

تعميم المساهمين

المعد من قبل شركة الرياض للتعمير («الشركة» أو «المصدر») والموجه إلى مساهميها وفقاً لمتطلبات المادة (٦٠) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن زيادة رأس مال الشركة عن طريق شراء أصول عقارية مملوكة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية وإصدار أسهم جديدة لشركة ريمات الرياض مقابل مساهمتها العينية بهذه الأصول.

تم إعداد هذا التعميم («التعميم») من قبل الشركة وفقاً لمتطلبات المادة (٦٠) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن زيادة رأس مال الشركة من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية آلاف ومائتين وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) سهم عادي إلى مائتين وثلاثة وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف وثمانمائة وثمانية عشر (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨) أسهم عادية، والتي تمثل نسبة زيادة بنسبة (٣١,٥٨٪) من رأس المال الحالي للشركة. ستكون زيادة رأس المال عن طريق شراء أصول عقارية مملوكة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية (ويُشار إليها بـ «شركة ريمات الرياض» أو «البائع») وإصدار أسهم جديدة لشركة ريمات الرياض في الشركة مقابل مساهمتها العينية بتلك الأصول («الصفقة»).

تتمثل الصفقة في شراء أصلين عقاريين مملوكة من قبل شركة ريمات الرياض وهما: (١) أرض خام بمساحة تبلغ (٧٨٧,٤٧٧,١٩) متر مربع تقع في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض الرمال») و(٢) قطعة الأرض رقم ٤٤/م من المخطط رقم ١٥٧٨/ج بمساحة (٢١٤,٠٠٠) متر مربع تقع في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض المروج») (ويُشار للعقارات المشار إليها أعلاه مجتمعة بـ «الأصول العقارية») مقابل إصدار وتخصيص ما مجموعه ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد بقيمة اسمية إجمالية قدرها خمسمائة وواحد وستون مليون وخمسمائة وثلاثون ألف وأربعمائة وعشرة (٥٦١,٥٣٠,٤١٠) ريالات لصالح البائع مقابل مساهمته العينية بالأصول العقارية لتكون ملكية البائع في الشركة ما نسبته (٢٤,٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال، (ويُشار لجميع الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها للبائع نتيجة للصفقة بـ «أسهم العوض»). وتتمتع أسهم العوض بكافة الحقوق الممنوحة للأسهم الحالية، بما في ذلك حقوق التصويت والحق في الحصول على الأرباح، ولا تتمتع بأي حقوق تفضيلية (ولمزيد من التفاصيل عن الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٣-٦) «نبذة عن الأصول العقارية») والقسم (٤) «المعلومات المالية»)) من هذا التعميم.

أبرمت الشركة اتفاقية استحواذ ومساهمة عينية ملزمة مع شركة ريمات الرياض بتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠٢٤م) (ويُشار إليها فيما بعد بـ «اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية») والتي بموجبها اتفقت الشركة مع شركة ريمات الرياض على شراء الشركة للأصول العقارية وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح شركة ريمات الرياض مقابل مساهمتها العينية بتلك الأصول، وتم الاتفاق على أن تكون قيمة الأصول العقارية مبلغ إجمالي وقدره مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وستة وعشرون ألف وخمسة وعشرون (١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥) ريال سعودي، وتم الاتفاق على أن تكون قيمة الشركة السوقية كما في تاريخ ٢٥/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٨/٢٩/٢٠٢٤م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد الأسهم الجديدة) أربعة مليار وأربعمائة وأربعة وأربعون مليون وأربعمائة وأربعة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسة وعشرون (٤,٤٤٤,٤٤٤,٤٢٥) ريال سعودي. نتيجة القيمتين المتفق عليها بخصوص قيمة الأصول العقارية وقيمة الشركة السوقية، سيبلغ إجمالي أسهم العوض ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهم عادي تمثل ما نسبته ٢٤,٠٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (ولمزيد من التفاصيل عن شروط الصفقة وأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية يرجى مراجعة القسم (٥-٢-١) «شروط اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية») من هذا التعميم.

وتجدر الإشارة إلى أن إتمام الصفقة مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٢) «الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة») من هذا التعميم. حيث ستقوم الشركة بدعوة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية آلاف ومائتين وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي من خلال إصدار ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لغرض شراء الأصول العقارية وذلك بموجب أحكام المادة (٦٠) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ووفق شروط وأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية المبرمة مع البائع والتي تشمل استيفاء شرط الحصول على موافقة مساهمي الشركة على الصفقة بما في ذلك التصويت على المسائل التالية المتعلقة بها: (أ) التصويت على شروط وأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية مع البائع، و(ب) التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال و(ج) تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه («قرارات الصفقة»). وللتوضيح، فإنه في حال لم توافق النسبة المطلوبة - وهي ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع على الأقل - من مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة فلن تتم الصفقة ولن يتم إصدار أسهم العوض.

وبعد إصدار أسهم العوض، ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته (٧٦,٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال، وستكون ملكية البائع ما نسبته (٢٤,٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي مقسم إلى مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد مدفوعة بالكامل.

لا يوجد أي مساهمين كبار في الشركة حالياً، إلا أنه بعد إتمام الصفقة ستكون شركة ريماء الرياض مساهم كبير في الشركة. ويوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (١): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها

المساهم	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة ريماء الرياض	لا يوجد	-	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٠٤٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(١)	٩,٢٠٣,٥٤٩	٥,١٧٧٪	٩,٢٠٣,٥٤٩	٣,٩٣٤٪
غير الجمهور ^(٢)	٨,٢٧٤,٢٤٤	٤,٦٥٤٪	٨,٢٧٤,٢٤٤	٣,٥٣٧٪
الجمهور ^(٣)	١٦٠,٢٩٩,٩٨٤	٩٠,١٦٩٪	١٦٠,٢٩٩,٩٨٤	٦٨,٥٢٥٪
الإجمالي	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١٠٠٪	٢٣٣,٩٣٠,٨١٨	١٠٠٪

(١) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر وغير مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٢) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) الأستاذة/ فاطمة صالح عبدالعزيز الراجحي (بصفته زوجة الأستاذ/ ماجد ناصر محمد السبيعي وهو أحد أعضاء مجلس إدارة المصدر)، و(ب) شركة عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين وشريكه للنقلات (بصفته شركة يسيطر عليها الأستاذ/ عبدالإله عبدالرحمن صالح الحسين وهو أحد أعضاء مجلس إدارة المصدر).

(٣) لا يشمل الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين في الشركة بشكل مباشر وغير مباشر والأسهم المملوكة لشركة ريماء الرياض (بعد إتمام الصفقة).

تتطوي الصفقة على وجود طرف ذو علاقة، حيث تعد شركة ريماء الرياض طرفاً ذا علاقة نظراً لأن رئيس مجلس إدارة الشركة والذي يعد رئيساً لمجلس إدارة البائع كذلك هو ممثل لأمانة منطقة الرياض والتي بدورها تملك شركة ريماء الرياض بشكل كامل، ولمزيد من التفاصيل حول الطرف ذو العلاقة، يرجى مراجعة القسم (٢-٤) «الطرف ذو العلاقة وعضو مجلس الإدارة ذو المصلحة بالصفقة». ويوضح الجدول أدناه تفاصيل ملكية الطرف ذو العلاقة بالصفقة وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (٢): تفاصيل ملكية الطرف ذو العلاقة بالصفقة وذلك بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ١/٩/٢٠٢٤م)

الاسم	سبب كونه طرف ذو علاقة	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
		عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركة ريماء الرياض	نظراً لأن رئيس مجلس إدارة الشركة والذي يعد رئيساً لمجلس إدارة البائع كذلك هو ممثل لأمانة منطقة الرياض والتي بدورها تملك شركة ريماء الرياض بشكل كامل	لا يوجد	لا يوجد	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٠٤٪
الإجمالي		-	-	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٠٤٪

وتجدر الإشارة إلى أنه لدى رئيس مجلس الإدارة سمو الأمير الدكتور/ فيصل بن عبد العزيز بن عياف مصلحة في الصفقة، إذ قام بالإفصاح عنها لمجلس إدارة الشركة (ويشار إليه بـ «العضو ذو المصلحة بالصفقة») وقد امتنع إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على قرارات الصفقة. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الملكية غير المباشرة للعضو ذو المصلحة بالصفقة (باعتباره ممثل لأمانة منطقة الرياض في شركة الرياض للتعمرير) في كل من الشركة وشركة ريماء الرياض (بصفته البائع) وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (٣): تفاصيل الملكية غير المباشرة للعضو ذو المصلحة بالصفقة في كل من الشركة وشركة ريمات الرياض

الاسم	طبيعة المصلحة	الملكية في الشركة			الملكية في شركة ريمات الرياض		
		المباشرة	غير المباشرة ^(١)	المجموع	النسبة	المباشرة	غير المباشرة ^(١)
سمو الأمير الدكتور/ فيصل بن عبد العزيز بن عياف	يعد رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيس مجلس إدارة شركة ريمات الرياض كما أنه ممثل لأمانة منطقة الرياض التي تملك أسهم في الشركة وكامل أسهم شركة ريمات الرياض	لا يوجد	٣٥,٥٥٤ ^(٢)	٣٥,٥٥٤	٠,٠٢٠%	لا يوجد	٥٥,٣٨٧,١٠٤ ^(٣)
						٥٥,٣٨٧,١٠٤	١٠٠%

المصدر: الشركة

(١) تشمل الأسهم التي لديه مصلحة غير مباشرة فيها، ويعني ذلك الأسهم المملوكة بشكل مباشر من قبل: (١) الشركات التي يسيطر عليها العضو، أو (٢) أقارب العضو، أي زوجته والأولاد القصر، أو (٣) الجهة التي يمثلها العضو.

(٢) تمثل ملكية أمانة منطقة الرياض في الشركة، وهي الجهة التي يمثلها رئيس مجلس الإدارة في الشركة.

(٣) تمثل ملكية أمانة منطقة الرياض في شركة ريمات الرياض، التي يشغل رئيس مجلس إدارة الشركة رئاسة مجلس إدارتها.

وقد قدمت الشركة طلباً إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم العوض، وقدمت بالتزامن طلباً إلى السوق المالية السعودية (تداول) لقبول إدراج أسهم العوض. وتم الحصول على موافقة الهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٠٧ م) وموافقة السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٨ م)، وتم استيفاء كافة متطلبات هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية (تداول). وبخلاف الموافقات اللازمة من الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، فقد تم الحصول على كافة الموافقات النظامية المتعلقة بالصفقة وزيادة رأس مال الشركة (ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٢) «الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة») من هذا التعميم

ويحتوي التعميم هذا على معلومات قدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم في هذا التعميم مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في التعميم هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخيلان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

ويرى أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) - بعد بذل العناية المهنية اللازمة - بمساعدة مستشاريهم - وبعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم وفرص النمو المستقبلية للشركة والمنافع المتوقعة من الصفقة بأن الصفقة والقرار الخاص بها يصبان في مصلحة الشركة والمساهمين ككل، حيث أنها تتناسب مع استراتيجية الشركة في التوسع وترسيخ مكانتها في قطاع التطوير العقاري ومشاريع خدمات النفع العام وبأن الصفقة مناسبة وعادلة كما في تاريخ نشر هذا التعميم وفقاً للعوامل والافتراضات الواردة في هذا التعميم. وبالتالي فإنهم يوصون بالإجماع مساهمي الشركة بالموافقة على الصفقة. وعند تقديمهم لهذه التوصية، فقد أخذ أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) في الاعتبار الاستشارة الخارجية التي تلقوها بشأن المسائل القانونية والمالية والمحاسبية والاستراتيجية وغيرها من المسائل المتعلقة بالصفقة.

يجب على المساهمين قراءة هذا التعميم بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، لاسيما قسم «إشعار مهم» والقسم (١) «عوامل المخاطرة»، وذلك قبل التصويت في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.

قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي فيما يتعلق بالصفقة.

المستشار المالي

كابيتال
SNB

تم نشر تعميم المساهمين هذا بتاريخ: ١٤٤٦/٠٧/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٣ م) وقد تم إعداده باللغتين العربية والإنجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي، فسيؤخذ بالنص العربي.

إشعار مهم

أعدت الشركة هذا التعميم لتقديم معلومات لمساهميها ليتمكنوا من اتخاذ قرار مبني على إدراك ودراية عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مالها لغرض شراء الأصول العقارية. وبموجب نشر هذا التعميم، يعد مساهمي الشركة على علم ودراية بالمعلومات الواردة في هذا التعميم وستُعامل قراراتهم وتصويتهم في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة على هذا الأساس. ويمكن الحصول على نسخ من هذا التعميم من المقر الرئيسي للشركة أو على موقعها الإلكتروني (www.riyadh.dev)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) (www.saudiexchange.sa).

لا تتحمل الهيئة ولا السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطي أي تأكيدات بشأن دقة ما جاء فيه أو اكتماله، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

إن المعلومات والبيانات والإفادات الواردة في هذا التعميم تم تقديمها كما هي في تاريخ نشر هذا التعميم، ما لم يُحدد تاريخ آخر لأي من المعلومات أو البيانات أو الإفادات الواردة في هذا التعميم. وبالتالي، فإن هذه المعلومات عُرضة للتغيير بعد تاريخ نشر هذا التعميم. وعليه، فإن نشر هذا التعميم لا يعني بالضرورة عدم تغير أي من الوقائع والمعلومات الخاصة بالشركة أو الأصول العقارية. كما ينبغي عدم اعتبار أي من المعلومات الواردة في هذا التعميم على أنها توقعات أو تنبؤات حول الأداء المالي المستقبلي للشركة أو أي من شركاتها التابعة أو الأصول العقارية. كما ينبغي عدم اعتبار أي إفادة في هذا التعميم على أنها تأكيد بأن ربحية السهم للشركة في المستقبل ستكون مساوية أو ستزيد عن ربحية سهم الشركة في الفترات المالية السابقة. وللمزيد من التفاصيل حول المخاطر المرتبطة بشراء الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (١) «عوامل المخاطرة»، والتي يتعين على المساهمين مراجعتها بدقة وعناية.

