة البيان القابضة لدى المحكمة التجارية، وصدر حكم ابتدائي ضد المجموعة برد الدعوى.

(وبتاريخ لاحق لهذا التقرير تم الاعتراض على الحكم ومازال الدعوى منظورة حتى الآن).

كما يوجد هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً. ولا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

في عام 2015م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع عدة أطراف وهم شركتين استثماريتين وشركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري لإنشاء صندوق عقاري. وحسب الاتفاقية يجب على المجموعة دفع مبلغ 50 مليون ريال سعودي، كما يجب على شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري المساهمة بأرض متفق عليها بقيمة 1.77 مليار ريال سعودي للصندوق المقترح. قامت المجموعة بدفع التزاماتها بالمساهمة بمبلغ 50 مليون ريال سعودي. لم يتم إنشاء الصندوق المقترح حسب ما نصت عليه الاتفاقية. وخلال العام السابق، قامت شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري برفع دعوى قضائية ضد الشركة والأطراف الأخرى بقيمة الأرض لتطبيق الاتفاقية، وقد صدر حكم ابتدائي لصالح المجموعة باسترداد مبلغ المساهمة 50 مليون ريال سعودي لعدم تأسيس الصندوق، وقامت شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري بالاعتراض على الحكم.

(صدر بتاريخ لاحق لتاريخ هذا التقرير حكم نهائي من محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي وذلك برد دعوى شركة لمتليس وإلزامها بدفع مبلغ 50 مليون ريال سعودي للمجموعة)

المدفوعات النظامية المسددة والمستحقة لسداد أي زكاة أو ضرائب أو رسوم أو أي مستحقات أخرى ولم تسدد حتى نهاية الفترة المالية في 2020/12/31م مع الوصف والأسباب:

البيان	2020 م (بآلاف الريالات)		بيان الأسباب
	المسدد	المستحق حتى نهاية الفترة ولم يسدد	
الزكاة	6,331	25,389	حسب تعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل.
الضريبة	48,862	1,512	حسب تعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	10,743	1,117	إشتراك منسوبي المجموعة بناء على نظام المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
تكاليف تأشيرات وجوازات ومكتب العمل	7,470	-	تكاليف تجديد الإقامات ورسوم تأشيرات الخروج والعودة. ورسوم مكتب العمل.

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء (القضايا المتعلقة بالاعتراض على الرسوم):

بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الإسكان منذ تطبيق رسوم الأراضي البيضاء مبلغ وقدره 170.3 مليون ريال سعودي حتى نهاية العام المالي 2020م.

وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م، استمرت المجموعة في إجراءات اعتراضها على عدد من الرسوم الصادرة في السنوات السابقة بموجب دعاوى قضائية لدى ديوان المظالم، والتي انتهت جميعها بأحكام نهائية بإلغاء الرسوم لصالح المجموعة ما عدا إحدى الرسوم التي صدر الحكم النهائي لصالح الوزارة والذي يبلغ قيمته 21.6 مليون ريال سعودي قامت المجموعة بدفعها لوزارة الإسكان.

وصدر خلال العام المالي 2020م، رسمين على أرضين من أراضي المجموعة مجموع الرسمين مبلغ 36 مليون ريال سعودي، ألغى أحدهما الذي يبلغ 2.1 مليون ريال سعودي عن طريق اللجنة المشكلة بوزارة الإسكان، والرسم الآخر بمبلغ 33.9 مليون ريال تم الاعتراض عليه ورفضته الوزارة، وقامت المجموعة برفع دعوى قضائية لدى ديوان المظالم بعدم أحقية تلك المطالبات، نظراً لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي ومازال منظور أمام الديوان، واستناداً على رأي المستشار القانوني المعين من قبل المجموعة، فإن القضية المنظورة حالياً تسير في صالح المجموعة.

وبلغت الرسوم والغرامات التي ألغيت بموجب أحكام أو قرارات نهائية لصالح المجموعة منذ بداية تطبيق رسوم الأراضي البيضاء مبلغ وقدره 114.7 مليون ريال سعودي.

(مليون ريال)

ت	مصدر القرض	مبلغ أصل القرض	مدة القرض	المبالغ المدفوعة سداداً للقرض خلال العام المالي 2020م	المبلغ المتبقي من القرض	المديونية الإجمالية للمجموعة وشركاتها التابعة	المديونية الإجمالية للشركات التابعة
1	صندوق الاستثمارات العامة	1,307	10	-	1,307	1,307	-
2	البنك الاهلي التجاري	2,068	5	-	2,068	2,068	-
3	بنك الرياض	650	6	-	650	650	-
4	بنك ساب	100	1	-	15	85	-
	الإجمالي	4,125			4,040	4,110	



الاحتياطات

الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل 10% من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة). حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. نظراً لبلوغ رصيد الاحتياطي المبلغ المحدد، قررت الشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل علماً بأن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

الاحتياطي الاتفاقي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، تقوم المجموعة بتحويل 10% من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي الاتفاقي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي 50% من رأس المال. نظراً لوجود خسائر، لم يتم إي تحويل خلال السنة.

المعلومات المتعلقة بقروض وديون المجموعة وشركاتها التابعة:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ 1.5 مليار ريال سعودي خلال عام 2015م لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. وفي مايو 2020م، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة تبلغ قيمة التسهيلات الجديدة 1.3 مليار ريال سعودي، يسد القرض على 16 قسط نصف سنوي غير متساوي. يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية (سايبور) إضافة إلى هامش ربح. يستحق القسط الأول السداد في 1 يناير 2022م، بينما يستحق القسط الأخير السداد في يوليو 2029م.

خلال 2016م، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية قدره 2.12 مليار ريال سعودي يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، و كان يستحق السداد دفعةً واحدة في نهاية

مدة الاتفاقية في مايو 2019م. وقامت المجموعة بسداد مبلغ 50 مليون ريال سعودي خلال 2019م. وخلال عام 2020م، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة يستحق سداد مبلغ 450 مليون ريال سعودي في مايو 2020م، وسيتم سداد باقي القرض 1.6 مليار ريال سعودي على أقساط سنوية خلال الخمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتان. يستحق القسط الأول السداد في نوفمبر 2021م. تخضع تسهيلات القرض لتعهدات مالية فيما يتعلق بنسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة السيولة وتغطية العمولة والتي لم تكن المجموعة ملتزمة بها كما في 31 ديسمبر 2020م، تم تصنيف 2,069 مليار ريال سعودي كمطلوبات متداولة. وقد وافق البنك على تمديد سداد مبلغ 450 مليون ريال سعودي حتى إبريل 2021م.

حصلت المجموعة خلال 2018 على قرض إسلامي آخر طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ 650 مليون ريال سعودي، يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح. ويسد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح سنتين. يبدأ سداد أول قسط بتاريخ يونيو 2021. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة للبنك.

خلال عام 2020م قامت المجموعة بالحصول على قرض إسلامي آخر قصير الأجل من بنك محلي بمبلغ 100 مليون ريال سعودي، استخدمت المجموعة منه 85 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م. تم الحصول على القرض لتمويل رأس المال العامل ويخضع لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) بالإضافة إلى هامش الربح يستحق القرض السداد على أقساط نصف سنوية متساوية. تعهدت المجموعة بايداع 50% على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك المقرض.



أهم الخطط والقرارات
المتخذة خلال عام 2020

أولاً: المشاريع

المشاريع المنتهية التنفيذ

مشروع لاكازا السكني في حي النرجس بمدينة الرياض:

مجمع لاكازا هو مجمع سكني مغلق في حي النرجس غرب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض على أرض مساحتها (25,570م²)، يتكون من عدد (162) وحدة سكنية، تشتمل على (31) فيلا دوبلكس وعدد (131) شقة سكنية مختلفة المساحات بالإضافة إلى عدد من المرافق الرئيسية، مركز ترفيهي ولياقة بدنية، ومناطق خضراء، ومواقف للسيارات، والتي قامت بتنفيذ أعماله الإنشائية الشركة العقارية السعودية للتعمير (شركة تابعة) بمبلغ (129) مليون ريال. وقد تم الانتهاء من أعمال الإنشاء والبدء بتأجير المشروع خلال الربع الثالث من عام 2020م. حيث تم توقيع عقد لمدة سنتين مع الشركة السعودية الكورية لصيانة وإدارة الممتلكات لتولّي مهام الصيانة وإدارة المرافق.

كما تم أيضاً خلال عام 2020م إعداد الخطة التسويقية التفصيلية للمجمع السكني بعد أن تم مراجعة أداء القطاع السكني لمدينة الرياض عموماً والمجمعات السكنية المغلقة على وجه الخصوص، ودراسة البيانات المالية والتدفقات النقدية المتوقعة للمشروع. بناءً على الإستراتيجية التشغيلية للمجمع السكني، تم

عرض الوحدات السكنية للإيجار خلال عام 2020م بحسب الأسعار التأجيرية المتفق عليها من قبل الإدارة والتي تتماشى مع خصائص المجمع من حيث المساحات والخدمات آخذين بعين الاعتبار المنافسة ومتوسط أسعار الوحدات السكنية المماثلة في مدينة الرياض وقد تم عرض ما يقارب 95 وحدة سكنية.

مشاريع تحت التنفيذ

مشروع الضاحية السكني بمدينة الرياض

تقدر تكلفة التطوير والتشييد (أعمال التنفيذ) بمبلغ (695) مليون ريال مجمع الضاحية السكني هو مجمع شبه مغلق في حي الرمال بالجنوب الشرقي لمطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض ويتم حالياً تطويره على مساحة إجمالية (430,296) متر مربع، ويضم عدد (557) وحدة سكنية مكونه من فلل ودوبلكسات، ومساحات مخصصة للمرافق التعليمية للبنين والبنات، ومساحات وحدائق رئيسية بمساحة (20,646) متراً مربعاً، إضافة إلى مناطق مخصصة للاستعمال المكتبي والتجاري بمساحة (43,310) متراً مربعاً.

وقد قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة مع برنامج (شراكات) الخاص بوزارة الإسكان، وتم إصدار رخصة البيع على الخارطة من برنامج (وافي) بتاريخ 2020/06/21م.

عملت الشركة العقارية السعودية «العقارية» أو «الشركة العقارية» أو «الشركة» خلال العام 2020م على إعادة صياغة إستراتيجية الشركة بالتعاون مع الإستشاري العالمي Bain & Co. وذلك لضمان تطبيق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري لتحظى الشركة العقارية بخطة إستراتيجية واحدة لقطاع التطوير العقاري والاستثماري في المملكة العربية السعودية، تنطلق منها رؤية الشركة العقارية السعودية. «بأن تصبح العقارية شركة رائدة في مجال التطوير العقاري ولاعباً ومستثمراً رئيسياً في صناعة العقار في المملكة العربية السعودية ومساهم أساسي في تحقيق رؤية المملكة 2030». نرفق فيما يلي أهم الإنجازات خلال عام 2020م والتي تتعلق بالمشاريع الاستثمارية والأداء التشغيلي والتأجيري لأصول الشركة وأنشطة التطوير العقاري، حيث شهد عام 2020م عدداً من التطورات المرفقة فيما يلي:

(بوابة 7) لتنفيذ أعمال مماثلة والإستفادة من الزيادة المتوقعة لإيرادات المشروع.

يقع مشروع (بوابة 7) على شارع خالد بن يزيد بالتقاطع مع شارع مساعد العنقري بمنطقة العُليا في وسط مدينة الرياض على أرض مملوكة للشركة مساحتها (18.437) متر مربع، ويحتوي المشروع على عدد (120) شقة سكنية للتأجير. ونظراً لقدم عمر المباني السكنية والإنخفاض الملحوظ في إيراداتها ونسب التأجير، فإن الشركة حالياً بدأت في دراسة مشروع تنفيذ أعمال التأهيل للمباني والخدمات المرافقة بما يشمل التشطيبات وبعض الأعمال الكهروميكانيكية والسباكة. وقد تم طرح منافسة لترسية أعمال الترميم على مقاول متخصص بأعمال إعادة التأهيل للمباني السكنية. ويجري حالياً العمل على مراجعة ودراسة العروض المقدمة لإعتماد العرض الأفضل ليتسنى للشركة البدء بالأعمال التأهيلية. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال إعادة التأهيل خلال الربع الثالث من عام 2021م،

تفدية صندوق الانماء العقارية العقاري

هو صندوق خاص تم إنشاؤه في عام 2018م بموجب إتفاقية مع شركة الإنماء للإستثمار (إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء) والشركة العقارية السعودية وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. قامت الشركة خلال العام 2020م بإعادة تقييم مدى جدوى المشاريع الخاصة بالصندوق (مشروع فندق كورت يارد ماريوت بحي الزهراء ومشروع فندق ويستن الرياض بحي العقيق) ومراجعة هيكله تمويل المشاريع والتكاليف المترتبة بالصندوق ومشاريعه مثل رسوم مدير الصندوق والمدقق المالي والتقييم وأمين الحفظ وإستشاري التطوير. وبناءً على ذلك فقد تمت موافقة مجلس إدارة الشركة على إغلاق صندوق الانماء العقارية العقاري، وتم توقيع إتفاقية إقفال الصندوق خلال عام 2020م. تحملت الشركة العقارية بسبب عملية إقفال الصندوق مبلغاً وقدره (10) ملايين ريال وذلك مقابل رسوم مُستحقة لمقدمي الخدمات للصندوق.

مربحاً ضمن مخطط تلال الرياض، وقد قامت الشركة العقارية السعودية بتوقيع إتفاقية مبدئية مع شركة ليوان للتجارة والمقاولات (أحد شركات تطوير القابضة) بتاريخ 2020/6/3م لتطوير مشروع فلل وشقق سكنية للبيع ضمن مجمع سكني متكامل (مغلق). كما سيحتوي المشروع على منطقة تجارية تحتوي على عدد محدود من المحلات والمطاعم والتي تهدف الى خدمة ساكني المشروع والمنطقة السكنية المجاورة، والتي ستعرض أيضاً للبيع بحسب خطة الجدوى الاقتصادية للمشروع. من المتوقع التوقيع الرسمي على إتفاقية التطوير النهائية بين الشركتين خلال عام 2021م.

يتم الانتهاء حالياً من أعمال الفكرة التصميمية للمشروع، ويجري العمل حالياً على التواصل مع أمانة مدينة الرياض لإستخراج التراخيص اللازمة من أجل البدء بعملية تطوير المشروع. ومن المتوقع البدء في أعمال التطوير خلال العام 2021م.

مشروع اليمامة السكني بالحي الدبلوماسي في مدينة الرياض:

يقع المشروع على أرض مملوكة للهيئة العامة للحي الدبلوماسي داخل الحي بجوار حديقة اليمامة وعلى مساحة إجمالية تبلغ (39.000) متراً مربعاً، وقد تقدمت الشركة العقارية السعودية لفرصة تطوير المشروع عن طريق الهيئة لاستئجار أرض المشروع وتطويرها كمشروع سكني وتجاري. تقوم الشركة حالياً بالعمل مع الهيئة على تصميم فكرة المشروع والذي سيحتوي على وحدات سكنية مختلفة من فلل وشقق للإيجار السنوي، بالإضافة إلى منطقة تجارية تشمل محلات ومطاعم للإيجار. فور الانتهاء من الفكرة التصميمية ستقوم الشركة بعرض فكرة المشروع النهائية على الهيئة لإعتماده في سبيل إبرام عقد إستئجار الأرض قبل البدء في تطوير المشروع.

مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة 7) بمدينة الرياض:

إمتداداً لإستراتيجية الشركة لإعادة تأهيل مجمع العقارية السكني والذي ينقسم إلى (10) مجمعات فرعية «بوابات»، وبعد قرب الإنتهاء من أعمال إعادة التأهيل في (بوابة 9)، فقد قامت الشركة بإخلاء

مشروع لافينير (العقيق):

يقع المشروع في موقع حيوي في حي العقيق على امتداد الطريق الدائري الشمالي بمدينة الرياض، غرب مركز الملك عبدالله المالي، على أرض مساحتها (25,500) متراً مربعاً. بعد إلغاء فكرة المشروع السابقة لإقامة فندقين على أرض المشروع كما ذكر في التقرير السنوي لعام 2019م، شرعت الشركة بفكرة مشروع جديد يتمركز حول مجمع تجاري مفتوح يقدم خدمات المحلات والمطاعم والسينما والترفيه، بالإضافة إلى برج فندقية/مكتبي مطل على الطريق الدائري الشمالي. تم الإنتهاء من الفكرة التصميمية للمشروع والموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الشركة، ويجري العمل حالياً على التواصل مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض للحصول على الموافقات اللازمة على التصميم المقترح وإستخراج تراخيص البناء قبل الشروع في إعداد التصاميم التفصيلية وتطوير المشروع. من المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع خلال الربع الرابع من عام 2021م شريطة حصول الشركة على الموافقات اللازمة من قبل الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

مشروع أرض حي النهضة في مدينة جدة:

تقع أرض المشروع في حي النهضة على طريق الملك عبدالعزيز في مدينة جدة على مساحة (49,800) متراً مربعاً مقابل مجمع رد سي مول التجاري. تم إعداد دراسة الاستخدام الأفضل والأمثل لأرض المشروع والتي اقترحت فكرة مشروع تجاري يحتوي على إستخدامات متعددة تشمل مجمع ترفيهي ومحلات تجارية ومطاعم بالإضافة إلى فندق وشقق فندقية. بناءً على مقترحات دراسة الاستخدام الأفضل والأمثل يجري العمل حالياً على إستقطاب عدد من مستشاري التصميم للعمل على الفكرة التصميمية المبدئية. ومن المتوقع البدء بتنفيذ المشروع بعد الحصول على الموافقات اللازمة ومن ثم إستخراج تراخيص التطوير اللازمة في نهاية عام 2021م.

مشروع أراضي تلال الرياض في مدينة الرياض:

تقع أراضي المشروع في حي الملقا في مدينة الرياض على مساحة إجمالية تبلغ (44.465) متراً

وقد أثمر التعاون بين الشركة والوزارة عن بيع جميع الوحدات السكنية الواقعة في المرحلة الأولى وعددها 256 وحدة سكنية خلال العام 2020م. أما فيما يخص المرحلة الثانية (والأخيرة) لمشروع الوحدات السكنية والمتوقع أن تقدم 273 وحدة سكنية للسوق، فيعتبر المشروع في مراحله النهائية للأعمال الإنشائية ومرحلة التشطيبات، ويتوقع أن يتم الإنتهاء من أعمال التنفيذ النهائي في النصف الأول من عام 2021م، وبتكلفة إجمالية قدرها (824) مليون ريال.

مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة 9) بمدينة الرياض:

يقع المشروع على شارع موسى بن نصير بالتقاطع مع شارع مساعد العنقري بمنطقة العُليا في وسط مدينة الرياض على أرض مملوكة للشركة مساحتها (17,536) متر مربع، ويحتوي المشروع على عدد (138) شقة سكنية للتأجير. ونظراً لقدم عمر المباني السكنية ضمن بوابة 9 فقد شارفت الشركة على الانتهاء من أعمال التأهيل للمباني والخدمات المرافقة بما يشمل التشطيبات وبعض الأعمال الكهروميكانيكية والسباكة، كما تم استحداث مبنى جديد داخل المجمع ليحتوي النادي الصحي والمقهى. ويعتبر مشروع إعادة التأهيل في مراحله النهائية واختبارات التشغيل على أن يكون جاهزاً للتأجير خلال النصف الأول من 2021م.

المشاريع في مرحلة الدراسة

قامت الشركة بإعادة دراسة ومراجعة مجموعة من المشاريع التي كانت قيد الدراسة المالية ودراسة السوق كما ذكر في التقرير السنوي لعام 2019م. كان الهدف من إعادة الدراسة هو تحديد الأولويات لهذه المشاريع في ضوء التغيرات في مستويات الطلب والعرض، أيضاً بما يتلاءم مع التدفقات النقدية المُتوقعة للشركة من الأنشطة التشغيلية والاستثمارية، أخذين بعين الاعتبار أساليب وتكلفة التمويل لهذه المشاريع. وبناءً عليه شرعت الشركة بدراسة عدد من المشاريع الجديدة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه المشاريع والتي بدأت فيها الشركة خلال عام 2020م.



على خطط لبيع جزء من أصول المحفظة الاستثمارية لعدم كفاءتها من حيث قيمة الإستثمار مقارنةً مع عوائدها وتكلفة رأس مال الشركة كالتالي:

الأراضي الشاغرة

قامت الشركة خلال عام 2020م ببيع أراضيها الواقعة في حي قرطبة (القطر رقم 13-21 و القطر رقم 26) بقيمة إجمالية قدرها (54) مليون ريال وببيع بلغ (48) مليون ريال.

نشاط البيع

خلاصة التوقعات المستقبلية:

إمتداداً للخطة الاستثمارية والتي أقرت خلال عام 2020م وتشمل كافة أصول الشركة الاستثمارية في سبيل تحديد مدى جدوى الإبقاء عليها أو بيعها بحسب مخرجات الخطة، حيث إرتكزت الخطة الاستثمارية على عمل إستراتيجية لكل من الأصول المدرة للدخل والأراضي الشاغرة والإستثمارات النقدية المباشرة.

وبناء على ذلك فقد قامت الشركة خلال عام 2020م بالبدء بتنفيذ الخطة الاستثمارية، والتي إشتملت

ثانياً: الأداء التشغيلي

تابعت إدارة الشركة الأداء التشغيلي للأصول المدرة للدخل خلال العام 2020م، وفيما يلي عرضاً لأهم التطورات في مجالات الأنشطة التشغيلية:

نشاط التأجير

تأثرت معدلات التأجير في الشركة بجائحة كورونا بشكل واضح وخاصة على المجمعات التجارية. ولكن الشركة تمكنت من رفع معدلات التأجير في الأصول السكنية خلال نفس الفترة، مما خفف من التأثير الإجمالي للجائحة، إضافة إلى تأثير المجمعات التجارية بعمر المباني وزيادة نسبة الإخلاءات نتيجة لتأثر المراكز التجارية التابعة للشركة العقارية بحركة تنفيذ مشروع النقل العام ومشروع مترو الرياض الواقعة على إمتداد طريق العليا العام وطريق صلاح الدين الأيوبي. وقد إرتفعت نسبة الإشغال للمجمعات السكنية التابعة للشركة حيث بلغت (91%) أما بالنسبة للمجمعات التجارية فقد إنخفضت إلى (77%) في نهاية عام 2020م.