يجب على الشركة إعداد تعميم مساهمين تكميلي ونشره بعد تقديمه للهيئة وموافقتها عليه، وذلك عند علمها في أي وقت بعد تاريخ نشر هذا التعميم وقبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة بأي من الآتي: (١) وجود تغير مهم في أمور جوهرية واردة في هذا التعميم، و(٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذا التعميم.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أي معلومات أو إفادات بالنيابة عن مجلس إدارة الشركة باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذا التعميم. وعليه، فإنه ينبغي عدم الاعتماد على أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى على أساس أنها صادرة عن الشركة أو شركة الأهلي المالية أو أي من مستشاري الشركة فيما يتعلق بالصفقة.

تعتبر المعلومات الواردة في هذا التعميم ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بأي مساهم معين. وعليه، تؤكد الشركة وأعضاء مجلس إدارتها على ضرورة قيام مساهمي الشركة بقراءة جميع المعلومات الواردة في هذا التعميم ودراستها بعناية، وفي حال وجود أي شك بخصوص القرار الذي ينبغي اتخاذه من قبل أي مساهم في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، فيجب الحصول على استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل الهيئة والاعتماد على مراجعته الخاصة بالصفقة للتأكد من مدى ملائمة الصفقة والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

لا يُعد هذا التعميم ولا يجوز اعتباره بمثابة استشارة قانونية أو مالية أو زكوية أو ضريبية، ويجب على متلقي التعميم أخذ المشورة المتخصصة من مستشاريه القانونيين والماليين والضريبيين فيما يتعلق بهذه المواضيع.

قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي للشركة فيما يتعلق بالصفقة. وتعمل شركة الأهلي المالية - وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها في المملكة العربية السعودية من قبل الهيئة - كمستشار مالي حصري للشركة بخصوص الصفقة، ولن تكون مسؤولة تجاه أي طرف بخلاف الشركة عن تقديم المشورة حول الصفقة أو أي مسألة أخرى مشار إليها في هذا التعميم.

كما لم تتحقق شركة الأهلي المالية أو غيرها من المستشارين الوارد ذكرهم في قسم «دليل الشركة» بشكل مستقل من صحة ودقة المعلومات والبيانات الواردة في هذا التعميم. وعليه، فلا يتحمل هؤلاء المستشارين أو أي من تابعيهم أو مديريهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد يتكبدها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات أو بسبب عدم صحة أو دقة أو اكتمال أي من البيانات أو المعلومات الواردة في هذا التعميم.

التوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتتضمن الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم، على سبيل المثال لا الحصر، (١) المنافع المتوقعة من الصفقة، والتوقعات المستقبلية للأداء المالي والظروف المالية، وغيرها من الأحداث المستقبلية، (٢) استراتيجيات العمل، والإدارة والتوسع وتنمية أعمال الشركة والأصول العقارية بعد الصفقة، و(٣) الصفقة والتواريخ التي يتوقع فيها وقوع هذه الأحداث.

تعكس التوقعات والإفادات المستقبلية المضمنة في هذا التعميم وجهة نظر الشركة وإدارتها الحالية وتستند إلى افتراضات عديدة منها تلك المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية لشركة الرياض للتميز والبيئة التنظيمية التي ستمارس الشركة أعمالها فيها في المستقبل. ولا تُعد هذه التوقعات والإفادات المستقبلية وعداً أو ضماناً للأحداث المستقبلية، نظراً لوجود العديد من العوامل، الظاهرة منها وغير الظاهرة، التي قد تؤثر على الأحداث المستقبلية والتي قد تؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحة أو ضمناً في هذا التعميم. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة الشركة ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق. ولهذا، يجب على متلقي هذا التعميم قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء هذا الإشعار وعدم الاعتماد عليها. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بالصفقة والمتعلقة بالأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (١) «عوامل المخاطرة»، والذي يجب على المساهمين مراجعته بدقة وعناية.

إن جميع التوقعات والإفادات المستقبلية الشفهية منها والخطية الصادرة عن الشركة أو أي أشخاص يتصرفون نيابة عنها تخضع بشكل صريح في مجملها بالإشعار المهم الوارد في هذا القسم.

لن تقوم الشركة بتعديل أو تحديث أي توقع أو إفادة مستقبلية واردة في هذا التعميم، باستثناء ما هو مطلوب بموجب الأنظمة واللوائح السارية.

قيود النشر والتوزيع

إن هذا التعميم موجه لمساهمي الشركة، مع مراعاة أي قيود في الأنظمة والقوانين الخاصة بأي دولة مقيدة. ولا يمثل هذا التعميم عرضاً لبيع أو طلباً لعرض شراء أي أوراق مالية لأي شخص في أي ولاية قضائية.

المعلومات المالية وغيرها

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والقوائم المالية الأولية الموجزة الغير مراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. كما تجدر الإشارة إلى أن المعلومات المالية التصورية الواردة في هذا التعميم قائمة على أساس تقديرات الإدارة والتي أصدر بشأنها المراجع الخارجي تقرير التأكيد المعقول ولم يتم مراجعتها بشكل مستقل من قبل مراجع الحسابات أو غيرهم باستثناء ما تم النص عليه صراحة بخلاف ذلك، كما أن جميع المعلومات مقدمة بالريال السعودي، باستثناء ما يُفصح عنه بخلاف ذلك.

قد تختلف الأرقام الواردة في القوائم المالية، إذا تم تجميعها، عن تلك الواردة في هذا التعميم نتيجةً لتقريب الأرقام. وتجدر الإشارة إلى أن هذا التعميم يحتوي نسباً وأرقام مئوية، وهي أرقام ونسب تقريبية لغرض العرض.

تم إعداد هذا التعميم وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وقد يختلف نوع وعرض المعلومات الواردة فيه لو تم إعداده وفقاً لأنظمة ولايات قضائية أخرى. لا تنوي الشركة اتخاذ أي إجراء لنشر أو تسجيل هذا التعميم أو أسهم العوض في أي ولاية قضائية أخرى غير المملكة العربية السعودية. إن الصفقة تتعلق بأوراق مالية لشركة سعودية ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، وعليه فإن هذا التعميم وأي مستندات أو إعلانات أخرى تتعلق بالصفقة تم وسوف يتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح المعمول بها في المملكة العربية السعودية فقط، والتي قد تختلف عن تلك المعمول بها في ولايات قضائية أخرى.

معلومات عن القطاع والسوق

تم الحصول على المعلومات والبيانات المتعلقة بالسوق والوارد في القسم (٢) «المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها» من شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م («مستشار السوق» أو «كوليرز»).

نبذة عن مستشار السوق

عينت الشركة شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م (تعمل تجارياً تحت اسم كوليرز) لإجراء دراسة على قطاعات السكن والتجزئة والمكاتب ضمن القطاع العقاري في الرياض، المملكة العربية السعودية، وتم الحصول على جميع المعلومات من شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م. وتعد العلامة التجارية كوليرز رائدة عالمياً في مجال الخدمات العقارية وإدارة الاستثمارات حيث تقدم مجموعة شاملة من الخدمات التي تشمل الوساطة العقارية وإدارة العقارات والتقييم والاستشارات لعملائها حول العالم. وتأسست العلامة التجارية كوليرز عام ١٩٧٦م نتيجة دمج ثلاث شركات رائدة في مجال الخدمات العقارية. وتوظف شركات كوليرز العالمية حوالي ٢٢,٠٠٠ موظف في ٤٠٠ مكتب موزع على ٦٨ دولة حول العالم.

وقد أعطت شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م (تعمل تجارياً تحت اسم كوليرز) موافقتها الخطية على نشر اسمها وعنوانها وشعارها وإفاداتها وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم (حسبما ينطبق) ودون أدنى مسؤولية عليها، ولم تقم شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما أنه ليس لمستشار السوق أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في شركة الرياض للتنعيم أو أي من شركاتها التابعة.

تعد معلومات السوق معلومات ذات طبيعة عامة. تُمثل هذه المعلومات وجهة نظر مستشار السوق، ولا تعد ضماناً لطبيعة السوق والقطاع أو توجهاته في المستقبل. وقُدمت هذه المعلومات كما في تاريخها وهي عرضة للتغير المستمر، ولن يتم تحديث هذا القسم من قبل مستشار السوق أو غيره. ولم تتحقق الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفيها ومستشاريها الآخرين بشكل مستقل من صحة هذه المعلومات والبيانات، وبالتالي، لا يمكن تقديم أي التزام أو ضمان فيما يتعلق بدقة هذه المعلومات أو اكتمالها، ولا يتحمل هؤلاء الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

دليل الشركة

الشركة



شركة الرياض للتعمير
مدينة الرياض - منطقة قصر الحكم
مركز التعمير للجملة الدور الثالث
ص.ب ٧٤٤٢ الرياض ١١٤٦٢
رقم الهاتف: ٠٠١٤ ١١٦ ٨٠٠ - ٠٣٣٣ ٤١١ (١١) ٩٦٦+
رقم الفاكس: ٤١١ ٨٣٣٣ (١١) ٩٦٦+
البريد الإلكتروني: IR@riyadh.dev
الموقع الإلكتروني: www.riyadh.dev

ممثلي الشركة

ماجد بن ناصر بن محمد السبيعي
نائب رئيس مجلس الإدارة
الرياض - حي الديرة - مركز التعمير للجملة
رقم الهاتف: ٠١١٤١٢٢٥٥
البريد الإلكتروني: majed@alsubeai.com.sa

جهد عبدالرحمن القاضي
الرئيس التنفيذي
الرياض - حي الديرة - مركز التعمير للجملة
رقم الهاتف: ٠١١٤١١٠٣٣٣
البريد الإلكتروني: jehad@riyadh.dev

المستشار المالي للشركة



شركة الأهلي المالية
المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي
طريق الملك سعود
ص.ب ٢٢٢١٦
الرياض ١١٤٩٥
رقم الهاتف: ٠٠٠٠٢٢٢ (٩٢) ٩٦٦+
رقم الفاكس: ٤٠٦٠٥٢ (١١) ٩٦٦+
البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

المستشار القانوني للشركة



شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني وكليفورد تشانس
المبنى ١٥، البوابة الاقتصادية
طريق مطار الملك خالد الدولي
ص.ب ٩٠٣٣٩
الرياض ١١٦١٣
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٤٨١٩٧٠٠ (١١) ٩٦٦+
رقم الفاكس: ٤٨١٩٧٠١ (١١) ٩٦٦+
البريد الإلكتروني: info.ASH@ashcliffordchance.com
الموقع الإلكتروني: www.ashcliffordchance.com

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي للشركة



شركة برايس ووترهاوس كوبرز - محاسبون قانونيون (PwC)
برج المملكة، الطابق ٢١
ص.ب ٨٢٨٢، الرياض ١١٤٨٢
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٢١١ ٠٤٠٠ (١١) ٩٦٦+
رقم الفاكس: ٢١١ ٠٤٠١ (١١) ٩٦٦+
البريد الإلكتروني: mer_project_keystone@pwc.com
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com.sa

مستشار السوق



شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م

برج الفيصلية، الطابق ٢

ص.ب. ١١٤٣٢، الرياض

رقم الهاتف: ٧٧٧٥ ٢٧٣ (١١) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٧٧٧٦ ٢٧٣ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: eman.bader@colliers.com

الموقع الإلكتروني: www.colliers.com

المقيمون العقاريون



شركة معيار القيمة للتقييم العقاري

الرياض، حي الملقا، طريق الأمير محمد بن سعد

رقم الهاتف: ٨٤٤٤ ٦٥٨ (٥٣) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: taqem@mieyar-qima.com

الموقع الإلكتروني: www.mieyar-qima.com



شركة إسناد للتقييم العقاري شركة مساهمة مهنية مغلقة

المملكة العربية السعودية، جدة، حي النهضة

رقم الهاتف: ٢٩٢٨ ٩٢٠ +٩٦٦

البريد الإلكتروني: mpr@esnadrealestate.com

الموقع الإلكتروني: www.esnadrealestate.com

مراجع الحسابات ومحاسب القوائم المالية الافتراضية للشركة

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة)

برج الفيصلية - الدور الرابع عشر

طريق الملك فهد

ص.ب. ٢٧٣٢، الرياض ١١٤٦١

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ (١١) +٩٦٦

رقم الفاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

الموقع الإلكتروني: ey.com/mena



ملاحظة: قدم المستشارون ومراجع الحسابات الموضحة أسماؤهم أعلاه موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم (حسبما ينطبق)، ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم.

المخلص

يهدف هذا القسم إلى تزويد مساهمي الشركة بنبذة موجزة عن الصفقة، علماً بأن قراءة هذا القسم لا تغني عن قراءة بقية الأقسام في هذا التعميم وعلى المساهمين قراءة هذا القسم باعتباره مقدمة للمعلومات المتعلقة بالصفقة. وعليه، ينبغي قراءة هذا التعميم والمعلومات الواردة فيه بعناية ومراجعتها بالكامل وليس فقط ملخص زيادة رأس المال - لاسيما قسم «إشعار مهم» والقسم (١) «عوامل المخاطرة» - قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالتصويت على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.

الشركة (المصدر)	
شركة الرياض للتعمير هي شركة مساهمة مدرجة، تأسست بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية وبموجب المرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ١٤١٤/٠٢/٠٩ هـ كشركة مساهمة ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠١٢٤٥٠٠) بتاريخ ١٤١٤/٠٧/٢٦ هـ (الموافق ١٩٩٤/٠٥/٠٩ م) الصادر من مدينة الرياض، ويقع مقرها الرئيس في ص.ب. ٧٤٤٢، الدور الثالث، مركز التعمير للجملة، منطقة قصر الحكم، الرياض، المملكة العربية السعودية.	الاسم والوصف ومعلومات التأسيس
وفقاً لنظامها الأساسي، فإن أغراض الشركة تتمثل فيما يلي:	
١- إقامة المرافق والمباني التجارية والمكتبية والسكنية ومباني الخدمات بها مثل المواقف واستثمارها في منطقة قصر الحكم أو غيرها.	
٢- إقامة المجمعات السكنية وبيعها أو تأجيرها بالنقد أو التسيط وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب غيرها.	
٣- إدارة المشاريع التعميرية التي تثبت جدواها الاقتصادية وإتاحة الفرصة لمساهمة المواطنين في ذلك.	
٤- إقامة المنتزهات العامة والمجمعات السياحية وبيعها أو تأجيرها أو إدارتها.	
٥- إنشاء معارض تجارية وصناعية لغرض التأجير وبيعها للآخرين أو تأجيرها أو إدارتها.	
٦- الاستثمار في العقارات والوحدات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها بشرائها وبيعها وارتهانها وفكها واستلامها والتفويض عليها وقبض الثمن وتسليمه وما يتعلق بذلك من أعمال مساندة.	
٧- إنشاء الشركات و/أو المشاركة فيها و/أو فصل المشاريع في شركات مستقلة مع الغير و/أو دمج المشاريع وضمها إلى شركة موحدة وذلك في كل الأنشطة التي تدخل ضمن أغراض الشركة.	
٨- تملك الأراضي وفرزها وبيعها وشرائها وتطويرها وبيع وشراء وتأجير المخططات والمشاريع بمختلف استعمالاتها وقبول مساهمة الشركات والمؤسسات والأفراد فيها.	
٩- إدارة وتسويق وعرض مشاريعها أو مشاريع الغير العقارية للبيع على الخارطة داخل المملكة وخارجها.	
١٠- إقامة وتملك الفنادق والشقق الفندقية والمستشفيات والمنتزهات العامة والمجمعات السكنية والتجارية والسياحية والترفيهية والأسواق التجارية والمرافق الصحية واستثمارها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها أو بيعها أو تأجيرها.	
١١- إنشاء وإدارة وتشغيل مراكز النقل العام بين المدن والدولية.	
١٢- إنشاء وإدارة وتشغيل أسواق الجملة والتجزئة للخضار والفاكهة واللحوم.	
١٣- إنشاء المشاريع التنموية والتطوير العمراني في المناطق التي تملكها الشركة أو غيرها من المناطق وتنفيذ مخططاتها العمرانية والاقتصادية والتعليمية والثقافية والترفيهية ومشاريع النقل العام وجميع الخدمات المساندة لها وتطويرها.	نشاطات الشركة
١٤- ممارسة أنشطة المقاولات الإنشائية والمعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها.	
١٥- القيام بأعمال صيانة وإدارة وتشغيل المدن الصناعية والترفيهية وكذلك المرافق العامة والخاصة والأسواق والمباني.	
١٦- القيام بأعمال البنية التحتية بما فيها إنشاء وإصلاح الطرق والشوارع والحدائق والأرصفة والجسور والأنفاق وخطوط السكك الحديدية، وشبكات المياه والصرف الصحي والسيول والكهرباء، والاتصالات والغاز والتبريد وتمديد الانابيب والاسلاك باختلاف أنواعها ومستلزماتها.	
١٧- توريد وتركيب وتصنيع أنظمة الإضاءة والتبريد والتكييف والعزل والشبكات باختلاف أنواعها وصيانتها وإصلاحها.	
١٨- إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة مصانع مواد البناء بكافة أنواعها، واستيراد موادها الأولية ومستلزمات الإنتاج، وتسويق منتجاتها، والحصول على الوكالات التجارية.	
١٩- القيام بجميع أعمال الحفر والخرسانة الجاهزة وأعمال اللباسة بما فيها تشطيب المباني وتركيب الاسقف والحواجز وصب القواعد والاساسات واعداد وتجهيز المواقع من حفر وتسوية وسحب للمياه الجوفية.	
٢٠- القيام بأعمال وتركيب الديكورات والزجاج وواجهات الأبراج بجميع أنواعها، وأعمال الدهانات للمباني الداخلية والخارجية.	
٢١- إنشاء وتملك وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة ومسبق الصنع وبيع وتحويل منتجاتها لمواقع مشاريع الشركة أو للغير.	
٢٢- تصنيع وتوريد الأثاث لمختلف الاستخدامات المكتبية والسكنية.	
٢٣- تصنيع وتوريد وتشغيل الآليات اللازمة لأعمال التطوير العقاري من أدوات ومعدات ورافعات ثابتة ومتحركة وتسويقها أو تأجيرها للغير.	
٢٤- إنشاء الصناديق العقارية والاستثمارية والمشاركة فيها بعد موافقة الجهات المختصة.	
٢٥- تقديم كافة الخدمات الاستشارية ذات الصلة في قطاع التطوير والاستثمار العقاري بما في ذلك التقييم العقاري.	

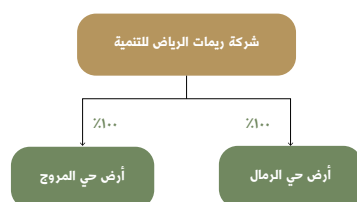
- ٢٦- تقديم الخدمات الاستشارية المتخصصة في صناعة البناء والعقار والتطوير والتسويق والاستثمار العقاري.
- ٢٧- تقديم الدعم اللوجستي لجميع الأنشطة العقارية والغير عقارية.
- ٢٨- العلاقات العامة وإدارة مواقع التواصل الاجتماعي وتقديم خدمات التسويق الرقمي.
- ٢٩- التدريب في مجال التطوير والتسويق والاستثمار العقاري وإدارة والإشراف على تنفيذ المشاريع العقارية.
- ٣٠- تقديم خدمات إدارة المشاريع العقارية والإشراف على تنفيذ المشاريع العقارية.
- ٣١- جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية للمشاركة في أي من أنشطة الشركة.
- ٣٢- القيام بجميع أنواع المزادات لجميع أنواع السيارات، والشاحنات والمعدات الثقيلة والخفيفة، ومعدات البناء والتشييد، ومستلزمات الحفر والتنقيب، معدات الأمن والسلامة، أجهزة اختبار المعادن، أجهزة القياس والتحليل، مستلزمات الصناعات الثقيلة، جميع أنواع قطع الغيار والإكسسوارات، جميع أنواع مستلزمات السيارات والمعدات الثقيلة، وتشمل أعمال المزاد الجديد والمستعمل والمصدوم (الحطام) كافة السيارات والمعدات والأدوات والأجهزة.
- ٣٣- إقامة المعارض المحلية والدولية للمزادات بأنواعها والتسويق لها وإدارتها والإعلان عنها بكافة المدن.
- ٣٤- إنشاء شبكة للمزادات وربطها آلياً وعبر الإنترنت على المستوى المحلي والدولي.
- ٣٥- تجارة الجملة والتجزئة في بيع السيارات والمعدات.
- ٣٦- بيع وشراء السيارات والمعدات بالطريقة المباشرة أو عبر الإنترنت أو أي وسيلة أخرى.
- ٣٧- الوساطة في بيع السيارات والمعدات الجديدة والمصدومة والتالفة بالجملة والتجزئة.
- ٣٨- غسيل السيارات داخل مواقف المجمعات التجارية وبأجهزة البخار والمواد، وبيع إكسسوارات السيارات وملحقاتها.
- ٣٩- النقل والتخزين : تشغيل مواقف الشاحنات، نقل الطرود محلي وجوي، تقديم خدمات التوصيل عبر المنصات الالكترونية، مخازن الأجهزة والمنتجات الطبية، توجيه الحافلات، النقل البري للبضائع، نقل السلع المبردة والمجمدة، نقل الحافلات داخل المدن، الأجرة العامة، نقل الحجاج والمعتمرين والزوار من داخل المملكة، نقل المعتمرين والزوار من خارج المملكة، نقل الأثاث، نقل المواشي، نقل السوائل أو الغازات السائلة، نقل السيارات، تأجير الحافلات بسائق، تأجير السيارات بسائق، تشغيل مرافق التخزين لجميع أنواع البضائع، مخازن المواد الغذائية المبردة، مخازن السلع المبردة والمجمدة (مستودعات التبريد)، مخازن السيارات، تحميل وتنزيل ونقل امتعة الحجاج والزوار، نقل الطرود محلي وجوي، تقديم خدمات التوصيل عبر المنصات الالكترونية، مخازن الأجهزة والمنتجات الطبية.
- ٤٠- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- ٤١- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم: إدارة علميات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها، أنشطة وكالات التشغيل المؤقت للسعوديين، وسطاء تأجير السيارات، تأجير الرافعات لأغراض انشائية، تأجير الحاويات، أنشطة خدمات التنظيف العام للمباني، أنشطة خدمات صيانة المباني، رعاية وصيانة المنتزهات والحدائق لأغراض الإسكان العام، رعاية وصيانة منتزهات الطرق السريعة، أنشطة حاضنات ومسرعات الاعمال.
- ٤٢- الصناعات التحويلية.
- ٤٣- امدادات الكهرباء والغاز والبخار والتكييف والهواء: توليد الطاقة الكهربائية، نقل الطاقة الكهربائية، توزيع الطاقة الكهربائية وبيعها بالتجزئة، توزيع الطاقة الكهربائية وبيعها بالجملة، استيراد الطاقة الكهربائية وتصديرها، طرح مشاريع توريد الكهرباء وشراء الكهرباء بغرض بيعها بالجملة، شراء وبيع خدمات المنظومة الكهربائية.
- ٤٤- الدعاية والاعلان والدعاية الرقمية.
- ٤٥- شراء وبيع واستئجار وإدارة المزارع وإقامة المحلات الزراعية والمتاجرة بالأسمدة والبذور وكافة المواد والأدوات والآلات الزراعية.
- ٤٦- الاستثمار في المشروعات الصناعية والتجارية والخدمية والزراعية.
- ٤٧- مقاولات الصيانة والنظافة والتشغيل والاعاشة والحراسات الأمنية ونقل المخلفات بمختلف أنواعها الصناعية والمدنية والطبية والمواد الغذائية.
- ٤٨- خدمات المال والاعمال والخدمات الأخرى: تسجيل وحفظ صكوك التمويل العقاري، التقنية في الخدمات المالية، تقديم المشورة في الأمور المالية، التقنية المالية في اعمال الأوراق المالية.
- ٤٩- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية: إدارة المال وحفظه للعقار، إدارة المال وحفظه للمنشآت التجارية، إدارة المال وحفظه للمركبات، أنشطة التوثيق العام، خدمات استشارية إدارية، الاختبارات الدورية للسيارات من حيث السلامة على الطرق، تقييم المنشآت الاقتصادية، تقييم الآلات والمعدات، تقييم اضرار حوادث المركبات، إدارة المشاريع الانشائية.
- ٥٠- إدارة أغراض الشركات التابعة لها، أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
- ٥١- استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية.
- ٥٢- امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية، واستغلالها، وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها.