كما تم خلال الربع الثالث من عام 2020م البدء بعمليات التأجير في مجمع لاكارا السكني والذي يعتبر مجمع سكني مغلق في حي النرجس جنوب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض على أرض مساحتها (25,570م²)، يتكون من عدد (162) وحدة سكنية، تشتمل على (31) فيلا دوبلكس وعدد (131) شقة سكنية مختلفة المساحات، بالإضافة إلى عدد من المرافق الرئيسية كمركز ترفيهي ولياقة بدنية، ومناطق خضراء، ومواقف أرضية للسيارات.

تسعى إدارة الشركة إلى الارتقاء بالأداء التشغيلي للأصول المدرة للدخل إلى أعلى المستويات ولأن تكون متوافقة مع التوقعات الموجودة في السوق. وعليه فإن الشركة تدرس حالياً فاعلية الأداء التشغيلي لأصولها من ناحية الإيرادات وأسعار التأجير، وأيضاً من ناحية التكاليف التشغيلية. ويجري العمل حالياً على الاستعانة بشركات مختصة لتقييم الأداء التشغيلي للأصول واقتراح المستويات الأمثل بناء

على دراسة الأوضاع الحالية لهذه الأصول وكذلك دراسة العمليات التي يقوم بها قسم إدارة الأصول بالشركة. وكذلك يجري العمل على دراسة السوق العقارية والمرتبطة بأصول الشركة للحصول على أسعار ومعدلات الإيجار المثلى مقارنة بالسوق.

كما شرعت الشركة في تنفيذ برنامج تطويري شامل لمباني ومجمعات الشركة الواقعة على إمتداد شارع العليا بمدينة الرياض في سبيل تحسين مستوى الأداء التأجيري والتشغيلي، وذلك نظراً لمستجدات التراخيص الجديدة لقطع الأراضي القريبة من محطة (بنك الإنماء) التابعة لمترو الرياض - Transit-Oriented Development)) والواقعة أمام مركز العقارية الثاني على إمتداد تقاطع شارع العليا مع شارع موسى بن نصير. إن الهدف من تنفيذ برنامج التطوير الشامل لمجمعات العقارية هو تعزيز العائدات التشغيلية المالية، وتشمل هذه البرامج المجمعات التالية:

- إعادة تطوير مركز العقارية التجاري (1)
- إعادة تأهيل مركز العقارية التجاري (2 & 3) جزئياً (الأسواق الواقعة في الدور الأول والثاني)
- إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني بعد الانتهاء من أعمال التطوير في (بوابة 9) و(بوابة 7).

وفيما يخص أعمال تأهيل مجمع العقارية التجاري (2) ومجمع العقارية التجاري (3) وخاصة المنطقة التجارية (الأسواق) الواقعة في الدور الأرضي والأول للمبنيين، فقد قامت الشركة بتعيين شركة مُتخصصة في إعادة تطوير المراكز التجارية وذلك للحصول على دراسة وخطة عمل شاملة تهدف إلى تحسين الأداء التأجيري والتشغيلي للمركزين التجاريين، وذلك تزامناً مع قرب إنتهاء أعمال تنفيذ مترو الرياض الواقع على إمتداد شارع العليا العام وما يترتب عليه من إتاحة فرصه أكبر للمركزين التجاريين.

رابعاً: المخاطر التي تواجه أعمال المجموعة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار العمولات
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر أسعار الأسهم
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على إدارة السيولة بالإضافة إلى مراقبة مختلف التغيرات بالسوق ذات العلاقة، وبالتالي يسعى باستمرار إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية:

تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقتناة كما في 31 ديسمبر 2020م و2019م.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداء مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالفروض. تتعرض المجموعة بشأن الفروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار العمولات لتغطية مخاطرها، إن الزيادة (النقص) المحتملة بواقع 20 نقطة أساس في معدل العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنها زيادة خسارة المجموعة بمبلغ 3.3 مليون ريال سعودي.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العمولات، مخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. وقد تشمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على الفروض والودائع والموجودات المالية المتاحة للبيع والأدوات المالية المشتقة.

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في 31 ديسمبر 2020 و2019.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في 31 ديسمبر 2020.

تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات والموجودات والمطلوبات غير المالية للعمليات الأجنبية.

ثالثاً: إعادة هيكلة القروض

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع شركة سامبا المالية (المستشار المالي) لإعادة هيكلة القروض القائمة، وذلك بما يتواءم مع التدفقات النقدية المتوقعة للشركة خلال السنوات القادمة. واشتملت على القروض التالية:

- قرض بنك الرياض
- قرض البنك الأهلي التجاري

كما في 31 ديسمبر 2020، تم العمل على التفاوض مع بنك الرياض والبنك الأهلي التجاري على إعادة الجدولة وذلك بالتعاون مع شركة سامبا المالية بما يتناسب مع التدفقات النقدية المستقبلية للشركة، ومن المتوقع الانتهاء من إعادة الجدولة خلال العام 2021م.

وقد واجهت الشركة ظروفًا خاصة خلال عام 2020م بسبب التغيرات السلبية التي طرأت بدخول جائحة كوفيد 19 والتي أثرت سلباً على النشاط التأجيري للشركة سواء بتراجع النسب التأجيرية أو التأخر والنقص في نسب التحصيل والدخل. وقد تعاملت الشركة مع هذه الظروف بإحترافية حيث ساعدت أنظمة الشركة المرنة على سرعة التأقلم مع العمل عن بعد، وإستعادة عجلة التشغيل بأسرع وقت.

المخاطر المرتبطة بالتطوير العقاري

- تعمل الشركة في مجال التطوير العقاري، الأمر الذي يعرضها للمخاطر العامة المرتبطة بمشاريع البناء والتطوير. وقد تشمل هذه المخاطر:
 - عدم توفر التمويل بشروط ملائمة.
 - تجاوز التكاليف بشكل يفوق التقديرات بسبب زيادة تكاليف المواد أو العمالة أو التكاليف الأخرى، مما يجعل استكمال المشروع غير مجد اقتصادياً.
 - التأخر في انتهاء الأعمال.
 - قلة أو عدم توفر الأيدي العاملة بتكلفة مناسبة.
 - عدم القدرة على استكمال بناء أي من العقارات أو بيعه في الموعد المقرر، مما يترتب عليه زيادة نفقات خدمة الدين وتكاليف البناء.
- ويمكن لأي من العوامل المذكورة أعلاه أن يؤثر سلباً على المشروع. وقد وضعت الشركة الاستراتيجيات التالية للحد من مخاطر تجاوز التكلفة المقدره وعدم إنجاز المشروع:
 - تخصيص مبالغ احتياطية لتغطية بعض النفقات غير المتوقعة ضمن الميزانيات الخاصة بالمشاريع، وسوف يبذل الفريق الفني الذي يقوم على إدارة المشاريع وكذلك المقاول قصارى جهودهم لضبط التكاليف بحيث يتم إنجاز المشروع ضمن حدود التكاليف التقديرية المخصصة والإطار الزمني المقرر ومعايير الجودة المتوقعة؛
 - متابعة ومراقبة أداء كل مقاول عن كثب من قبل فريق إدارة المشروع والشركة بصفة مستمرة لضمان إنجاز كل مرحلة من مراحل المشروع في الوقت المناسب.

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الاستثمارات المدرجة بالقيمة من خلال الربح او الخسارة.

- استخدام النقدية ولأرصدة البنكية الحالية المتوفرة لدى المجموعة.

تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ 1.99 مليار ريال سعودي، وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ 2,096 مليار ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والتي يتعين سدادها بالكامل لأحد البنوك المحلية خلال مايو 2019. تعمل إدارة المجموعة حالياً على دراسة الخيارات المتاحة لترتيب عملية سداد القروض أو إعادة جدولة الأقساط الى فترات لاحقة.

التركيز المفرط للمخاطر

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لديهم خصائص اقتصادية قد تحد من قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

المخاطر العامة المرتبطة بالسوق العقارية

أداء الشركة عرضة لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري السعودي، بما فيها التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي أو العالمي وظروف السوق المحلية والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعها، والزيادة المفرطة في العرض في القطاع التجاري وقلّة الطلب والمنافسة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع وغير ذلك من الأحداث والظروف الطارئة والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة. فقد يؤدي أي من هذه العوامل، أو عدد منها إذا ما وقعت معاً، إلى مخاطر ملموسة تؤثر سلباً على إيرادات الشركة.

الأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة مع أطراف أخرى معتمدة فقط وضمن الحدود الائتمانية المحددة لكل طرف. يتم مراجعة حدود الائتمان الخاصة بالأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ومن الممكن تحديثها خلال السنة شريطة موافقة اللجنة المالية بالمجموعة. يتم وضع هذه الحدود لتقليل تركيزات المخاطر ومن ثم الحد من حدوث خسارة مالية من خلال الاخفاق المحتمل للطرف الآخر في عملية السداد.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة وذلك دون تكبد أي خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها.

كما في 31 ديسمبر 2020، أظهرت قائمة المركز المالي الموحدة زيادة المطلوبات المتداولة عن الأصول المتداولة بقيمة 1,99 مليار ريال سعودي. إن الإدارة على ثقة من أن المجموعة ستكون قادرة على تسوية جميع التزاماتها في الوقت المناسب وسيتم إدارة السيولة كما ما يلي:

- بيع الأراضي والاستثمارات العقارية تحت الانشاء
- بيع الاستثمارات في ادوات حقوق الملكية المدرجة

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهرية. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند 3.75 ريال سعودي: 1 دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنويع محفظة الاستثمارات ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنيد مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.



الاستثمارات النقدية المباشرة

تستثمر المجموعة في رأس مال عدد من الشركات والموضحة في الجدول التالي:

(الأرقام بآلاف الريالات)			الشركة
نسبة الملكية	الكيان القانوني	القيمة الدفترية للاستثمار	
16.7 %	مساهمة مغلقة	241.408	شركة الرياض القابضة
9.5 %	مساهمة مغلقة	78.205	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
1.1 %	مساهمة مغلقة	94.106	شركة أم القرى للتنمية والإعمار
9.2 %	مساهمة مغلقة	49.364	شركة دار التمليك
2.1 %	مساهمة مغلقة	44.205	شركة كنان للتطوير العقاري
4.4 %	مساهمة مغلقة	7.332	الشركة المتحدة للزجاج
3.0 %	تحت التأسيس	800	شركة التمويل العقاري
0.0 %	مساهمة مدرجة	38	شركة طيبة القابضة
6.0 %	مساهمة مغلقة	42.000	مندوق جدوى الصحي 2
1.3 %	مساهمة مغلقة	15.070	مندوق جدوى الصحي 3
		607,279	المجموع

وقد قامت الشركة خلال عام 2020م بتقييم إستثماراتها في الشركات الأخرى، آخذة بعين الإعتبار العوائد السنوية والنمو في القيمة السوقية لهذه الأسهم. وبعد تحديد الإستثمارات غير المجدية، قامت الشركة بتعيين شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية) كمستشار مالي ليقوم بخدمات التقييم وإدارة البيع لهذه الأصول (Sell-Side Financial Advisor).