نشاطات الشركة	٥٣- تملك واستثمار مخرجات الأبحاث والحقوق الفكرية وبراءات الاختراع ذات الصلة بصناعة مواد البناء ومعدات، وتطوير تقنيات البناء المتقدمة ونقلها إلى المملكة وتوطينها.
	٥٤- ممارسة أنواع النشاط اللازم لتحقيق أغراض الشركة.
	ووفقاً لسجلها التجاري، فإن أغراض الشركة هي:
	١- البيع بالجملة والتجزئة للسيارات الخاصة الجديدة، يشمل (سيارات الإسعاف والباصات الصغيرة والدفع الرباعي).
	٢- البيع بالجملة والتجزئة للسيارات الخاصة المستعملة، يشمل (سيارات الإسعاف والباصات الصغيرة والدفع الرباعي).
	٣- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
	٤- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية.
المساهمون الكبار في الشركة وعدد أسهمهم ونسبة ملكيتهم قبل إتمام الصفقة وبعدها	٥- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.
	٦- التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة.
	٧- التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.
	وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.
	لا يوجد لدى الشركة أي مساهمين كبار ممن يمتلكون ٥٪ أو أكثر من رأس مالها كما في تاريخ نشر هذا التعميم. إلا أنه بعد إتمام الصفقة ستكون شركة ريمات الرياض مساهم كبير في الشركة حيث ستمتلك ما مجموعه ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهماً عادياً في المصدر والتي تمثل نسبة قدرها ٢٤,٠٠٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال.
	مليار وسبع مائة وسبعة وسبعون مليون وسبع مائة وسبعة وسبعون ألف وسبع مائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي.
	مائة وسبعة وسبعون مليون وسبع مائة وسبعة وسبعون ألف وسبع مائة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) سهم عادي.
رأس مال الشركة	عشرة (١٠) ريالات سعودية.
	ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١).
	نسبة أسهم العوض من رأس مال الشركة الحالي ٣١,٥٨٪.
	إن القيمة الاسمية لأسهم العوض تعادل عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم، وتستصدر مدفوعة القيمة بالكامل.
	يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض خمسمائة وواحد وستون مليون وخمسمائة وثلاثون ألف وأربعمائة وعشرة (٥٦١,٥٣٠,٤١٠) ريالات سعودية. ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وستة وعشرون ألف وخمسة وعشرون (١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥) ريال سعودي وذلك بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٥) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٩ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد أسهم العوض). وعليه، فإن إجمالي قيمة أسهم العوض سيتم تضمينها في قائمة المركز المالي في وقت لاحق.
	إجمالي قيمة إصدار أسهم العوض
	وصف الصفقة
وصف الصفقة	تتمثل الصفقة في شراء أصلين عقاريين مملوكة من شركة ريمات الرياض وهما: (١) أرض خام بمساحة تبلغ (٧٨٧,٤٧٧,١٩) متر مربع تقع في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض الرمال») و (٢) قطعة الأرض رقم ٤٤/م من المخطط رقم ١٥٧٨/ج بمساحة (٢١٤,٠٠٠) متر مربع تقع في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض المروج») («ويشار إلى العقارات المشار إليها أعلاه مجتمعة بـ «الأصول العقارية»)، مقابل إصدار ما مجموعه ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد لصالح البائع مقابل مساهمته العينية بالأصول العقارية لتكون ملكيته في الشركة ما نسبته (٢٤,٠٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (ويشار لجميع الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها نتيجة للصفقة للمكتب بـ «أسهم العوض»)).
	وتتمتع أسهم العوض بكافة الحقوق الممنوحة للأسهم الحالية. ولمزيد من التفاصيل حول إتمام الصفقة، يرجى مراجعة القسم (٥-٢) («المعلومات القانونية الخاصة بالصفقة») من هذا التعميم.
	الأصول العقارية (الأصول المراد شراؤها)
	إن الأصول العقارية المتعلقة بالصفقة هي عقارات مملوكة من شركة ريمات الرياض وهي (١) أرض خام بمساحة تبلغ (٧٨٧,٤٧٧,١٩) متر مربع تقع في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية و (٢) قطعة الأرض رقم ٤٤/م من المخطط رقم ١٥٧٨/ج بمساحة (٢١٤,٠٠٠) متر مربع تقع في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية.
	النشاط
	• أرض الرمال هي أرض خام مملوكة بالكامل لشركة ريمات الرياض.
	• أرض المروج هي أرض مملوكة بالكامل لشركة ريمات الرياض بمساحة تبلغ (٢١٤,٠٠٠) متر مربع ويوجد عليها حالياً سوق مركزي للخضار والفاكهة واللحوم والدواجن (يُسمى عرفاً بسوق الشمال للخضار والفاكهة).
ملكية الأصول العقارية	ولمزيد من التفاصيل حول الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٣-٦) («نبذة عن الأصول العقارية») من هذا التعميم.
	تعد الأصول العقارية مملوكة بالكامل لشركة ريمات الرياض، وسيتم نقل ملكية جميع الأصول العقارية بالكامل للشركة بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية بحيث ستكون مملوكة بالكامل لها بعد إتمام الصفقة.

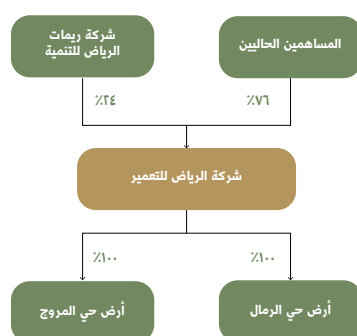
ملكية البائع في الشركة قبل وبعد إتمام الصفقة	لا تملك شركة رياض الرياض حاليًا أي نسبة ملكية في المصدر. وبعد إصدار أسهم العوض، ستمتلك شركة رياض الرياض ما نسبته (٢٤,٠٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال.
قيمة الأصول العقارية	القيمة المتفق عليها للأصول العقارية هو مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وستة وعشرون ألف وخمسة وعشرون (١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥) ريال سعودي. ولمزيد من التفاصيل حول تقييم الأصول العقارية، يرجى مراجعة القسم (٣-٧) «تقييم الأصول العقارية».
الطرف ذو العلاقة	تتطوي الصفقة على وجود طرف ذو علاقة وهو شركة رياض الرياض (البائع) نظرًا لأن رئيس مجلس إدارة الشركة والذي يعد رئيسًا لمجلس إدارة البائع كذلك هو ممثل لأمانة منطقة الرياض في مجلس إدارة الشركة، وتملك أمانة منطقة الرياض شركة رياض الرياض بشكل كامل، كما تملك أمانة منطقة الرياض ما نسبته ٠,٠٢٪ من رأس مال الشركة.
القيمة الكلية والمفصلة للعوض	يبلغ إجمالي القيمة الاسمية لأسهم العوض مبلغ وقدره خمسمائة وواحد وستون مليون وخمسمائة وثلاثون ألف وأربعمائة وعشرة (٥٦١,٥٣٠,٤١٠) ريال سعودي، ويبلغ إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض مبلغ وقدره مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وستة وعشرون ألف وخمسة وعشرون (١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥) ريال سعودي وذلك بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٥) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٩ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد قيمة وعدد أسهم العوض).

يوضح الشكل التالي نموذج مبسط لهيكل الصفقة:

قبل الصفقة:



بعد الصفقة:



يوضح الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها وذلك كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٤/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٧ م) علماً بأن لا يوجد أي مساهمين كبار في الشركة حالياً. إلا أنه بعد إتمام الصفقة ستكون شركة رياض الرياض مساهم كبير في الشركة.

المساهمين	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة رياض الرياض	لا يوجد	-	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٠٤٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(١)	٩,٢٠٣,٥٤٩	٥,١٧٧٪	٩,٢٠٣,٥٤٩	٣,٩٣٤٪
غير الجمهور ^(٢)	٨,٢٧٤,٢٤٤	٤,٦٥٤٪	٨,٢٧٤,٢٤٤	٣,٥٣٧٪
الجمهور ^(٣)	١٦٠,٢٩٩,٩٨٤	٩٠,١٦٩٪	١٦٠,٢٩٩,٩٨٤	٦٨,٥٢٥٪
الإجمالي	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١٠٠٪	٢٣٣,٩٣٠,٨١٨	١٠٠٪

(١) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر وغير مباشر. ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة، يرجى مراجعة القسم (٣-٢) «ملكية مجلس إدارة الشركة».

(٢) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) الأستاذة/ فاطمة صالح عبدالعزيز الراجحي (بصفتها زوجة الأستاذ/ ماجد ناصر محمد السبيعي وهو أحد أعضاء مجلس إدارة المصدر)، و(ب) شركة عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين وشريكه للنقلات (بصفتها شركة يسيطر عليها الأستاذ/ عبدالإله عبدالرحمن صالح الحسين وهو أحد أعضاء مجلس إدارة المصدر).

(٣) لا يشمل الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين في الشركة بشكل مباشر وغير مباشر والأسهم المملوكة لشركة رياض الرياض (بعد إتمام الصفقة).

ستؤدي الصفقة لانخفاض ملكية المساهمين الحاليين للشركة من (١٠٠٪) إلى (٧٦,٠٪) من رأس مال الشركة بعد إتمام الصفقة. ولن تؤدي الصفقة لتغير عدد الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين للشركة. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بانخفاض الملكية وما يصاحبها من انخفاض في قوة التصويت وغيرها، يرجى مراجعة القسم (١-٢) «المخاطر المرتبطة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها وقدرة شركة ريماء الرياض على التأثير على قرارات الشركة» من هذا التعميم.	انخفاض نسبة الملكية
في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (١,٥٣) ريال سعودي للسهم الواحد، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ على الأصول تمت في بداية عام ٢٠٢٣م، ستخضع ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة إلى (١,١٦) ريال سعودي للسهم الواحد. كما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بلغت ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (٠,٩١) ريال سعودي للسهم الواحد، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ على الأصول تمت ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ستخضع ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة إلى (٠,٦٩) ريال سعودي للسهم الواحد. لمزيد من التفاصيل حول الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم، يرجى مراجعة القسم (١-٣) «الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقة» من هذا التعميم.	بيان الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم
تتناسب الصفقة مع استراتيجية الشركة، حيث أطلقت استراتيجية «نستثمر للنمو» مطلع عام ٢٠٢٣م، بهدف تحقيق النمو المستدام والسعي نحو التميز في عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير، وتعزيز مركز الشركة الريادي في القطاعات المستهدفة والعمل على رفع كفاءة الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات، وتهدف استراتيجية الشركة نحو تنويع استثماراتها وزيادة العائد على محفظة الأصول، وتعظيم العائد الكلي للمساهمين. ولمزيد من التفاصيل حول مبررات ودوافع الشراء، يرجى مراجعة القسم (١-٣) «مبررات ودوافع الشراء» من هذا التعميم.	أسباب ومبررات الشراء
تمثل الإجراءات الرئيسية لإتمام الصفقة واستكمال كافة الإجراءات المتعلقة بها بالتالي: - الحصول على شهادة عدم وجوب الإبلاغ من قبل الهيئة العامة للمنافسة. علماً بأن الشركة قد حصلت على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٤م). - الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة فيما يخص زيادة رأس مالها لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية. - الحصول على موافقة السوق المالية السعودية (تداول) لإدراج أسهم العوض. - الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال. - الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية بخصوص الصفقة، وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة والنظام الأساس للشركة. - الحصول على موافقة مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة. - نشر نتائج الجمعية العامة غير العادية للشركة المتعلقة بالصفقة. - إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة. - إدراج أسهم العوض وإيداعها في محفظة شركة ريماء الرياض. - استيفاء جميع الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية. ولمزيد من التفاصيل حول شروط وأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، يرجى الرجوع لقسم (٢-٥-٤) «شروط اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية». - تحديث السجل التجاري للشركة لعكس الصفقة. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٣) «شراء الأصول العقارية» وقسم «التواريخ المهمة والمراحل الأساسية» من هذا التعميم.	ملخص الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإدراج أسهم العوض
سيكون لمالك أسهم العوض الحق في الحصول على الأرباح التي تقوم الشركة بالإعلان عنها، والتي يكون تاريخ استحقاقها بعد تاريخ إتمام الصفقة وذلك وفقاً لتاريخ الاستحقاق لكل أرباح معلقة.	الأحقية في الأرباح لأسهم العوض
يُشترط لإتمام الصفقة وزيادة رأس المال الحصول على عدد من الموافقات النظامية، على النحو التالي: - موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال الشركة واستحواذها على الأصول العقارية. وتم الحصول على هذه الموافقة بتاريخ ٠٧/٠٧/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٧/٠١/٢٠٢٥م). - موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج أسهم العوض. وتم الحصول على هذه الموافقة بتاريخ ٠٨/١٢/٢٠٢٤م. - الحصول على شهادة عدم وجوب الإبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة. وقد تم الحصول على هذه الشهادة بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/١١/٢٠٢٤م). - موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال. - موافقة هيئة السوق المالية لدعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، وسيتم الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية غير العادية على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) بالتزامن مع نشر هذا التعميم. - موافقة مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، والتي لم تتخذ بعد. ولمزيد من التفاصيل عن الشروط والإجراءات للصفقة، يرجى مراجعة القسم (٥) «المعلومات القانونية» من هذا التعميم.	الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال
إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستصدر أسهم العوض من نفس فئة أسهم الشركة الحالية وبنفس الحقوق التي تتمتع بها، بما في ذلك حقوق التصويت والحق في الحصول على الأرباح بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.	حقوق التصويت لأسهم العوض
بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، التزمت شركة ريماء الرياض بعدم التصرف في أسهم العوض لمدة (١٢) شهراً من تاريخ إتمام الصفقة.	القيود المفروضة على أسهم العوض

إن الزيادة المقترحة لرأس مال الشركة مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية للصفقة

يحتوي الجدول أدناه التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بالصفقة. وتعد التواريخ الواردة أدناه استرشادية، وستعلن الشركة عند وقوع الأحداث الفعلية التي يستوجب الإعلان عنها على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة بما في ذلك أي تغييرات قد تطرأ على الجدول الزمني.

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
١ - الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية	
موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس المال ونشر هذا التعميم	١٤٤٦/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٠٧ م).
موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة	١٤٤٦/٠٧/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٣ م)
الإعلان عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع)	١٤٤٦/٠٧/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٣ م)
نشر هذا التعميم	١٤٤٦/٠٧/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٣ م)
توفير المستندات المتاحة للمعاينة	١٤٤٦/٠٧/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٣ م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة	١٤٤٦/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٣١ م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني المطلوب بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل	١٤٤٦/٠٨/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٣ م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني المطلوب بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس مال الشركة على الأقل	بعد مرور ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
الإعلان عن قرارات الصفقة التي أقرتها الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	١٤٤٦/٠٨/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٤ م)
٢ - الإجراءات التي ستتبع في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية	
موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)	١٤٤٦/٠٨/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٥ م)
الإعلان عن الدعوة إلى الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)	١٤٤٦/٠٨/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٦ م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)	١٤٤٦/٠٨/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٢٤ م)
انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني أياً كان عدد الأسهم الممثلة في الاجتماع	١٤٤٦/٠٨/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٢٧ م)
نشر قرارات الصفقة التي تم أقرتها الجمعية العامة غير العادية للشركة في اجتماعها الثالث والإعلان عنها على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)	١٤٤٦/٠٩/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٢ م)

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
٣- إتمام الصفقة	
موافقة الجمعية العامة غير العادية	١٤٤٦/٠٨/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٣ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني). ١٤٤٦/٠٨/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٢٧ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للشركة في الاجتماع الثالث، حسب الحالة).
إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة وإصدار صكوك جديدة التي توضح ملكية الشركة للأصول العقارية	في أسرع وقت ممكن من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية
إدراج أسهم العوض في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيصها لصالح البائع	في أسرع وقت ممكن من إفراغ الأصول العقارية ومن المتوقع أن يكون ذلك خلال يومي تداول من إفراغ الأصول العقارية
	خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إتمام الصفقة، والمتوقع أن يحدث بتاريخ:
تعديل السجل التجاري للشركة وإيداع النظام الأساسي المعدل لدى وزارة التجارة	١٤٤٦/٠٩/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٥ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني).
	١٤٤٦/١٠/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٣٠ م) (في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للشركة في الاجتماع الثالث، حسب الحالة).