قامت الشركة خلال عام 2020 ببيع أسهم الشركة في شركة إسمنت حائل بقيمة (96) مليون ريال خلال عام 2020م. كما قامت الشركة بإسترجاع قيمة إستثمار سابق في شركة تطوير العقير وبقيمة (38) ريال خلال العام ذاته. وتوسع الشركة حالياً إلى تحويل أسهمها في شركة مطوري مدينة المعرفة (شركة ذات مسؤولية محدودة) إلى أسهم ملكية مباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية والمدرجة في السوق المالية السعودي، وذلك بعد إنقضاء فترة عدم التداول على أسهم المؤسسين.

إدارية وخدمات عقارية وإدارة ممتلكات وتطوير عقاري، مما يقلل الأثر المتوقع في حال انخفاض أداء أي من أجزاء السوق.

• تتسم المحفظة العقارية بالشركة باختلاف الاستخدامات لأصولها العقارية (أصول سكنية - أصول تجارية - أصول مالية).

مخاطر الانخفاض في تقييم الأصول العقارية

يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة قد يكون من الصعب تحديدها. وربما تنخفض القيمة السوقية للعقارات نتيجة للتدهور في الأوضاع الاقتصادية والتنظيمية وظروف السوق. ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن التقييمات العقارية سوف تعكس بدقة الثمن الذي يحققه أي استثمار عند البيع الفعلي وقد يتعذر تحقيق قيم الأصول العقارية بالأسعار التي أظهرتها التقييمات. وعليه، فإن أي انخفاض في قيم الأصول العقارية قد يؤثر على المستثمرين.

وتعتمد استراتيجية الشركة للحد من هذا النوع من المخاطر على استراتيجية التنوع في الاستخدامات والأحجام والمواقع الجغرافية للأصول العقارية للشركة. كما تشمل الخطة الاستثمارية للشركة استراتيجية لأمثل تركيبة للأصول العقارية المملوكة للشركة.

التغييرات في أنظمة القطاع العقاري والضرائب والزكاة

تخضع أنشطة الشركة لأنظمة العقار والضريبة والزكاة المعمول بها في المملكة، وعليه فإن أية تغييرات ملموسة في هذه القوانين أو تفسيرات لها في غير صالح الشركة، ولا سيما فيما يتعلق بنقل الملكية والضرائب والزكاة، قد يكون لها تأثير سلبي كبير على أداء الشركة المالي.

وتحرص الشركة على أن تبقى على تواصل فعال مع الجهات التنفيذية والمشرعة المختلفة، وذلك لتكون على علم بأخر المستجدات في هذا المجال.

• إرساء بعض أعمال المشاريع سواء كانت أساسية أو فرعية إلى أطراف ثالثة وذلك لتحويل جزء من المخاطر لهذه الأطراف.

المخاطر المتعلقة بطبيعة تسهيل أو التصرف بالأصول العقارية

تعتبر العقارات فئة من الأصول صعبة التسهيل إلى حد كبير. ولذا قد لا تتمكن الشركة من بيع مشاريعها التي يجري إنشاؤها أو تسهيل أحد أصولها العقارية في الوقت المناسب وبالسعر المثالي وبالتالي، فإن تأخر أو صعوبة تصرف الشركة قد يؤثر بصورة ملموسة على العائد المرغوب للمشروع أو الأصل المسيل مما ينعكس على التدفقات النقدية للشركة.

وقد قامت الشركة باتخاذ الإجراءات التالية للحد من هذه المخاطر:

- تقوم إدارة الاستثمار بالشركة بإدارة ومراقبة المخاطر المتعلقة باستثمارات المجموعة بإشراف مباشر من الإدارة التنفيذية بالشركة ومجلس الإدارة.
- تتم جميع القرارات الاستثمارية بناءً على استراتيجية استثمارية تم فيها وضع خطط استراتيجية لتسهيل والتصرف بالأصول العقارية للشركة.

مخاطر تغير ظروف السوق العقاري

• يعتمد الاستثمار العقاري بشكل كبير على التغييرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب بقطاع العقارات بشكل عام، والتي تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية والإقليمية والمحلية والموسمية والمنافسة والتي قد تؤدي لانخفاض العقارات وإيجاراتها. وتعتمد الشركة عدة استراتيجيات للحد من مخاطر التغير في ظروف السوق العقاري كما يلي:

- تقوم إدارة الاستثمار بالشركة على مراقبة ظروف السوق بشكل مباشر والاطلاع الدوري على أحدث تقارير المتخصصين في هذا المجال.
- تعتمد الشركة سياسة التنوع ضمن الخدمات العقارية التي تقدمها من استثمار عقاري وخدمات

استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب المجموعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد، وقيمة الأوراق المالية المتبقية:
لا يوجد استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب المجموعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.

الوسائل التي اعتمد عليها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجانته وأعضائه:
يقوم المجلس بتقييم أدائه من خلال المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة ويقيم اللجان المنبثقة منه وأعضائها من خلال تقارير المتابعة الدورية والتقارير المرفوعة للمجلس.

الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه – وبخاصة غير التنفيذيين – علماً بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم حيال المجموعة وأدائها:
جميع اقتراحات المساهمين المطروحة أثناء اجتماع الجمعية العامة السابقة تم مناقشتها بالجمعية.

ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أو كبار التنفيذيين عن أي مكافآت:
لا توجد أي ترتيبات أو اتفاق تم بموجبه تنازل أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض أو حصة من الأرباح.

ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد مساهمين المجموعة عن أي حقوق في الأرباح:
لا توجد أي ترتيبات أو اتفاق تم بموجبه تنازل أحد المساهمين عن أي حقوق في الأرباح.

استثمارات أو احتياطات أنشئت لمصلحة موظفين المجموعة:
لا توجد أي استثمارات أو احتياطات أنشئت لمصلحة موظفين المجموعة.

الإيضاح لأي اختلاف عن معايير المحاسبة:
لا يوجد أي اختلافات عن معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وصف لأي صفقة بين المجموعة وطرف ذي علاقة:
قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ 1.5 مليار ريال سعودي خلال عام 2015 لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. وفي مايو 2020 قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة تبلغ قيمة التسهيلات الجديدة 1.3 مليار ريال سعودي وذلك بتخفيض التسهيلات الاصلية بمبلغ 200 مليون ريال سعودي.

معلومات تتعلق بأي أعمال أو عقود تكون المجموعة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أو لكبار التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم:
لا توجد أي أعمال أو عقود تكون المجموعة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أو لكبار التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذو علاقة بأي منهم.

فئات وأعداد أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة خلال العام المالي 2020م أو عوض حصلت عليه المجموعة مقابل ذلك:
لا توجد أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة خلال العام المالي 2020م أو عوض حصلت عليه المجموعة مقابل ذلك.

لا توجد أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة خلال العام المالي 2020م أو عوض حصلت عليه المجموعة مقابل ذلك.

حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة:
لا توجد أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة.

لا توجد أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة.

بيان بممتلكات المجموعة من أراضي سكنية وتجارية:

ت	الموقع	المساحة (م ²)	الوضع
1	أرض الوصيل شمال الرياض - مشروع وديان العقارية	6,988,106	مشروع تحت التنفيذ
2	أرض غرب المنطقة الصناعية - الدمام	5,675,630	استثمارية
3	أرض طريق مطار الملك فهد - الدمام	3,941,966	استثمارية
4	أرض جنوب بنبان رقم (13) - الرياض	871,598	استثمارية
5	أرض طريق طليخ بنبان - الرياض	648,189	استثمارية
6	أرض طريق القصيم الرياض - سكن العمال	596,700	استثمارية
7	أرض جنوب بنبان رقم (15) - الرياض	519,059	استثمارية
8	أرض طريق التخصصي الثمامة بالرياض - مشروع الضاحية السكني والتجاري	430,726	مشروع تحت التنفيذ
9	أرض مخطط العليا - الرياض	188,262	مقام عليها مباني
10	أرض طريق الملك خالد - المدينة المنورة	157,280	استثمارية
11	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	85,572	استثمارية
12	أرض على الدائري الثالث - المدينة المنورة	63,493	استثمارية
13	أرض طريق الملك عبد العزيز - جدة	49,800	استثمارية
14	أرض مخطط تلال الرياض حي الملقا - الرياض	44,465	استثمارية
15	أرض قطعة رقم 4 من مخطط حي النرجس	40,000	استثمارية
16	أرض طريق الملك فهد - حي العارض - الرياض	30,000	استثمارية
17	أرض مخطط حي النرجس بالرياض - مشروع مجمع سكني مغلق	25,570	مشروع تحت التنفيذ
18	أرض بحي العقيق الجنوبي الرياض - مشروع ويستين الرياض	25,500	استثمارية
19	أرض قرطبة القطع من رقم (10-12) من المخطط 3115 الرياض	10,510	استثمارية
20	أرض الستين الرياض	9,857	مشروع تحت التنفيذ
21	أرض الستين التجاري الثاني - الرياض	9,325	مقام عليها مباني
22	أرض الستين المواقف - الرياض	2,241	استثمارية
23	أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	1,578	استثمارية
مجموع المساحات		20,242,878.74	

قامت الشركة خلال عام 2020 م، حسب استراتيجية الاستثمار، ببيع بعض القطع من المخطط (رقم 3115) والقطع رقم (16,15,14,13) والقطع رقم (21,20,19,18,17)، والقطع رقم (2/26, 1/26) والواقعة في حي قرطبة بالرياض.

المادة	الفقرة	النص	أسباب عدم التطبيق
70	-	تأسيس لجنة المخاطر.	لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد إنشائها وحالياً يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.
71	-	اختصاصات لجنة إدارة المخاطر.	لاتزال المادة استرشادية.
72	-	اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.	لاتزال المادة استرشادية.
85	3-1	تضع الشركة برامج تطوير وتحفيز المشاركة والأداء للعاملين في الشركة، على أن تتضمن - بصفة خاصة - ما يلي: 1- تشكيل لجان أو عقد ورش عمل متخصصة للاستماع إلى آراء العاملين في الشركة ومناقشتهم في المسائل والموضوعات محل القرارات المهمة. 2- برامج منح العاملين أسهمها في الشركة أو نصيباً من الأرباح التي تحققها وبرامج التقاعد، وتأسيس صندوق مستقل للإنفاق على تلك البرامج. 3- إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.	لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.
87	-	المسؤولية الاجتماعية.	لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.
88	4-1	يضع مجلس الإدارة البرامج ويحدد الوسائل اللازمة لطرح مبادرات الشركة في مجال العمل الاجتماعي، ويشمل ذلك ما يلي: 1- وضع مؤشرات قياس تركز أداء الشركة بما تقدمه من مبادرات في العمل الاجتماعي، ومقارنة ذلك بالشركات الأخرى ذات النشاط المشابه. 2- الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة للعاملين فيها وتوعيتهم وتثقيفهم بها. 3- الإفصاح عن خطط تحقيق المسؤولية الاجتماعية في التقارير الدورية ذات الصلة بأنشطة الشركة. 4- وضع برامج توعية للمجتمع للتعريف بالمسؤولية الاجتماعية للشركة.	لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.
89	3	أن يتضمن الموقع الإلكتروني للشركة جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها، واهي بيانات أو معلومات أخرى تنشر من خلال وسائل الإفصاح الأخرى.	لا تزال الفقرة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها.
90	24	وصف لسياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم.	النظام الأساس للمجموعة ينظم ماورد بالمادة
90	25	وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأهمية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.	لاتوجد أي مصالح (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.
95	-	تشكيل لجنة حوكمة الشركات.	لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد إنشائها وحالياً يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.