جدول المحتويات

٠١	تعميم المساهمين
٠٤	إشعار مهم
٠٥	التوقعات والإفادات المستقبلية
٠٦	قيود النشر والتوزيع
٠٧	المعلومات المالية وغيرها
٠٨	معلومات عن القطاع والسوق
٠٩	دليل الشركة
١١	الملخص
١٦	التواريخ المهمة والمراحل الأساسية للصفقة
٢٥	التعريفات والمصطلحات
٢٩	١- عوامل المخاطرة
٢٩	١-١ المخاطر التجارية والقانونية والمخاطر المرتبطة بالصفقة وإصدار أسهم العوض
٢٩	١-١-١ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفقة
٢٩	٢-١-١ المخاطر المرتبطة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي والمنافع المرجوة من الاستحواذ على الأصول العقارية
٣٠	٣-١-١ المخاطر المرتبطة بتكاليف الصفقة
٣٠	٤-١-١ المخاطر المرتبطة بتقييم الأصول العقارية
٣٠	٥-١-١ المخاطر المرتبطة بالحصول على التراخيص والتصاريح وتجديدها
٣٠	٦-١-١ المخاطر المرتبطة بتصنيف أرض المروج وعدم الحصول على الموافقة النهائية لتغيير التصنيف
٣٠	٧-١-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية
٣١	٨-١-١ المخاطر المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء
٣١	٩-١-١ المخاطر المرتبطة بنزع الملكية
٣١	١٠-١-١ المخاطر المرتبطة بإيقاف العمل على الأراضي بتوجيه من قبل الجهات التنظيمية

٣١	المخاطر المرتبطة بعقود الإيجار المبرمة مع أمانة منطقة الرياض	١١-١-١
٣١	المخاطر المرتبطة بحدوث الكوارث الطبيعية	١٢-١-١
٣٢	المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية	١٣-١-١
٣٢	المخاطر المرتبطة بالضمانات والتعويضات المقدمة من شركة ريمات الرياض بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية	١٤-١-١
٣٢	المخاطر المتعلقة بإفصاح شركة ريمات الرياض عن كافة المعلومات الجوهرية خلال دراسات العناية المهنية	١٥-١-١
٣٣	المخاطر المرتبطة بالضمانات والتعهدات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية	١٦-١-١
٣٣	المخاطر المرتبطة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم	١٧-١-١
٣٣	المخاطر المرتبطة بالتوقعات المستقبلية	١٨-١-١
٣٤	المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة الصوتية المصاحبة لذلك	٢-١
٣٤	المخاطر المرتبطة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها وقدرة شركة ريمات الرياض على التأثير على قرارات الشركة	١-٢-١
٣٤	المخاطر المرتبطة بانخفاض ربحية السهم نتيجة الصفقة	٢-٢-١
٣٤	المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم	٣-٢-١

٣٦	المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها	٢
٣٦	نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية	١-٢
٣٦	نظرة عامة موجزة	٢-٢
٣٧	نظرة عامة على سوق العقارات السكنية في الرياض	٣-٢
٣٧	١-٣-٢ العوامل المؤثرة على العرض	
٣٧	٢-٣-٢ العرض والطلب	
٣٨	٣-٣-٢ مؤشرات توقعات السوق الحالي	
٣٨	٤-٣-٢ أداء السوق	
٣٩	٥-٣-٢ اتجاهات السوق	
٤٠	نظرة عامة على سوق التجزئة	٤-٢
٤٠	١-٤-٢ العوامل المؤثرة على العرض	
٤٠	٢-٤-٢ العرض والطلب	
٤١	٣-٤-٢ مؤشرات التوقعات السوق الحالي	
٤١	٤-٤-٢ أداء السوق	
٤٢	٥-٤-٢ الاتجاهات السوقية	
٤٣	نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض	٥-٢
٤٣	١-٥-٢ العوامل المؤثرة على العرض	
٤٣	٢-٥-٢ العرض والطلب	
٤٤	٣-٥-٢ مؤشرات توقعات السوق الحالي	
٤٤	٤-٥-٢ أداء السوق	
٤٥	٥-٥-٢ اتجاهات السوق	



٤٧	٣- شراء الأصول العقارية
٤٨	١-٣ مبررات ودوافع الشراء
٥٠	٢-٣ ملكية مجلس إدارة الشركة
٥١	٣-٣ حوكمة مجلس إدارة الشركة بعد إتمام الصفقة
٥١	٤-٣ الطرف ذو العلاقة وعضو مجلس الإدارة ذو المصلحة بالصفقة
٥٢	٥-٣ هيكل الملكية قبل إتمام الصفقة وبعدها
٥٢	٦-٣ نبذة عن الأصول العقارية
٥٢	١-٦-٣ أرض الرمال
٥٣	٢-٦-٣ أرض المروج
٥٤	٧-٣ تقييم الأصول العقارية
٥٤	١-٧-٣ أرض الرمال
٥٥	٢-٧-٣ سوق الشمال - أرض المروج
٥٥	٣-٧-٣ ملخص التقييم المالي
٥٦	٤-٧-٣ تقييم أرض الرمال والقيمة المتفق عليها مع شركة ريمات الرياض
٥٦	٥-٧-٣ تقييم أرض المروج والقيمة المتفق عليها مع شركة ريمات الرياض
٥٦	٨-٣ التقييم المالي للشركة والقيمة المتفق عليها مع شركة ريمات الرياض
٥٧	٩-٣ القوائم المالية التصورية التي تعكس الوضع المالي للشركة بعد الشراء
٥٨	١٠-٣ إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية
٦١	١١-٣ مقارنة بين مؤشرات أداء الشركة في القوائم المالية التصورية والقوائم المالية المراجعة
٦٢	١٢-٣ الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقة
٦٢	١٣-٣ أداء سعر سهم الشركة
٦٥	٤- المعلومات المالية
٦٥	١-٤ وصف الأصول العقارية:
٦٥	١-١-٤ أرض الرمال
٦٥	٢-١-٤ أرض المروج - سوق الشمال
٦٧	٥- المعلومات القانونية
٦٧	١-٥ إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة
٦٧	٢-٥ المعلومات القانونية الخاصة بالصفقة
٦٧	١-٢-٥ ملخص الهيكل القانوني للصفقة
٦٨	٢-٢-٥ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة
٦٩	٣-٢-٥ إتمام الصفقة
٦٩	٤-٢-٥ ملخص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية



٧٤	٣-٥	الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة
٧٤	٤-٥	الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بالأصول العقارية
٧٤	٥-٥	الإفلاس
٧٤	٦-٥	الإعسار
٧٦	-٦	إفادات الخبراء
٧٧	-٧	المصاريف
٧٨	-٨	الإعفاءات
٧٩	-٩	المستندات المتاحة للمعينة
٨٠		الملحق (١)

دليل الجداول

الجدول (١):	تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها	٠٢
الجدول (٢):	تفاصيل ملكية الطرف ذو العلاقة بالصفقة وذلك بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ١/٩/٢٠٢٤م)	٠٢
الجدول (٣):	تفاصيل الملكية غير المباشرة للعضو ذو المصلحة بالصفقة في كل من الشركة وشركة ريمات الرياض	٠٣
الجدول (١-٢):	المساكن المشغولة حسب التصنيف	٣٧
الجدول (٢-٢):	عدد المعاملات حسب النوع (٢٠٢٠م-٢٠٢٣م)	٣٨
الجدول (٣-٢):	متوسط التغيرات الإجمالية في أسعار معاملات الشقق (ريال سعودي/ صافي المساحة القابلة للبيع (م٢)	٣٩
الجدول (٤-٢):	متوسط التغيرات الإجمالية في أسعار معاملات الفلل (ريال سعودي/ صافي المساحة القابلة للبيع (م٢)	٣٩
الجدول (٥-٢):	متوسط التغيرات الإجمالية في أسعار معاملات الأراضي السكنية (ريال سعودي/ صافي المساحة القابلة للبيع (م٢)	٣٩
الجدول (٦-٢):	تحليل العرض من تجارة التجزئة المنظمة حسب النمط (إجمالي المساحة المخصصة للإيجار بآلاف المتر٢ (٢٠٢٣م)	٤٠
الجدول (٧-٢):	مشاريع تحت الإنشاء المتوقعة بناءً على النوع وسنة الانتهاء المتوقعة (إجمالي المساحة المخصصة للإيجار ؛ م٢٠٢٤	٤٠
الجدول (٨-٢):	معدلات الأداء حسب الفئة (ريال سعودي/ م٢) (٢٠٢٣م)	٤١
الجدول (٩-٢):	معدلات الأداء حسب النوع (ريال سعودي/ م٢) (٢٠٢٣م)	٤١
الجدول (١٠-٢):	معدل الإشغال حسب الفئة (%) (٢٠٢٣م)	٤٢
الجدول (١١-٢):	معدل الإشغال حسب النوع (%) (٢٠٢٣م)	٤٢
الجدول (١٢-٢):	العرض حسب القطاع (بآلاف م٢) (٢٠٢٣م)	٤٣
الجدول (١٣-٢):	متوسط إيجارات التأجير عبر الفئات (ريال سعودي/ م٢) (٢٠٢٣م)	٤٤
الجدول (١٤-٢):	معدل الإشغال حسب الفئة (%) (٢٠٢٣م)	٤٥
الجدول (١-٣):	ملكية أعضاء مجلس إدارة الشركة	٥٠
الجدول (٢-٣):	تفاصيل ملكية الطرف ذو العلاقة بالصفقة	٥١
الجدول (٣-٣):	تفاصيل الملكية غير المباشرة للعضو ذو المصلحة بالصفقة في كل من الشركة وشركة ريمات الرياض	٥١
الجدول (٤-٣):	تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها	٥٢
الجدول (٥-٣):	تقييم المقيمين العقاريين لأرض الرمال بناءً على أسلوب القيمة المتبقية	٥٤

00	الجدول (٦-٣): تقييم شركة معيار لسوق الشمال - أرض المروج بناءً على أسلوب السوق
00	الجدول (٧-٣): تقييم شركة إسناد لسوق الشمال - أرض المروج بناءً على أسلوب القيمة المتبقية
00	الجدول (٨-٣): ملخص التقييم العقاري للأصول المراد الاستحواذ عليها
0٧	الجدول (٩-٣): تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراءها
0٨	الجدول (١٠-٣): مطابقة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
0٩	الجدول (١١-٣): مطابقة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٦٠	الجدول (١٢-٣): مطابقة قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٦١	الجدول (١٣-٣): مطابقة قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م
٦١	الجدول (١٤-٣): مقارنة بين مؤشرات أداء الشركة في القوائم المالية التصورية والقوائم المالية المراجعة
٦٢	الجدول (١٥-٣): الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقة
٦٢	الجدول (١٦-٣): أداء سعر إغلاق سهم الشركة بداية كل شهر ميلادي خلال فترة الاثني عشر شهر التي تسبق تاريخ توقيع اتفاقية الاستحواذ

دليل الأشكال

٤٨	الشكل (١-٣): هيكل الصفقة
٥٣	الشكل (٢-٣): الموقع الجغرافي لأرض الرمال
٥٣	الشكل (٣-٣): الموقع الجغرافي لأرض المروج
٦٣	الشكل (٤-٣): أداء سهم الشركة
٦٨	الشكل (١-٥): هيكل الصفقة

التعريفات والمصطلحات

يكون للعبارات والمصطلحات التالية - أينما وردت في هذا التعميم - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