أي عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية، مع بيان أسباب المخالفة والجهة الموقعة لها وسبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل:

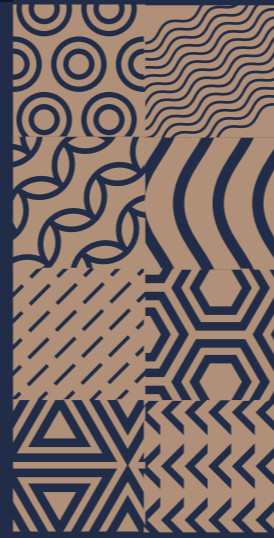
لا يوجد عقوبات أو جزاءات مفروضة على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية خلال العام المالي 2020م.

عدد طلبات المجموعة لسجل المساهمين وتواريخ تلك الطلبات وأسبابها:

سبب الطلب	تاريخ ملف الملكيات	وقت الطلب
1 إجراءات الشركة	2019/12/31	2020/01/01م
2 إجراءات الشركة	2020/03/31	2020/04/15
3 إجراءات الشركة	2020/06/30م	2020/07/05م
4 إجراءات الشركة	2020/09/30م	2020/10/01م
5 إجراءات الشركة	2020/10/13م	2020/10/14م

ما لم يطبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وأسباب ذلك:

المادة	الفقرة	النص	أسباب عدم التطبيق
39	2	وضع الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة.	الفقرة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.
41	-	أ- يضع مجلس الإدارة بناء على اقتراح لجنة الترشيحات الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانه والإدارة التنفيذية سنوياً وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها، على أن تحدد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة. ب- يجب أن تكون إجراءات تقييم الأداء مكتوبة وواضحة وأن يفصح عنها أعضاء مجلس الإدارة والأشخاص المعنيين بالتقييم. ج- يجب أن يشتمل تقييم الأداء على المهارات والخبرات التي يمتلكها المجلس، وتحديد نقاط الضعف والقوة فيه، مع العمل على معالجة نقاط الضعف بالطرق الممكنة كترشيح كفايات مهنية تستطيع تطوير أداء المجلس، ويجب أيضاً أن يشتمل تقييم الأداء على تقييم آليات العمل في المجلس بشكل عام. د- يراعى في التقييم الفردي لأعضاء مجلس الإدارة مدى المشاركة الفعالة للعضو والتزامه بأداء واجباته ومسؤولياته بما في ذلك حضور جلسات المجلس ولجانه وتخصيص الوقت اللازم لها. هـ- يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات. و- يجري أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين تقييماً دورياً لأداء رئيس المجلس بعد أخذ وجهات نظر الأعضاء التنفيذيين من دون أن يحضر رئيس المجلس النقاش المخصص لهذا الغرض، على أن تحدد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.	المادة استرشادية والمجموعة بصدد التعاقد مع جهات متخصصة لتطوير آليات تمكنها من الإلتزام بما ورد بالمادة.



مجلس الإدارة

أسماء أعضاء مجلس الإدارة، وأعضاء اللجان، والإدارة التنفيذية، ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم:

أعضاء مجلس الإدارة

الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
مدير إدارة الأستثمار العقارية- شركة الأستثمارات الرائدة. حتى 2018م.	بنك الرياض منذ تاريخ 2010م حتى 2012م. البنك السعودي للأستثمار منذ تاريخ 2013م حتى 2015م. البنك السعودي الفرنسي منذ تاريخ 2016م حتى 2018م.	بكالوريوس علوم مالية	• خبرات متنوعة في التحليل المالي والأستثمار والموازنات والتقارير المالية والأستشارات المالية والتخطيط الأستراتيجي.
رئيس- مركز الدكتور ناصر بن كدسة للأستشارات.	مدير مشروع أول صندوق التنمية الصناعية منذ 1994م حتى 2001م. انشاء وتطوير العديد من المشاريع العقارية و الصناعية و الصحية منذ 2007م حتى 2018م	بكالوريوس الهندسة الميكانيكية ماجستير العلوم الهندسية. ماجستير إدارة أعمال الدكتوراة في التجارة الدولية	• خبرات متنوعة في تطوير العديد من المشاريع العقارية والصناعية والصحية.
رئيس التنفيذي لإدارة الخدمات المشتركة في صندوق الأستثمارات العامة	مندوق التنمية العقارية: المدير المساعد للشئون الفنية الشركة السعودية للفنادق (شركة دور للضيافة حاليا)الرئيس التنفيذي منذ 1986 - 2011	بكالوريوس هندسة مدنية جامعة البترول والمعادن	• عضو مجلس إدارة- المجموعة السعودية للأستثمار الصناعي • عضو مجلس الإدارة- شركة عقالات
رئيس الأبحاث والتحليل المالي شركة أصول وبخيت الأستثمارية منذ 2006م حتى 2007م. الرئيس التنفيذي - كسب المالية منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ 2014م حتى 2017م.	الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود		• عضو مجلس الإدارة- شركة محمد الراجحي وأولاده للأستثمار • عضو مجلس الإدارة - شركة عبدالله العثيم القابضة • عضو مجلس الإدارة - شركة عقالات • عضو مجلس الإدارة - مجموعة عبداللطيف العيسى
رئيس الأبحاث والتحليل المالي شركة أصول وبخيت الأستثمارية منذ 2006م حتى 2007م. الرئيس التنفيذي - كسب المالية منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ 2014م حتى 2017م.	المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجمي		• المكتب الذهبي للأستشارات الهندسية بوظيفة مهندس تصميم طرق منذ 2012م حتى 2013م. • شركة عبدالعالي العجمي بوظيفة مهندس موقع منذ 2013م حتى 2014م. • شركة عبدالعالي العجمي بوظيفة منسق مشاريع منذ 2014م حتى 2016م.

*توفي العضو ديفيد في شهر ديسمبر 2020م.

الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
المهندس أيمن بن محمد المديفر (ممثل صندوق الأستثمارات العامة) (رئيس المجلس)	مستشار أثمان - صندوق التنمية الصناعي السعودي منذ 1998م حتى 2005م. مدير إدارة التفتيش - هيئة السوق المالية منذ 2005م حتى 2006م. الرئيس التنفيذي لشركة الأندلس منذ 2006م حتى 2017م. الرئيس التنفيذي لشركة شمول القابضة منذ 2017م حتى 2018م.	بكالوريوس هندسة نظم برنامج تدريبي أثمان	• عضو مجلس إدارة شركة الخير كابتال.
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن (نائب رئيس المجلس)	عضو فريق الموارد البشرية في شركة الاتصالات السعودية منذ 2000م حتى 2007م. رئيس إدارة الموارد البشرية - جدوى للأستثمار منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الإدارة العامة للموارد البشرية والخدمات المساندة - الأهلبي كابتال منذ 2014م حتى 2016م.		• عضو مجلس إدارة ولجنة المكافآت والترشيحات- مركز الملك عبدالله المالي • عضو مجلس الإدارة- جسارة • عضو لجنة الترشيحات - شركة الرياض للتعمير • عضو لجنة المكافآت والترشيحات - القدية • عضو لجنة المكافآت والترشيحات - شركة نيوم
رئيس الأبحاث والتحليل المالي شركة أصول وبخيت الأستثمارية منذ 2006م حتى 2007م. الرئيس التنفيذي - كسب المالية منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ 2014م حتى 2017م.	الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان		• خبرات متنوعة في التحليل المالي والأستثمار والموازنات والتقارير المالية والأستشارات المالية والتخطيط الأستراتيجي.
رئيس الأبحاث والتحليل المالي شركة أصول وبخيت الأستثمارية منذ 2006م حتى 2007م. الرئيس التنفيذي - كسب المالية منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ 2014م حتى 2017م.	المهندس/ ديفيد هاند*		• شريك - نايت فرانك - لندن منذ 1999م حتى 2000م. • المدير الوطني - JLL - هونغ كونغ منذ 2000م حتى 2002م. • مدير الإداري - JLL - بكين منذ 2002م حتى 2007م. • المدير العالمي JLL - الصين منذ 2007م حتى 2013م. • المدير العالمي للأسواق العالمية JLL - هونغ كونغ منذ 2013م حتى 2015م.

عضو في اللجنة	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
أديب بن محمد عبدالعزيز أبانمي				
لجنة المراجعة	مدير تنفيذي - أبانمي محاسبون قانونيون	• مستشار الإفصاح المستمر هيئة السوق المالية • نائب عميد كلية المجتمع بالشارقة	ماجستير محاسبة جامعة ميامي	• خبرة في مجال المحاسبة والمراجعة
أحمد بن عبدالكريم بن عبدالرحمن المحميد				
لجنة المراجعة	أستاذ دكتور في جامعة الملك سعود	• أستاذ دكتور وعضو هيئة التدريس في قسم الاقتصاد وكيل كلية الدراسات العليا وكيل معهد الملك سلمان لريادة الأعمال • مستشار لدى العديد من شركات القطاع الخاص • عضو الفصل مجلس حماية المنافسة	دكتوراة الفلسفة في الاقتصاد الكلي دراسة التنمية الاقتصادية التحليل الكمي جامعة نيراسكا الولايات المتحدة	• خبرات متنوعة في مجال الاقتصاد والتدريس
محمد عبدالرحمن القاسم				
لجنة المراجعة	العضو المنتدب في شركة حساب ريادة المحدودة	• مدير المراجعة الداخلي في صندوق المتوبة • مدير عام المراجعة في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات • مراجع داخلي رئيسي في شركة الإلكترونيات المتقدمة • مراجع رئيسي في شركة كتي بي إم جي • مستشار في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات	بكالوريوس محاسبة - جامعة الملك سعود	• خبرات متنوعة في مجال أعمال المراجعة والتدقيق الداخلي
عزيز محمد مبارك القحطاني				
لجنة المراجعة	المستشار المالي والإداري في شركة تكامل القابضة	• الرئيس التنفيذي للمراجعة الداخلية في الشركة السعودية للتنمية والاستثمار التقني والشركات التابعة • نائب الرئيس للمراجعة الداخلية في شركة البترول والكيماويات والتعدين • المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية في شركة نادك • المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية في المجموعة السعودية للأبحاث والتسويق	ماجستير محاسبة جامعة الملك فهد للبيترول والمعادن بكالوريوس محاسبة جامعة الملك فهد للبيترول والمعادن	• عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة اللجين • عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة الحمادي للتنمية والاستثمار • عضو لجنة مراجعة في كلاً من: شركة الشرق الأوسط للكايلات (مسك) - شركة جازان للطاقة والتنمية - شركة الطبية للمواصفات للخدمات الطبية



أعضاء اللجان من غير مجلس الإدارة

عضو في اللجنة	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
نايف بن صالح بن علي الحمدان				
اللجنة التنفيذية	مدير إدارة مشاريع لمحافظة المشاريع العقارية في "صندوق الاستثمارات العامة"	• نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار وتطوير الأعمال في "شركة الراجحي الاستثمارية"	ماجستير إدارة أعمال جامعة كارديف وويلز	• رئيس مجلس الإدارة - الشركة السعودية للصيانة وإدارة الممتلكات
فهد المعجل				
اللجنة التنفيذية	الرئيس التنفيذي لشركة ثروة السعودية	• الرئيس التنفيذي في الخليج للتطوير العقاري	بكالوريوس إدارة العلوم الصناعية والتسويق من جامعة الملك فهد للبيترول والمعادن	• عضو مجلس إدارة في شركة ثروة السعودية • عضو مجلس إدارة في شركة ريتال للتطوير العقاري
فيصل ظاهر العنزبي				
اللجنة التنفيذية	نائب رئيس أول في المحافظة العقارية المحلية في "صندوق الاستثمارات العامة"	• مدير أول في إدارة التمويل العقاري في بنك الاستثمار	بكالوريوس إدارة الأعمال جامعة الملك فيصل دبلوم في العلوم الإدارية جامعة لندن (SAOS) درجة الزمالة المالية من جامعة الملك سعود	• مدير الرقابة والإدارة قسم إدارة الأصول في بنك ساميا • مسؤول أول إدارة الأصول في مجموعة بخت للاستثمار • عضو في الجمعية السعودية لعلوم العقار.