الشركة	شركة الرياض للتعمير هي شركة مساهمة سعودية مدرجة ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٢٤٥٠٠) وتاريخ ١٤١٤/٠٧/٢٦ (الموافق ١٩٩٤/٠٥/٠٩م)، وعنوانها المسجل في مدينة الرياض - منطقة قصر الحكم - مركز التعمير للجملة الدور الثالث ص.ب ٧٤٤٢ الرياض ١١٤٦٢، المملكة العربية السعودية.
شركة ريمات الرياض أو البائع	شركة ريمات الرياض للتنمية هي شركة مساهمة سعودية مقفلة ومقيدة في السجل التجاري برقم (١٠١٠٧٣٥٩٨٥) وتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٤ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٢م) وعنوانها المسجل في مدينة الرياض، طريق الملك فهد الفرعي، حي المحمدية، مبنى تطوير رقم (٢)، الدور الثامن، ص.ب ٦٩٧٢ الرياض ١٢٣٦١، المملكة العربية السعودية.
الأصول العقارية	أرض الرمال وأرض المروج.
اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية	اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية الملزمة المبرمة بين الشركة وشركة ريمات الرياض بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٨ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠١م) والتي تنظم شروط وأحكام استحواذ الشركة على الأصول العقارية وحقوق والتزامات الأطراف فيما يتعلق بذلك.
إتمام الصفقة	استكمال إجراءات إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة، وإدراج أسهم العوض وإيداعها في محفظة شركة ريمات الرياض.
اجتماع الجمعية العامة غير العادية	اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة ذات العلاقة الذي يعقد وفقاً للنظام الأساسي لتلك الشركة.
أسهم العوض	الأسهم الجديدة في الشركة والتي سيتم إصدارها للمكتتب نتيجة للصفقة والبالغ عددها ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالاً للسهم الواحد.
إعلان الصفقة	إعلان الشركة عن إبرام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٨ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠١م).
التابع	الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطراً عليه من قبل شخص ثالث. وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
التعميم	تعميم المساهمين هذا، والصادر عن الشركة بموجب أحكام المادة (٦٠) والملحق (٢٠) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة	اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة والذي سينعقد لغرض التصويت على قرارات الصفقة.
حدث سلبي جوهري	يقصد به للشركة: أي حدث أو تغيير أو واقعة، أو مجموعة من الأحداث أو التغييرات أو الوقائع التي يكون لها تأثير سلبي جوهري على الأعمال أو الأصول أو الالتزامات أو الربح الصافي أو الوضع التنظيمي أو الأوضاع المالية أو الأعمال التشغيلية للشركة ومجموعتها، وذلك باستثناء تلك التي تحدث بسبب ما تم الاتفاق عليه في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.
دولة مقيدة	ويقصد به لشركة ريمات الرياض: صدور أمر أو قرار من أي جهة حكومية أو مختصة قبل تاريخ إتمام الصفقة يقضي بنزع ملكية الأصول العقارية أو جزء منها أو تقييد أو وقف التصرف بها أو الاستفادة منها أو أي جزء منها.
ريال سعودي	أي دولة أو ولاية قضائية يكون طرح أسهم العوض فيها أو توزيع أو نشر هذا التعميم أو أي مستندات أخرى تتعلق بأسهم العوض مخالفاً لقوانين تلك الدولة أو الولاية القضائية.
زيادة رأس المال	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
السوق المالية السعودية (تداول)	الزيادة المقترحة في رأس مال الشركة من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) سهم عادي إلى مائتين وثلاثة وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف وثمانمائة وثمانية عشر (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨) سهم عادية والتي تمثل زيادة بنسبة (٣١,٥٨٪) من رأس المال الحالي للشركة.
السيطرة	السوق المالية السعودية (تداول)، وهي السوق التي تُداول فيها الأوراق المالية في المملكة والتي تديرها وتقوم بتشغيلها شركة تداول السعودية وتشرف على تنظيمها هيئة السوق المالية. ويُقصد به أيضاً - حسب السياق - شركة تداول السعودية، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية، وهي الجهة المسؤولة عن تشغيل السوق.
شركة تابعة	يقصد به القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (١) امتلاك نسبة تساوي ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك.
الصفقة	أي شركة أخرى تسيطر عليها الشركة.
مجلس الإدارة	صفقة استحواذ الشركة على الأصول العقارية، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار أسهم العوض لصالح البائع من خلال زيادة رأس مال الشركة من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي.
	مجلس إدارة الشركة.

أي شخص طبيعي يكون مكلّفًا - وحده أو مع آخرين - من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو في الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من الآتي بيانهم: ١- الجهاز الإداري مباشرة. ٢- عضو في الجهاز الإداري. ٣- الرئيس التنفيذي.	كبار التنفيذيين
يُقصد به لأغراض أحكام قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، التعاون الفعلي بموجب اتفاق أو تفاهم (سواءً بشكل رسمي أو غير رسمي) بين أشخاص للحصول على مصلحة أو ممارسة حقوق التصويت في أسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالشركة. ولأغراض أحكام اللوائح الأخرى، يقصد به، وفقاً لتقدير الهيئة، التعاون الفعلي بموجب اتفاق (سواءً أكان ملزماً أم غير ملزم) أو تفاهم (سواءً أكان رسمياً أم غير رسمي) بين أشخاص ليسيطروا (سواءً بشكل مباشر أم غير مباشر، باستثناء الملكية غير المباشرة عن طريق اتفاقية المبادلة أو عن طريق صندوق استثماري لا يكون لمالك وحداته أي حق في قرارات استثماره) على شركة، من خلال استحواذ أي منهم (من خلال ملكية مباشرة أو غير مباشرة) على أسهم تتمتع بحق التصويت في تلك الشركة. ويفسر مصطلح «الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق» وفقاً لذلك. وبما لا يتعارض مع تطبيق هذا التعريف، سيُعدّ الأشخاص المذكورين أدناه، على سبيل المثال لا الحصر، ممن يتصرفون بالاتفاق مع أشخاص آخرين في ذات الفئة ما لم يثبت خلاف ذلك: (١) الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة، (٢) أقارب الشخص، (٣) شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى العارض (أي الشركة) أو الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة مع ذلك الشخص لغرض شراء أسهم تتمتع بحقوق التصويت أو أدوات دين قابلة للتحويل.	يتصرف بالاتفاق
أي الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١- تابعي المصدر. ٢- المساهمين الكبار في المصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أو أعلام. ٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أو أعلام. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.	الجمهور
ضريبة تُفرض على المعاملات العقارية التي تتم بالبيع وما في حكمه، مع بعض الاستثناءات والأحكام، وتطبق حالياً بنسبة (٥٪).	ضريبة التصرفات العقارية
يقصد به ما يلي: ١- تابعي المصدر، فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر. ٢- المساهمين الكبار في المصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أو أعلام. ويقصد بالأقارب في هذه الفقرة الأب والأم والزوج والزوج والأولاد. ٧- أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أو أعلام.	طرف ذو علاقة
القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي الشركة فيما يتعلق بالصفقة، وهي على النحو التالي: الموافقة على استحواذ الشركة على الأصول العقارية، من خلال إصدار الشركة ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعين (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهم وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، بما في ذلك الموافقة على المسائل التالية المتعلقة بالصفقة: أ- الموافقة على أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية. ب- الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي، وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، على أن تسري هذه الزيادة في تاريخ إتمام الصفقة وفقاً لأحكام نظام الشركات واتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية. ج- الموافقة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بزيادة رأس المال. د- تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه.	قرارات الصفقة
الزوج والزوج والأولاد القصر.	قريب
قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٤-١١٤-٢٠٢٤) وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م).	قواعد الإدراج

قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠١٧-١٢٢-٣) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة مؤخراً بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢٤-١١٤-٣) وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٧م).
القوائم المالية	القوائم المالية للشركة، للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموجزة الغير مراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.
مساهم كبير	شخص يملك (٥%) أو أكثر من أسهم رأس مال الشركة.
المستشار المالي	شركة الأهلي المالية.
مراجع الحسابات	شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
المستشار القانوني	شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني وكليفورد تشانس
مستشار السوق	شركة حلول المنشآت للاستشارات المهنية ذ.م.م
الفئة أ	عقارات تقع في مواقع متميزة وتتميز بتصاميم عصرية وعلامات تجارية دولية مشهورة ومستأجرين رئيسيين. توفر هذه العقارات مرافق من الدرجة الأولى ومواقف واسعة وتجذب حركة عالية للزوار. تدار هذه العقارات بشكل احترافي، مما يضمن الحفاظ على معايير متفوقة وتجربة زوار محسنة.
الفئة ب	عقارات تقع في مواقع ثانوية، وتتميز بتصاميم عملية ومزيج من العلامات التجارية الدولية والمحلية المتوسطة المستوى. تقدم هذه العقارات وسائل الراحة الأساسية وتجذب حركة معتدلة للزوار. على الرغم من أنها تدار بشكل احترافي غالباً، إلا أنها تفتقر إلى الجاذبية والهبة المرتبطة بعقارات الفئة أ.
فئة غير محددة	عقارات تقع في مناطق أقل تفضيلاً، بتصاميم قديمة ووسائل راحة محدودة. تجذب هذه العقارات مستأجرين بمتطلبات متواضعة، وتشهد حركة قليلة للزوار، وقد تفتقر إلى الإدارة المهنية، مما يؤدي إلى تحديات مثل معدلات الشغور المرتفعة والصيانة غير المستقرة.
المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية	المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م).
نظام التسجيل العيني للعقار	يقصد به نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٩/١٩هـ.
اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية	يقصد بها اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢/١٥هـ والمعدلة من وقت لآخر.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية (SOCPA) (والمسماة سابقاً باسم الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين).
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
الهيئة العامة للمنافسة	الهيئة العامة للمنافسة في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.
يوم عمل	أي يوم باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.



١- عوامل المخاطرة

يجب على مساهمي الشركة قراءة المخاطر الواردة في هذا القسم والمرتبطة بزيادة رأس مال الشركة لغرض الصفقة، بالإضافة إلى جميع الأقسام الأخرى والمعلومات الواردة في هذا التعميم ودراساتها بعناية، وذلك قبل اتخاذ قراره في الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يتعلق بالتصويت على الصفقة.

إن عوامل المخاطرة المذكورة أدناه تركز فقط على عوامل المخاطرة المتعلقة بالصفقة وإصدار أسهم العوض والأصول العقارية. يرى مجلس الإدارة حالياً أن المخاطر والشكوك الموضحة أدناه هي جميع المخاطر المعلومة لهم التي تتعلق بالصفقة وإصدار أسهم العوض والأصول العقارية. ومع ذلك، فإن المخاطر والشكوك الموضحة في هذا التعميم قد لا تشمل على كافة المخاطر المتعلقة بالصفقة حيث قد تكون هناك عوامل إضافية أخرى بخلاف المخاطر الواردة في هذا القسم تؤثر سلباً على الشركة لكنها غير معلومة لمجلس إدارة الشركة حالياً أو أن مجلس إدارة الشركة لا يعدها من عوامل المخاطرة المؤثرة حالياً.

كما يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه - على حد علمهم واعتقادهم - لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم الإفصاح عنها على قرارات المساهمين في التصويت على قرارات الصفقة.

إن تحقق المخاطر الواردة في هذا القسم قد يؤثر سلباً على نشاط الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها، كما أن تحقق أي مخاطر أخرى بخلاف المخاطر الواردة أدناه (إما لعدم علم مجلس إدارة الشركة عنها أو لعدم تصنيف مجلس إدارة الشركة لها بأنها جوهرية ولكن تبين عند وقوعها أنها جوهرية) قد يؤثر أيضاً بشكل سلبي على نشاط الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهمها.

وفي حال كان لدى أي من المساهمين أي شك بخصوص محتوى هذا التعميم أو فيما يتعلق بالإجراء الذي يجب أن يتخذه أو بكيفية التصويت على قرارات الصفقة فإنه ينبغي عليه استشارة مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل هيئة السوق المالية.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة بحسب أهميتها أو إمكانية حدوثها أو تأثيرها المتوقع على الشركة أو على سعر السهم.

١-١ المخاطر التجارية والقانونية والمخاطر المرتبطة بالصفقة وإصدار أسهم العوض

١-١-١ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفقة

يشترط لإتمام الصفقة الالتزام بعدد من الشروط المنصوص عليها في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية. وسيؤدي عدم استيفاء هذه الشروط أو التأخر باستيفائها إلى تأخر إتمامها، ولمزيد من التفاصيل حول شروط إتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٤) «ملخص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية» من هذا التعميم. وتتمثل أهم الشروط التي لم يتم استيفائها بتاريخ هذا التعميم على سبيل المثال موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة والبنود والشروط الأخرى الجوهرية لاتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية والتي تشمل عدم الإخلال بالضمانات المقدمة وغيرها من الشروط المنصوص عليها في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.

وتجدر الإشارة إلى أن تأخر إتمام الصفقة قد يؤدي إلى عدم تحقق المنافع المرجوة من الصفقة بالشكل المتوقع، أو تأخر تحقيقها، أو قد يؤدي إلى زيادة التكاليف المرتبطة بالصفقة، أو إلى خسائر إضافية أخرى غير متوقعة، مما قد يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على نشاط الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١ المخاطر المرتبطة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي والمنافع المرجوة من الاستحواذ على الأصول العقارية

تتمثل أحد الأهداف الرئيسية من الصفقة في تنويع استثمارات الشركة من خلال تطوير الأصول العقارية، وزيادة العائد على محفظة الأصول، وتنويع مصادر الدخل. ولمزيد من التفاصيل عن دوافع الصفقة، الرجاء مراجعة القسم (٣-١) «مبررات ودوافع الشراء» من هذا التعميم. إن قدرة الشركة على تحقيق هذه المنافع في حال إتمام الصفقة يتوقف على عدة عوامل منها - على سبيل المثال لا الحصر - الحصول على الموافقات والتصاريح اللازمة للقيام بأعمال التطوير للأصول العقارية لتحقيق منافع الصفقة وتقادي أي تأخير أو صعوبات تتعلق بتحقيق ذلك. بالإضافة إلى ما سبق، فإن تحقيق هذه المنافع يعتمد على عوامل أخرى خارج سيطرة الشركة، منها الأحداث غير المتوقعة بما في ذلك التغييرات الكبيرة في البيئة التنظيمية والتشغيلية التي تعمل فيها الشركة، والتغيرات في السوق والقطاع العقاري والوضع التجاري والسياسي والاقتصادي بشكل عام في المملكة. وعليه، قد لا تتمكن الشركة بعد إتمام الصفقة من تحقيق المنافع المالية وفرص النمو المتوقعة أو قد لا تتمكن من تحقيق هذه المنافع في الوقت المطلوب.

وفي حال لم تتحقق المنافع المتوقعة من الصفقة خلال المدة أو بالقيمة أو بالكيفية التي تم توقعها أو في حال لم تتحقق إطلاقاً، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-١-١ المخاطر المرتبطة بتكاليف الصفقة

ستتحمل الشركة تكاليف ثابتة وغير مستردة فيما يخص الصفقة. ومن المتوقع أن تبلغ تكاليف الصفقة ما يقارب (١١,٦٧٥,٠٠٠) ريال سعودي، والتي تشمل أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالي ومستشار السوق والمقيمين العقاريين ومراجع الحسابات وغيرهم من المستشارين، إضافةً إلى رسوم الجهات الحكومية ومصاريف التسويق والتوزيع، وغيرها. ولا تشمل هذه التكاليف التكاليف الداخلية فيما يتعلق بوقت العمل الإضافي أو التكاليف الإدارية الداخلية. وعليه، ففي حال لم تتم الصفقة، فإن الشركة ستكبد كل هذه التكاليف بدون عائد مما قد يؤثر على النتائج المالية للشركة.

وبالإضافة إلى هذه التكاليف، تتوقع الشركة تكبد تكاليف لتطوير الأصول العقارية التي قد تكون مرتفعة وجوهرياً مما قد يؤدي إلى خفض قيمة المنافع المتوقعة من الصفقة، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-١ المخاطر المرتبطة بتقييم الأصول العقارية

قامت الشركة بتعيين مقيمين عقاريين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وهم شركة معيار القيمة للتقييم العقاري وشركة إسناد للتقييم العقاري وذلك لتقييم الأصول العقارية. وعلى الرغم من معرفة وخبرة هذه الشركات في تقييم العقار والعوامل المؤثرة في تقييمه، إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن المعلومات المستمدة من قبل المقيمين العقاريين والآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو أنه لا تنقصها معلومات جوهرية فيما يتعلق بقيمة الأصول العقارية، أو أن قيمة الأصول العقارية لن تتأثر سلباً بسبب عوامل السوق العقارية المختلفة، وبالتالي فإنه في حال انخفاض قيمة الأصول العقارية قبل أو بعد إتمام الصفقة، فإن ذلك سيؤثر بشكل مباشر على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي.

٥-١-١ المخاطر المرتبطة بالحصول على التراخيص والتصاريح وتجديدها

يتعين على الشركة الحصول والمحافظة على التراخيص والتصاريح والموافقات التنظيمية فيما يتعلق بأنشطة التطوير المزمع القيام بها للأصول العقارية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، التراخيص والموافقات اللازمة من البلدية والدفاع المدني وتراخيص البناء، وغيرها من التراخيص والتصاريح اللازمة للأنشطة المزمع القيام بها على تلك الأصول العقارية. وإذا لم تتمكن الشركة من الحصول على جميع التراخيص والتصاريح اللازمة المتعلقة بتطوير الأصول العقارية أو في حال عدم تمكن الشركة من المحافظة على التراخيص وتجديدها والامتثال للأنظمة واللوائح والشروط التي تنظم هذه التراخيص والتصاريح، فإن ذلك قد يؤثر على قدرة الشركة من الانتفاع بالأصول العقارية واستخدامها لأغراض مشاريعها المستقبلية، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦-١-١ المخاطر المرتبطة بتصنيف أرض المروج وعدم الحصول على الموافقة النهائية لتغيير التصنيف

تجدر الإشارة إلى أن التصنيف الحالي لأرض المروج هو «استثمارات بلدية عائدة إلى الأمانة». ولبدء أنشطة التطوير التي ترغب الشركة القيام بها على أرض المروج، فسيستلزم ذلك تغيير تصنيف أرض المروج إلى تصنيف سكني تجاري واستخراج التصاريح اللازمة. وبالرغم من وجود موافقة مبدئية من أمانة منطقة الرياض لتغيير تصنيف أرض المروج، إلا أن الشركة عليها استكمال الإجراءات اللازمة لاستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة لتطوير الأرض. وفي حال لم تتمكن الشركة من الحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة التي تعكس التصنيف الجديد لأرض المروج وهو أمر مستبعد، فإن ذلك قد يؤثر على قدرة الشركة من الانتفاع بأرض المروج واستخدامها لأغراض مشاريعها المستقبلية، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٧-١-١ المخاطر المرتبطة بالتقلبات في قيمة الأصول العقارية

تشهد قيمة العقارات بشكل عام تقلبات وتغيرات نتيجة لمجموعة من العوامل منها التغيرات في الظروف الاقتصادية والجيوغرافية والديموغرافية، وكذلك عوامل العرض والطلب، وغيرها من العوامل. وعليه في حال انخفضت قيمة الأصول العقارية بعد إتمام الصفقة، فإن ذلك سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-١-١ المخاطر المرتبطة برسوم الأراضي البيضاء

صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء بموجب المرسوم الملكي رقم (٤/م) بتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٧هـ ودخل حيز النفاذ على مراحل بناء المساحة والملكية. وبشكل عام، فإن النظام يفرض رسوم سنوية بمقدار (٥, ٢٪) من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء، وهي كل أرض فضاء داخل حدود النطاق العمراني مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري. لا تخضع أرض الرمال لرسوم الأراضي البيضاء حالياً، ولكنها أرض خام لم تطور بعد. وفي حال انطباق رسوم الأراضي البيضاء على أرض الرمال بعد إتمام الصفقة، فستتكد الشركة مبالغ قد تكون جوهرياً لدفع هذه الرسوم مما قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٩-١-١ المخاطر المرتبطة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة وللبعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقارات لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، لبناء الطرق والمرافق العامة). وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض مقابل العقارات المنزوعة للمنفعة العامة، فهناك خطر يتمثل بأن تكون قيمة التعويض كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار حيث قد تكون قيمة التعويض أقل من القيمة السوقية للأصول العقارية وقت الاستحواذ أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال تم نزع الملكية لأي من الأصول العقارية محل الصفقة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على الشركة بعد إتمام الصفقة.

١٠-١-١ المخاطر المرتبطة بإيقاف العمل على الأراضي بتوجيه من قبل الجهات التنظيمية

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قبل الجهات التنظيمية والمنازعات على الصكوك وغيرها من المسائل التي قد تتطلب إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين حل النزاع أو الاتفاق مع الجهة التنظيمية على كيفية الاستفادة من الأرض، والذي قد يُوقف التطوير على بعض الأراضي. وتعد هذه المسائل خارجة عن سيطرة الشركة ولا يمكن لها توقعها أو ضمان عدم حدوثها. وفي حال تحقق ذلك، فسيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١١-١-١ المخاطر المرتبطة بعقود الإيجار المبرمة مع أمانة منطقة الرياض

كما بتاريخ هذه التعميم، يوجد ما يقارب عقدين إيجار طويلة الأجل ساريين يتعلقون بأرض المروج مبرمين بين أمانة منطقة الرياض ومستأجرين، حيث أن هذين العقدين لم ينتقلا إلى شركة ريمات الرياض عند انتقال ملكية أرض المروج من أمانة منطقة الرياض إلى شركة ريمات الرياض (لمزيد من التفاصيل حول هذه العقود، يرجى مراجعة القسم (٤) «المعلومات المالية»). بالإضافة إلى ذلك يوجد عدد من المستأجرين الذين انتهت عقودهم ولكن لا زالوا يشغلون مساحات من أرض المروج. وتتضمن اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية على التزام شركة ريمات الرياض بالتعاون مع الشركة لإنهاء عقود الإيجار المعنية، بما في ذلك إخلاء المستأجرين الذين انتهت عقودهم ولا زالوا يشغلون مساحات من العقار، والتنسيق بهذا الشأن بشكل مباشر مع أمانة منطقة الرياض ومتابعة إنهاء العقود قبل إتمام الصفقة ووضع آلية مناسبة لمعالجة إنهاءها قبل إتمام الصفقة. وعليه، في حال لم يتم إنهاء عقود الإيجار أو إخلاء المستأجرين أو عدم تمكن الأطراف من التعاون في حل هذه المسألة قبل إتمام الصفقة، فإن هذه العقود والأعباء المرتبطة بها ستنتقل للشركة بانتقال ملكية أرض المروج لها، مما قد ينتج عنه تكبد الشركة مبالغ لإنهاءها بما في ذلك دفع تعويضات للمستأجرين والتي من المتوقع ألا تتجاوز مبلغ إجمالي قدره (٤,٢٤٦,٤٤٠) ريال سعودي، أو تعطيل مشاريع الشركة وعدم قدرتها في بدء أعمال التطوير، أو نشوء نزاعات بين الشركة والمستأجرين. وفي حال تحقق أي من هذه المخاطر، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٢-١-١ المخاطر المرتبطة بحدوث الكوارث الطبيعية

قد تتأثر الأصول العقارية محل الصفقة بشكل سلبي بأي كوارث طبيعية تصيب المناطق الجغرافية التي تقع فيها، بما يشمل الزلازل والفيضانات والحرائق والسيول وغيرها من الكوارث الطبيعية التي لا يمكن التنبؤ بها أو ضمان عدم حدوثها. ويترتب على حدوث هذه الكوارث عدة آثار سلبية وغير متوقعة، من أهمها انقطاع الأعمال أو تكبد تكاليف عالية لإصلاح وإعادة تأهيل الأصول العقارية، والذي بدوره يخفض الإيرادات ويرفع التكاليف لهذا الأصول. وعليه، فإن حدوث أي كوارث طبيعية في المناطق التي تقع فيها الأصول العقارية سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-١-١ المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية

إن الشركة معرضة - سواءً بصفتها مدعية أو مدعى عليها - لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية واتخاذ الإجراءات القانونية فيما يتعلق بالأصول العقارية. ولا يمكن للشركة تحديد النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو حجم التعويضات التي قد تصاحبها. ومن شأن أي نتيجة في غير صالح الشركة من هذه الدعاوى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يترتب على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكبد الشركة لتكاليف عالية لتوفير الموارد اللازمة للدفاع عنها، مما قد يترتب عليه التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها. وتجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أي دعاوى قائمة على الأصول العقارية.

١٤-١-١ المخاطر المرتبطة بالضمانات والتعويضات المقدمة من شركة ريماء الرياض بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية

تتضمن اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية ضمانات محددة ومقدمة من شركة ريماء الرياض للشركة. كما تتضمن اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية التزاماً على شركة ريماء الرياض بتعويض الشركة في حال إخلال شركة ريماء الرياض بالتزاماتها، أو إقراراتها أو تعهداتها أو ضماناتها الواردة في الاتفاقية. كما تلتزم شركة ريماء الرياض بتعويض الشركة عن أي تقصير جوهري أو إهمال جسيم أو إخلال متعلق بعدم التزام شركة ريماء الرياض بأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية أو مخالفتها للأنظمة المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بالأصول العقارية، وكل ذلك وفقاً لحدود واستثناءات منصوص عليها في الاتفاقية (لمزيد من التفاصيل حول أحكام التعويض، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٤) «ملخص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية» من هذا التعميم)، وتتمثل هذه الاستثناءات - على سبيل المثال لا الحصر - في إبراء شركة ريماء الرياض من مسؤولية تعويض الشركة عن أي دعاوى ومطالبات وأضرار وتكاليف وغرامات نشأت أو كان سببها ناشئاً في وقت لم تكن الأصول العقارية مملوكة لشركة ريماء الرياض وإن ظهرت بعد إتمام الصفقة (ما لم تكن شركة ريماء الرياض على علم بهذه المسألة ولم تفصح عنها للشركة). كما تتضمن تلك الاستثناءات قصر حد مسؤولية شركة ريماء الرياض في التعويض على المسائل المتسببة بها بحيث يتم استثناء أي تعويض يتعلق بمسائل تتسبب بها الشركة على نحو جوهري أو تتفاقم جوهرياً بسبب الشركة حتى لو كان قبل تاريخ إتمام الصفقة بحيث تتحمل الشركة في هذه الحالة نسبة التعويض في الجزء الذي تسببت فيه فقط. وبالرغم من وجود هذا الالتزام على شركة ريماء الرياض وحق الشركة بالمطالبة بالتعويض بعد إتمام الصفقة، إلا أنه لا يوجد ما يضمن أن قيمة التعويض ستكون كافية لمعالجة الخلل الناتج من الإخلال بهذه الضمانات أو ما يضمن وجود حق للشركة بالمطالبة بالتعويض في ظل الاستثناءات والحدود المنصوص عليها في الاتفاقية.

وعليه، في حال تضررت الشركة نتيجة لأي تقصير جوهري أو إهمال جسيم أو إخلال متعلق بعدم التزام شركة ريماء الرياض بأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية أو مخالفتها للأنظمة المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بالأصول العقارية وانطبق أي من الاستثناءات المنصوص عليها في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية التي تتمتع بها شركة ريماء الرياض، فإنه قد يترتب على ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها.