وظائف الإدارة التنفيذية الحالية

الوظيفة الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية
المهندس/ هيثم علي إبراهيم**			
الرئيس التجاري	نائب الرئيس للمبيعات داماك العقارية	الماجستير في هندسة الإلكترونيات الراديوية من الجامعة التقنية الشيعية في براغ	• نائب الرئيس للمبيعات داماك العقارية أغسطس 2018 – 2019/4/11 • مدير المبيعات والتسويق، الاستثمارات إعمار العقارية أغسطس 2014 - يوليو 2018
الأستاذ/ محمد بن سعود الغزواني			
رئيس العمليات المكلف	مستشار في وكالة التطوير العقاري في وزارة الإسكان	بكالوريوس إدارة تطوير الأعمال ماجستير إدارة الأعمال	• مدير تنفيذي في شركة تمور المملكة سبتمبر 2013 - 2015م • المدير العام للشؤون المالية والإدارية ومستشار في لجنة شؤون التنظيم والتطوير في وزارة التجارة والاستثمار فبراير 2012م – 2013م • مشرف خزينة والتشغيل بنك سامبا جون 2009م -ديسمبر 2012م
المهندس/ معاذ بن عبدالعزيز المخضوب***			
رئيس التطوير	رئيس التطوير العقاري في شركة ماسك للاستثمارات	بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود حاصل على شهادة مفتش هندسة من المجلس الهندسي البريطاني اسكان الفاظلي	• مدير بناء- مديري البرامج البيئية، وزارة الداخلية 2010 – 2012 • رئيس المهندسين – بي أيه إي سيستمز 2010 – 2007 • مدير مشروع - مشروع التعاون الدفاعي السعودي البريطاني 2006 – 2002 • عضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التوجيهية - اسكان الفاظلي

* تم تعيين الأستاذ/ إبراهيم العلوان رئيساً تنفيذياً للشركة بدلاً عن الرئيس التنفيذي المستقيل الأستاذ/ خالد الجاسر بتاريخ 28 يوليو 2020م.
** تم تعيين الأستاذ/ خالد الضبيعي رئيساً لقطاع التجاري بتاريخ 1 ديسمبر 2020م.
*** تم تعيين المهندس/ معاذ المخضوب رئيساً لقطاع التطوير بتاريخ 27 سبتمبر 2020م.

الوظيفة الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان			
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة العقارية السعودية	الرئيس التنفيذي- وثيق للخدمات المالية	برنامج تشيس الائتمان (نيويورك) جامعة الملك سعود محاسبة	• الشريك التنفيذي والرئيس التنفيذي- وثيق للخدمات المالية - سبتمبر 2014 – 2018 • الرئيس التنفيذي- شركة الأولى للتطوير العقاري- ديسمبر 2014 - ديسمبر 2017
الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر*			
الرئيس التنفيذي للشركة العقارية السعودية	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة المراكز العربية	درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية (إدارة الأعمال، الإدارة المالية) جامعة الملك سعود	• الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة- المراكز العربية 2016 - مايو 2018 • الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة- بنك البلاد مايو 2009 - مارس 2016
الدكتور / بندر العبدالكريم			
الرئيس المالي للعقارية والشركات التابعة	المدير المالي- شركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري	دكتوراه في الاقتصاد 2002	• المدير المالي- شركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري 2016 - 2019 • مستشار أول لمكتب معالي الوزير- وزارة الإسكان - 2015 - 2016 • رئيس التمويل العقاري- البنك السعودي الفرنسي 2013 - 2015 • رئيس تمويل المشاريع- البنك السعودي الفرنسي 2011 - 2015
الأستاذ / محمد ساري عنبتاوي			
رئيس الاستثمار	مدير الاستثمار- الشركة الأولى للتطوير العقاري	بكالوريوس محاسبة ماجستير إدارة مالية	• مدير الاستثمار- الشركة الأولى للتطوير العقاري- يوليو 2015 - أبريل 2019 • سويكوب- مدير الخدمات المصرفية الاستثمارية العقارية- فبراير 2014 - يوليو 2015

الكيان القانوني	داخل المملكة / خارج المملكة	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عموماً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	الكيان القانوني	داخل المملكة / خارج المملكة	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عموماً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها
المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجمي					
-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود					
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار		
	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	شركة عبدالله العثيم القابضة		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	مجموعة عبداللطيف العيسى		
	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة عقالات		
المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر					
	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	المجموعة السعودية للاستثمار الصناعي		
	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	شركة سافكو		
	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	الشركة السعودية للنقل الجماعي		
	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	شركة إسمنت الجنوب		
	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	الشركة السعودية للفنادق (دور)		
	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة عقالات		

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة المجموعة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها:

الكيان القانوني	داخل المملكة / خارج المملكة	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عموماً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	الكيان القانوني	داخل المملكة / خارج المملكة	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عموماً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها
المهندس أيمن بن محمد المدير					
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	الخير كابيتال		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	رئيس مجلس إدارة شركة الوديان العقارية		
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن					
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	مركز الملك عبدالله المالي		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	جسارة		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	شركة تطوير وسط الرياض (عضو لجنة الترشيحات)		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	القدية (عضو لجنة الترشيحات)		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	شركة نيوم (عضو لجنة الترشيحات)		
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان					
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية		
	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	عضو مجلس إدارة في الشركة السعودية الكورية لصيانة وإدارة الممتلكات		
*الأستاذ/ ديفيد هاند					
	خارج المملكة	incorporated by royal charter	the royal institute of chartered surveyors		
الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي					
	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	عضو مجلس الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع		
	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية		
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة					
	-	-	-		

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام المالي 2020م:

عدد الاجتماعات (5)

اسم العضو	طبيعة العضوية	الاجتماع الاول 2020/03/08م	الاجتماع الثاني 2020/04/20م	الاجتماع الثالث 2020/04/29م	الاجتماع الرابع 2020/09/02م	الاجتماع الخامس 2020/12/21م
المهندس/ أيمن بن محمد المديفر	رئيس	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ ديفيد هاند	عضو	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	لم يحضر
المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجمي	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر

مصالح في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقاربهم) أبلغوا المجموعة بتلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام المالي 2020م.

لا توجد مصالح في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقاربهم) أبلغوا المجموعة بتلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والأربعين من قواعد التسجيل والإدراج.

حركة الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأفراد عائلاتهم:

تضمن الجداول التالية وصفاً لأي مصلحة ذات صلة لأعضاء مجلس الإدارة ومن يمثلهم وكبار التنفيذيين، بما في ذلك زوجاتهم وأولادهم (القُصْر) في أسهم أو أدوات دين للشركة:

بيان بتواريخ الجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال العام المالي 2020م وأسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين:

سجل حضور اجتماع الجمعيات العامة خلال العام المالي 2020م

ت	الاسم	الجمعية العامة (47) 2020-06-22م
1	م / أيمن بن محمد المديفر	حضر
2	أ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	حضر
3	أ/ إبراهيم بن محمد العلوان	حضر
4	أ/ ديفيد هاند	لم يحضر
5	أ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	حضر
6	د/ ناصر بن سعيد بن كدسة	حضر
7	م/ عبدالعزيز بن صالح العنبر	حضر
8	أ/ محمد بن سعد بن داوود	حضر
9	م/ عبدالعالي بن محمد العجمي	حضر

تكوين مجلس الإدارة وتصنيف أعضائه:

اسم العضو	تصنيف العضوية		
	تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل
المهندس أيمن بن محمد المديفر		✓	
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن		✓	
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	✓		
الأستاذ/ ديفيد هاند		✓	
الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي		✓	
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة			✓
الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود		✓	
المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجمي			✓
المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر			✓

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة و كبار التنفيذيين

سياسة المكافآت وكيفية تحديد مكافآت أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية:

تحدد المكافآت بناء على سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة والإدارة التنفيذية المعتمدة من الجمعية العامة العادية بتاريخ 22-06-2020م بالإضافة إلى الإجراءات التنظيمية الصادرة من نظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة والصادرة من هيئة السوق المالية.

مكافآت وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة

المكافآت المتغيرة		المكافآت الثابتة			
بدل المصروفات	المجموع الكلي	مكافأة نهاية الخدمة	مجموع	بدل حضور جلسات اللجنة	بدل حضور جلسات المجلس
		خطم تحفيزية طويلة الأجل		مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتخب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية
		خطم تحفيزية قصيرة الأجل		مزايا عينية	
		مكافآت دورية			
		نسبة من الأرباح			
		المجموع			
					مبلغ معين**
أولاً: الأعضاء المستقلين					
	225,000	225,000		25,000	200,000
					المهندس. عبدالعزيز بن صالح العنبر
	246,000	246,000		21,000	25,000
					الدكتور. ناصر بن سعيد بن كدسه
	240,000	240,000		15,000	25,000
					المهندس. عبدالعالي بن محمد العجمي
	711,000	711,000		36,000	75,000
					المجموع
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين					
	275,000	275,000		25,000	250,000
					المهندس. أيمن بن محمد المديفر*
	255,000	255,000		30,000	25,000
					الأستاذ. بندر بن عبدالرحمن بن مقرن*
	150,000	150,000		15,000	15,000
					الأستاذ. ديفيد هاند*
	225,000	225,000		25,000	200,000
					الأستاذ. عبدالفتاح بن خليل كردي
	276,000	276,000		51,000	25,000
					الأستاذ. محمد بن سعد بن داوود
	1,181,000	1,181,000		96,000	115,000
					المجموع

ملكية أعضاء مجلس الإدارة ومن يمثلهم وأفراد عائلاتهم:

أعضاء المجلس	نسبة التغيير %	صافي التغيير	نهاية السنة		بداية السنة	
			أدوات دين	عدد أسهمه	أدوات دين	عدد أسهمه
صندوق الإستثمار العامة ويمثلهم المهندس/ أيمن بن محمد المديفر	-	-	-	154983978	154983978	-
المهندس أيمن بن محمد المديفر (رئيس مجلس الإدارة)	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ ديفيد هاند	-	-	-	-	-	-
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسه	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود	-	-	-	-	-	-
المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجمي	-	-	-	-	-	-
المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر	-	-	-	100000	100000	-

ملكية كبار التنفيذيين وأفراد عائلاتهم:

كبار التنفيذيين	نسبة التغيير %	صافي التغيير	نهاية السنة		بداية السنة	
			أدوات دين	عدد أسهمه	أدوات دين	عدد أسهمه
الأستاذ/ ابراهيم بن عبدالعزیز العلوان	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر	-	-	-	-	-	-
الدكتور / بندر العبدالكريم	-	-	-	-	-	-
الاستاذ / محمد ساري عنبتاوي	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ هيثم علي إبراهيم	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ محمد بن سعود الغزواني	-	-	-	-	-	-



مكافآت وأتعاب كبار التنفيذيين

المجموع الكلي	المكافآت المتغيرة			المكافآت الثابتة			وصف كبار التنفيذيين
	مجموع مكافآت التنفيذيين عن المجلس إن وجد	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع	المجموع	مزايا عينية	بدلات	
3,015,000.00	-	-	3,015,000.00	615,000.00	2,400,000.00		الرئيس التنفيذي
1,862,400.00	291,000.00	291,000.00	1,571,400.00	407,400.00	1,164,000.00		الرئيس المالي
691,750.00	-	252,000.00	691,750.00	206,750.00	485,000.00		رئيس العمليات
492,000.00	-	-	492,000.00	143,852.20	348,147.80		رئيس التطوير
1,549,741.87	252,000.00	-	1,297,741.87	289,741.87	1,008,000.00		رئيس التجاري
1,632,184.00	267,000.00	267,000.00	1,365,184.00	297,184.00	1,068,000.00		رئيس الاستثمار
9,243,075.87	810,000.00	810,000.00	8,433,075.87	1,959,928.07	6,473,147.80		المجموع

المكافآت المتغيرة

المكافآت الثابتة

بدل المصروفات	المجموع الكلي	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع	خطم تحفيزية طويلة الأجل	خطم تحفيزية قصيرة الأجل	مكافآت دورية	نسبة من الأرباح	المجموع	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية	مزايا عينية	بدل حضور جلسات اللجان	بدل حضور جلسات المجلس	مبلغ معين**
16,000	4,559,333		4,559,333	1,980,000	27,000	25,000	200,000							
16,000	4,559,333		4,559,333	1,980,000	27,000	25,000	200,000							

تالياً: الأعضاء التنفيذيين

تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصه بالمهندس أيمن بن محمد المديفر لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.

تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصه للأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن المقرن لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.

تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصة بالأستاذ. ديفيد هاند لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.

تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصه للأستاذ. ابراهيم بن محمد العلوان لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.



مكافآت أعضاء اللجان

المجموع	بدل حضور الجلسات	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	
أعضاء لجنة المراجعة			
146,000	21,000	125,000	الدكتور. ناصر بن سعيد بن كدسه
121,000	21,000	100,000	الأستاذ. محمد بن عبدالرحمن القاسم
121,000	21,000	100,000	الأستاذ. عزيز بن محمد القحطاني
121,000	21,000	100,000	الأستاذ. أديب بن محمد أبانمي
121,000	21,000	100,000	الأستاذ. أحمد بن عبدالكريم المحميد
630,000	105,000	525,000	المجموع
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت			
140,000	15,000	125,000	المهندس عبدالعالي بن محمد العجمي
115,000	15,000	100,000	الأستاذ. بندر بن عبدالرحمن بن مقرن*
115,000	15,000	100,000	الأستاذ. ديفيد هاند
6,000	6,000	-	الأستاذ. محمد بن سعد بن داوود
376,000	51,000	325,000	المجموع
أعضاء اللجنة التنفيذية			
102,000	27,000	75,000	الأستاذ. ابراهيم بن محمد العلوان
145,000	45,000	100,000	الأستاذ. محمد بن سعد بن داوود
155,000	45,000	110,000	الأستاذ. نايف بن صالح الحمدان*
58,000	18,000	40,000	الأستاذ فيصل بن فاهر العنزي*
58,000	18,000	40,000	الأستاذ فهد المعجل
518,000	153,000	365,000	المجموع

تم تحويل مبلغ (100,000) الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (15,000) ريال الظاهرة تحت بند بدل حضور جلسات اللجان.

تم تحويل مبلغ (110,000) ألف ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (45,000) الف ريال الظاهرة تحت بند حضور جلسات اللجان.

تم تحويل مبلغ (40,000) ألف ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ/ فيصل العنزي ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (18,000) الف ريال الظاهرة تحت بند حضور جلسات اللجان.

لجنة المكافآت والترشيحات

تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجان في شركات المساهمة ووفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة من هيئة السوق المالية. وقد عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت (5) اجتماعات وقد تم تشكيل اللجنة برئاسة الأستاذ / محمد بن سعد بن داوود وعضوية كل من الأستاذ/بندر بن مقرن، والأستاذ /ديفيد هاند، وقد تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 2020/03/08م، حيث تم تعيين المهندس / عبدالعالي بن محمد العجمي كعضو رابع مستقل في اللجنة بمنصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت. ومن أبرز الاختصاصات والمهام التي تتولاها ما يلي:

- التوصية لمجلس الادارة بالترشيح لعضوية المجلس وفقاً لسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالشرف والأمانة.
- تقديم المشورة والتوصية عند اختيار المسؤولين التنفيذيين الذين يتمتعون بالصفات والمؤهلات المناسبة لأعمال المجموعة.
- مراجعة هيكل مجلس الادارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- تحديد جوانب الضعف والقوى في مجلس الادارة واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة المجموعة.
- التأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.
- إجراء مراجعة دورية لتكوين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا بما يتطلبه ذلك من مهارات ومعرفة وخبرة واستقلالية ورفع التوصيات إلى مجلس الادارة بخصوص التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- المراجعة والتوصية فيما يتعلق بترتيبات ومتطلبات وتعويضات المسؤولين التنفيذيين بما في ذلك اتفاقيات التوظيف وأنواعها ومرفقاتها.

الاسم	صفة العضوية	اجتماع (1) 2020/03/10م	اجتماع (2) 2020/04/19م	اجتماع (3) 2020/06/10م	اجتماع (4) 2020/07/15م	اجتماع (5) 2020/08/27م
الأستاذ/ محمد بن داوود*	رئيس	حضر	حضر	(استقال)	-	-
الأستاذ/ بندر بن مقرن	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
الأستاذ/ ديفيد هاند	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
المهندس/ عبد العالي بن محمد العجمي	رئيس	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر

*الأستاذ محمد بن داوود تقدم باستقالة من اللجنة بتاريخ 11 /5/ 2020م.



وقد عقدت اللجنة عدد (15) خمسة عشر اجتماعاً خلال عام 2020 كالتالي

رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	*الأستاذ إبراهيم العلوان	الأستاذ / نايف الحمدان	الأستاذ/ محمد بن داوود	الأستاذ / فيصل العنزي	الأستاذ / فهد المعجل
		رئيس اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية
1	2020-2-05	حضر	حضر	حضر	-	-
2	2020-2-12	حضر	حضر	حضر	-	-
3	2020-3-30	حضر	حضر	حضر	-	-
4	2020-4-02	حضر	حضر	حضر	-	-
5	2020-4-16	حضر	حضر	حضر	-	-
6	2020-5-05	حضر	حضر	حضر	-	-
7	2020-5-11	حضر	حضر	حضر	-	-
8	2020-7-13	حضر	حضر	حضر	-	-
9	2020-7-19	حضر	حضر	حضر	-	-
10	2020-8-20	-	حضر	حضر	حضر	حضر
11	2020-8-25	-	حضر	حضر	حضر	حضر
12	2020-10-20	-	حضر	حضر	حضر	حضر
13	2020-12-13	-	حضر	حضر	حضر	حضر
14	2020-12-14	-	حضر	حضر	حضر	حضر
15	2020-12-16	-	حضر	حضر	حضر	حضر

*تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 2020/07/28م، حيث تم تعيين الأستاذ / نايف بن صالح الحمدان رئيساً للجنة التنفيذية.

اللجنة التنفيذية

تشكلت اللجنة التنفيذية في الشركة العقارية برئاسة الأستاذ/إبراهيم بن محمد العلوان، وعضوية الأستاذ / محمد بن سعد بن داوود، والأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 2020/07/28م، حيث تم تعيين الأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان رئيساً للجنة وعضوية كل من الأستاذ/ محمد بن داوود، والأستاذ/ فهد المعجل، والأستاذ/ فيصل العنزي.

أعمال ومهام اللجنة التنفيذية

تمارس اللجنة جميع الاختصاصات الموكلة إليها، وترفع تقاريرها إلى المجلس وتحافظ على قنوات اتصال مباشرة معه، ولا يحق لها تعديل أي قرار صادر من المجلس، ويكون للجنة في سبيل تحقيق أهدافها - دون أن يكون في ذلك تحديداً لمهامها - ما يلي:

1. مراجعة أنشطة وأعمال الشركة العقارية ولوائحها وسياساتها الداخلية والرفع لمجلس الإدارة بالتوصيات والمرئيات والملاحظات حيالها.
2. مراجعة أنشطة وأعمال الشركات التابعة للشركة العقارية فيما يخص متابعة أدائها وتنظيم العلاقة بينها وبين الشركة العقارية بشكل عام و بما لا يتعارض مع أداء مهام مجالس الإدارة الخاصة بهذه الشركات.
3. مراجعة لوائح الصلاحيات والمسؤوليات والتعاقدات بجميع أنواعها، والالتزامات، والمدفوعات للشركة العقارية والشركات التابعة والرفع للمجلس للدراسة والاعتماد.
4. الإشراف على إعداد الموازنة التقديرية للشركة ومراجعة المقترحات المقدمة من الإدارة التنفيذية ورفع التوصيات للمجلس لإقرار الميزانية السنوية.
5. متابعة ودراسة الوضع الحالي للسيولة النقدية وما في حكمها لدى الشركة العقارية السعودية وتقييم خيارات رفع رأس المال أو الاقتراض لتمويل أنشطتها ومشاريعها.
6. العمل على تقييم ودراسة العلاقة التعاقدية (الشروط والأحكام)، وطريقة الترسية للمشاريع بين الشركة العقارية والشركات التابعة بغرض إعادة ضبطها ووضع آلية محكمة لمراقبة ومتابعة الأنشطة والأعمال الموكلة للشركات التابعة.
7. التعاقد مع مكاتب المراجعة المتخصصة بالمراجعة والتدقيق وكشف حالات الاحتيال للتحقق والفحص من جميع الأنشطة والأعمال السابقة واللاحقة، وحصر جميع التجاوزات أو المخالفات إن وجدت والرفع للجنة التنفيذية بالنتائج والتوصيات.
8. المشاركة والإشراف على وضع الخطة الاستراتيجية للشركة وتقييم المقترحات المقدمة من الإدارة التنفيذية المعنية برؤية ورسالة الشركة والمحاور الاستراتيجية والأهداف والمبادرات الاستراتيجية والمالية والرفع للمجلس بالتوصيات والمرئيات للاعتماد. مع التأكد من تطبيق الإستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
9. التأكد من وجود آلية زمنية مناسبة للجنة لمراجعة الأعمال والتقارير مع الإدارة التنفيذية لغرض التقييم والمتابعة بحسب ما تراه اللجنة مناسباً، وبما يخدم احتياجاتها من عرض التقارير عليها سواء كان بشكل شهري أو نصف سنوي أو عند انعقاد كل اجتماع لها.
10. أي مهام أخرى يوكلها المجلس للجنة التنفيذية.

لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً لمتطلبات المادة الرابعة بعد المائة (104) من نظام الشركات السعودي والمادة الخامسة والخمسون (55) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والمادة الثالثة والأربعون (43) من النظام الأساسي للشركة والمادة السادسة (6) من لائحة عمل لجنة المراجعة بالشركة والتي حددت مهامها واختصاصاتها وصلاحياتها ومسؤولياتها.

عقدت اللجنة عدد (7) اجتماعات خلال عام 2020م، كالتالي

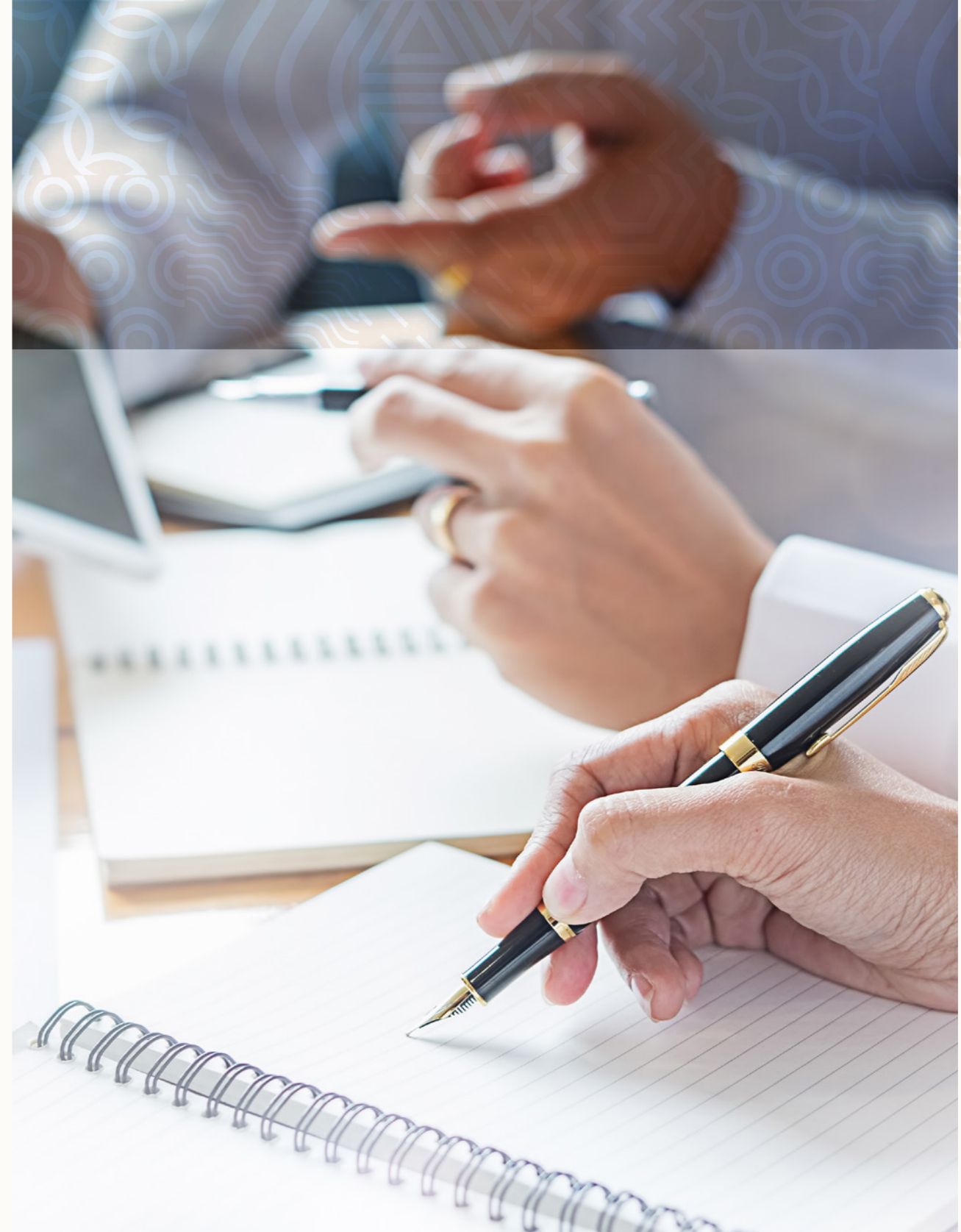
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة	الأستاذ / عزيز بن محمد القحطاني	الدكتور/ أحمد بن عبدالكريم المحميد	الأستاذ / أديب بن محمد أبانمي	الأستاذ/ محمد بن عبدالرحمن القاسم
رئيس لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة
1	2020-01-26	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
2	2020-03-05	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
3	2020-05-20	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
4	2020-08-16	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
5	2020-10-20	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
6	2020-11-05	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
7	2020-12-03	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر

ومن أبرز مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها ما يلي

تختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال الشركة والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والفوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها، ومن أبرز مهام اللجنة فيما يخص

أ) التقارير المالية:

1. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
2. مراجعة القضايا المحاسبية والمالية المتعلقة بإعداد التقارير المالية، ورفع التوصية اللازمة بشأنها إلى مجلس الإدارة.
3. التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
4. دراسة السياسات المحاسبية واللوائح والأنظمة ذات العلاقة المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.



توصيات لجنة المراجعة التي يوجد تعارض بينها وبين قرارات مجلس الإدارة، أو التي رفض المجلس الأخذ بها بشأن تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله وتحديد أتعابه وتقييم أدائه أو تعيين المراجع الداخلي، ومسوغات تلك التوصيات، وأسباب عدم الأخذ بها:
لا يوجد تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة.

سياسة توزيعات الأرباح:

تطبق المجموعة سياسة متوازنة في توزيع الأرباح السنوية على المساهمين تتم بناءً على الوضع المالي ومستويات الأرباح الفعلية السنوية المحققة ورصيد المجموعة من الأرباح المبقاة واحتياجات تمويل أعمالها ومشاريعها المستقبلية وأحوال السوق المالية. ويتم ذلك أخذاً في الاعتبار ما نص عليه النظام الأساسي للمجموعة، وهو أن توزع أرباح المجموعة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً على الوجه الآتي:

1. تُجنب (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية أن توقف هذا التجنب متى ما بلغ الإحتياطي المذكور نصف رأس المال.
2. تُجنب كذلك (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة ويوقف هذا التجنب إذا بلغ الإحتياطي المذكور نصف رأس المال.
3. يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى على المساهمين تعادل (5%) من رأس المال المدفوع.
4. يخصص بعد ما تقدم (5%) من الباقي كحد أقصى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح.

السنة	رأس المال	صافي الأرباح (الخسارة)	ربح السهم (خسارة) (بالريال)	الأرباح الموزعة (مليون)	النسبة إلى رأس المال المدفوع
2015م	1,200	147,6	1,23	120	10%
2016م	1,200	86,4	0,72	120	10%
2017م	1,200	132,5	1,1	120	10%
2018م	2,400	(183,069)	(0,76)	0	0
2019م	2,400	(186,351)	(0,74)	0	0
2020م	2,400	(140,741)	(0,57)	0	0

ب) (المراجعة الداخلية):

1. دراسة ومراجعة نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.
2. التحقق من كفاية تصميم الأنشطة الرقابية في المنشأة، وفاعلية تصميمها بطريقة مناسبة تمكن من الحد من وقوع الغش والأخطاء واكتشافها فور وقوعها وفاعلية تنفيذ الأنشطة الرقابية.
3. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توفر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، بما في ذلك الالتزام بالمعايير الدولية لممارسة مهنة المراجعة الداخلية الصادرة من جمعية المراجعين الداخليين.
4. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية واقتراح مكافأته.
5. أوصلت لجنة المراجعة بتعيين مكتب استشاري خارجي للقيام بأعمال إدارة المراجعة الداخلية.
6. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
7. مراجعة واعتماد خطة إدارة المراجعة الداخلية، والتحقق من استقلالية مدير إدارة المراجعة الداخلية.

ج) (المراجع الخارجي):

1. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مكتب المراجع الخارجي وتحديد أتعابه.
2. مراجعة واعتماد خطة المراجع الخارجي، والتحقق من استقلاليته.
3. دراسة تقرير المراجع الخارجي وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
4. التأكد من أن ملاحظات وتوصيات المراجع الخارجي يتم استلامها ومناقشتها والرد عليها من قبل الإدارة في الوقت المناسب.

رأي لجنة المراجعة في مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة:

تود لجنة المراجعة الإشارة إلى أنه بعد الاطلاع على كلاً من التقارير الصادرة من إدارة المراجعة الداخلية عن عام 2020م وأيضاً التقرير الصادر من المكتب الاستشاري الخارجي لتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية بخصوص تقييم نظام الرقابة الداخلية للشركة العقارية السعودية لعام 2020م، وبناءً على الأمور التالية:

1. تأخر الإدارة التنفيذية بالشركة العقارية السعودية في تنفيذ توصية لجنة المراجعة بتعيين مكتب استشاري خارجي لتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية في الشركة، مما ترتب عليه عدم تنفيذ مهام مراجعة داخلية كافية خلال عام 2020م.
2. اتضح للجنة عدم وجود إدارة مخاطر مفعلة في الشركة بالشكل المطلوب مما أدى إلى زيادة احتمالية تعرض الشركة للمخاطر التشغيلية والمالية وغيرها وأضعف مستوى النظام الرقابي في الشركة.
3. تبين للجنة وجود ضعف في الإجراءات الرقابية ونظام الحوكمة بين الشركة العقارية والشركات التابعة على مستوى مجلس الإدارة ولجان المراجعة.
4. لاحظت اللجنة عدم وجود سياسات وإجراءات مالية محدثة ولائحة صلاحيات فعالة تساعد على وجود بيئة رقابية جيدة ونظام رقابي داخلي كافٍ في الشركة العقارية والشركات التابعة.
5. لم تتمكن لجنة المراجعة من الحصول على نسخة من التقارير الصادرة من الجهات الرقابية مثل (الديوان العام للمحاسبة لعام 2018--2019 نسخة من خطاب الإدارة لعام 2019م الخاصة بالمراجع الخارجي للشركة العقارية).

وعطفاً على ما ذكر أعلاه فإن لجنة المراجعة ترى أن نظام الرقابة الداخلية في الشركة العقارية السعودية لعام 2020م يوجد به ضعف كبير مما يقلل من فعالية الضوابط الرقابية وموثوقيتها لدعم تحقيق أهداف الإدارة.

إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر مجلس إدارة المجموعة:

1. أنه تم إعداد سجلات حسابات المجموعة كما في 2020/12/31م، بالشكل الصحيح ووفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.
2. أن نظام الرقابة الداخلية أُعد على أسس سليمة وتُنفذ بفاعلية.
3. أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة المجموعة على مواصلة نشاطها وأن المجموعة بعون الله تمتلك القدرة والموارد اللازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية.
4. أنه لا يوجد أعمال أو عقود أخرى للمجموعة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.
5. لم تصدر الشركة أو شركتها التابعة أي من أدوات الدين أو الأدوات المالية كخيارات الأسهم وحقوق الأسهم التي يمكن تحويلها إلى أسهم.
6. لا توجد أسهم خزينة محتفظ بها من قبل الشركة خلال العام.
7. لم تقم الشركة بإبرام أي صفقات تتعلق بأسهمها.







f in t @AlakariaSA

SINCE 1976
45
YEARS

تاريخها يحكي

92000 39 38
www.al-akaria.com