١٥-١-١ المخاطر المتعلقة بإفصاح شركة ريماء الرياض عن كافة المعلومات الجوهرية خلال دراسات العناية المهنية

في سياق المفاوضات على الصفقة ولتقييم الجوانب القانونية والمالية والتجارية للصفقة، أجرت الشركة ومستشاروها دراسات مهنية قانونية ومالية وضريبية على الأصول العقارية، وأجرت الشركة المفاوضات بناءً على نتائج هذه الدراسات وبناءً على المنافع المتوقعة. قد تكون هناك مخاطر قانونية أو مالية تتعلق بالأصول العقارية أو عن الالتزامات التعاقدية والتشغيلية والنظامية لها لم تُفصح عنها شركة ريماء الرياض، أو أن تكون المعلومات المفصح عنها غير دقيقة أو غير حديثة، أو أن يكون هناك مخاطر لم تتوصل لها الشركة أو مستشاروها خلال دراسات العناية المهنية، أو لم يتم توقعها أو احتسابها، وهو ما لا يمكن للشركة توقعه أو تقييم أهميته وتوابع حدوثه في تاريخ هذا التعميم. وعليه، فقد تؤدي تلك المخاطر أو المعلومات التي لم يتم الإفصاح عنها أو لم تقم الشركة بالتقصي عنها - في حال تحققها - إلى التأثير السلبي والجوهري على قيمة الأصول العقارية الفعلية وعلى أعمال الشركة ووضعها المالي بعد إتمام الصفقة. وعليه، يجب على المساهم أخذ ذلك بعين الاعتبار عند تقييم الصفقة وتصويته عليها.

١٦-١-١ المخاطر المرتبطة بالضمانات والتعهدات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية

قدمت الشركة ضمانات لشركة ريمات الرياض في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية تشمل صحة ودقة جميع المعلومات التي قدمتها الشركة أو ستقدمها لشركة ريمات الرياض، وضمانات تتعلق بالتزام الشركة بالمتطلبات النظامية المتعلقة بالإفصاح عن الأحداث والتطورات الجوهرية بموجب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة وعدم وجود أي أحداث أو تطورات جوهرية تتعلق بالشركة أو أعمالها لم يتم الإفصاح عنها وفقاً للمتطلبات النظامية (لمزيد من التفاصيل حول الضمانات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٤) «ملخص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية» من هذا التعميم). وفي حال وجود أي إخلال من قبل الشركة بهذه الضمانات قبل أو بعدم إتمام الصفقة فإنه قد يترتب على ذلك حقوق لشركة ريمات الرياض بما في ذلك التعويض، مما سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي في حال تحقق أي منها.

١٧-١-١ المخاطر المرتبطة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم

قد تتناول بعض المصادر الإعلامية معلومات وتحليلات مالية واقتصادية فيما يتعلق بالشركة والصفقة، والتي قد لا تشمل العديد من المعلومات والمخاطر ذات العلاقة الواردة في هذا التعميم. وينبغي على المساهمين عدم الاعتماد على هذه المصادر. كما قد تقدم هذه المصادر أو غيرها تصريحات لم تُسبب بشكل مباشر أو قد تتسبب بصورة غير صحيحة إلى أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها، أو قد تشمل تقارير غير صحيحة عن تصريحات قدمها أو قد يقدمها أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها، أو قد تشمل تلك المصادر تصريحات مضللة بسبب إغفال ذكر معلومات قدمتها الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو مسؤوليها أو موظفيها. لم يفوض مجلس إدارة الشركة أي شخص بتقديم معلومات أو إفادات بالنيابة عن الشركة باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذا التعميم، ولا يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة، أو مسؤوليها، أو موظفيها أو مستشاريها أي مسؤولية عن صحة واكتمال أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى.

لذلك، ينبغي أن يعتمد المساهمين فقط على المعلومات الواردة في هذا التعميم عند اتخاذ أي قرار بشأن التصويت على قرارات الصفقة، كما يجب على المساهمين في حال وجود أي شك حول الصفقة الحصول على استشارة خاصة من قبل مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

١٨-١-١ المخاطر المرتبطة بالتوقعات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتشمل هذه الإفادات والبيانات، على سبيل المثال لا الحصر، مخاطر معروفة وأخرى مجهولة وبعض الشكوك التي قد تؤثر على نتائج الشركة أو الصفقة، وبيانات متعلقة بالوضع المالي للشركة واستراتيجية أعمالها وخططها وأهدافها المستقبلية فيما يتعلق بالصفقة، وغيرها من الأحداث المستقبلية، وغيرها من المعلومات والإفادات.

إن الأحداث المستقبلية لا يمكن توقعها فعلياً وقد تختلف عما هو موجود في هذا التعميم، إذ أن أداء الشركة (بما يشمل بعد إتمام الصفقة وقدرتها على التطور والعمل وتحقيق أهدافها واستراتيجياتها هي ما يحدد نتائجها الفعلية والتي لا يمكن للشركة معرفتها، وقد تتعلق بأمور خارجة عن سيطرة الشركة. إن عدم دقة هذه التوقعات المستقبلية هي أحد المخاطر التي يجب على المساهمين أخذها في الاعتبار، ويجب على المساهمين قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء ذلك وعدم الاعتماد عليها. وفي حال اختلاف النتائج الفعلية للشركة والأحداث المستقبلية عن هذه التوقعات والإفادات، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهم الشركة بعد إتمام الصفقة.

٢-١ المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة الصوتية المصاحبة لذلك

١-٢-١ المخاطر المرتبطة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها وقدرة شركة ريمات الرياض على التأثير على قرارات الشركة

بعد إتمام الصفقة، ستخف نسبة ملكية المساهمين الحاليين من ١٠٠٪ إلى ٧٦,٠٪، حيث ستملك شركة ريمات الرياض ما نسبته ٢٤٪ من رأس مال الشركة بحيث ستصبح المساهم الكبير الوحيد في الشركة. وعليه، ستخف قدرة المساهمين الحاليين على التصويت، مما قد يُمكن شركة ريمات التأثير على القرارات التي تُصدر في الجمعيات العامة للشركة، والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كتحيين أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماجها وغيرها من القرارات الأخرى الهامة بالنسبة للشركة، وبالتالي ستكون للمساهمين قدرة أقل على التأثير على مثل هذه القرارات.

٢-٢-١ المخاطر المرتبطة بانخفاض ربحية السهم نتيجة الصفقة

تتطلب الصفقة إصدار ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهماً عادياً جديداً، حيث ستزيد عدد أسهم الشركة من مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمئة وسبعة وسبعون ألف وسبعمئة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) إلى مائتين وثلاثة وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف وثمانمائة وثمانية عشر (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨). وبما أن الصفقة ستتم عن طريق إصدار هذه الأسهم وبالتالي زيادة عدد أسهمها، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل بسبب توزيع الأرباح على عدد أكبر من المساهمين. في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (١,٥٣) ريال سعودي للسهم الواحد، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ على الأصول تمت في بداية عام ٢٠٢٣م، ستخف ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة إلى (١,١٦) ريال سعودي للسهم الواحد.

كما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بلغت ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (٠,٩١) ريال سعودي للسهم الواحد، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ على الأصول تمت بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م، ستخف ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة إلى (٠,٦٩) ريال سعودي للسهم الواحد. ولمزيد من التفاصيل عن تحليل ارتفاع أو انخفاض ربحية السهم نتيجة لزيادة رأس المال، يرجى مراجعة القسم (١١-٣) «الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقة» من هذا التعميم.

٣-٢-١ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم

أن بيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد إتمام الصفقة سيؤثر سلباً على سعر تداول السهم. وبالرغم من أن شركة ريمات الرياض، بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية ملتزمة بعدم التصرف في أسهم العوض لمدة ١٢ شهراً من تاريخ إتمام الصفقة، إلا أنه لا يوجد ما يضمن عدم قيام شركة ريمات الرياض ببيع جزء من أو جميع أسهمها في السوق المالية السعودية بعد انتهاء هذه الفترة مباشرة. وفي حال بيع عدد كبير من أسهم الشركة أو توقع السوق احتمالية ذلك، فسيشكل ذلك عرضاً مرتفعاً قد لا يقابله طلب مماثل من حيث الكمية، والذي قد يترتب عليه انخفاض في القيمة السوقية لأسهم الشركة.



٢- المعلومات السوقية عن الأصول العقارية المراد شرائها

١-٢ نظرة عامة على اقتصاد المملكة العربية السعودية

تُعد المملكة العربية السعودية أكبر دولة اقتصادية في مجلس التعاون الخليجي، حيث يُتوقع أن يصل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي إلى ٤,٢٦١ مليار ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٤م، بزيادة تقديرية قدرها ١,٣٦ مليار ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٣م. يعكس النشاط الاقتصادي الحيوي للمملكة نمواً حقيقياً في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٨,٧٪ في عام ٢٠٢٢م، مدفوعاً بنشاط قوي في كل من القطاعات النفطية وغير النفطية. بالنسبة لعام ٢٠٢٣م، انخفض معدل النمو الحقيقي للناتج المحلي الإجمالي على أساس سنوي إلى ٠,٣٪ نتيجة لتعديلات استراتيجية في إنتاج النفط، بينما استمر النمو في القطاع غير النفطي بمعدل ٥,٤٪. من المتوقع أن يتوسع الاقتصاد بمعدل نمو حقيقي للناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٤,٤٪ في عام ٢٠٢٤م، مدفوعاً بالإصلاحات المستمرة والمساهمات المتزايدة من القطاع غير النفطي. كان معدل التضخم الفعلي ٢,٥٪ في عام ٢٠٢٢م ويُقدر أن يرتفع بشكل طفيف إلى ٢,٦٪ في عام ٢٠٢٣م، مع توقع انخفاض طفيف إلى ٢,٢٪ في عام ٢٠٢٤م. وتُعد الإستراتيجية الوطنية للاستثمار حجر الأساس في رؤية ٢٠٣٠م، حيث تستهدف زيادة نسبة استثمارات الناتج المحلي الإجمالي من ٢٢٪ في عام ٢٠١٩م إلى ٣٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م.

تُظهر الاستراتيجية المالية للمملكة العربية السعودية استقراراً، حيث يُتوقع أن تصل الإيرادات الإجمالية إلى ١,١٩٣ مليار ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٣م، مع تعديل طفيف إلى ١,١٧٢ مليار ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٤م. ومن المتوقع أن تتخفف النفقات من ١,٢٥٧ مليار ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٣م إلى ١,٢٥١ مليار ريالاً سعودياً في عام ٢٠٢٤م، مع التركيز على الاستثمارات التي تهدف إلى تنويع الاقتصاد وتعزيز الرفاهية العامة. علاوة على ذلك، تهدف رؤية ٢٠٣٠ إلى جذب ١٥٠ مليون سائح وإدخال فئات جديدة في نظام «الإقامة المميزة» لجذب أفضل المواهب، مما يعزز مناخ الأعمال. بناءً على تعداد السعودية في ٢٠٢٢م والبيانات التاريخية من ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٢م، نما عدد سكان المملكة العربية السعودية بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٢,٥٪. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن ينمو عدد سكان المملكة من ٣٢,١٨ مليون في عام ٢٠٢٢م إلى ٣٩,١٤ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مدفوعاً بالمواطنين السعوديين والمقيمين الأجانب.

٢-٢ نظرة عامة موجزة

يشهد سوق العقارات في الرياض نمواً كبيراً في القطاعات السكنية والتجزئة والمكاتب، مدفوعاً بعدة عوامل رئيسية. في سوق العقارات السكنية، يعتبر توفر الأراضي أمراً حاسماً حيث تتطلب المشاريع الجديدة مساحات كبيرة، والتي أصبحت نادرة بشكل متزايد في المناطق المرغوبة. وقد عزز التمويل المدعوم من الحكومة الأنشطة التنموية، بينما تؤثر الظروف الاقتصادية والتحول الديموغرافي، مثل تزايد عدد السكان المغتربين وانخفاض حجم الأسر، على الطلب في السوق. من المتوقع أن تؤثر المبادرات الحكومية لتسهيل تملك العقارات للمغتربين والمستثمرين الأجانب على ديناميكيات العرض بشكل أكبر.

ينمو سوق التجزئة في الرياض بشكل ملحوظ، مدعوماً بزيادة عدد سكان المدينة ومبادرات رؤية ٢٠٣٠. السوق نحو وجهات نمط الحياة، والمشاريع متعددة الاستخدامات، والتركيز القوي على عروض الأطعمة والمشروبات. تشير معدلات الإشغال العالية وارتفاع أسعار الإيجارات إلى حيوية السوق وجاذبيته للمستثمرين.

في سوق المكاتب، تظهر الرياض تنوعاً في معدلات الإيجار ومستويات إشغال عالية عبر مختلف الفئات، مع كون المكاتب الفاخرة الأكثر طلباً. من المتوقع أن تشهد السوق إضافات كبيرة مستقبلاً من مشاريع رئيسية، مما يبرز الحاجة إلى تخطيط استراتيجي لمواءمة العرض مع النمو المتوقع، وضمان توسع السوق بشكل مستدام.

بشكل عام، من المتوقع أن يستمر سوق العقارات في الرياض في النمو، مدعوماً بالتخطيط الحضري الاستراتيجي والطلب القوي والمبادرات الحكومية التي تهدف إلى تنويع الاقتصاد.

٣-٢ نظرة عامة على سوق العقارات السكنية في الرياض

١-٣-٢ العوامل المؤثرة على العرض

يتأثر العرض في سوق العقارات السكنية في الرياض بعدة عوامل رئيسية. أولاً، يعد توفر الأراضي عاملاً حاسماً، حيث تتطلب المشاريع الجديدة غالباً مساحات كبيرة من الأراضي، التي أصبحت نادرة بشكل متزايد في المواقع المرغوبة مثل وسط وغرب المدينة.

بالإضافة إلى ذلك، يؤثر المشهد المالي بشكل كبير على العرض؛ فقد عززت القبول بالخيارات التمويلية المدعومة من الحكومة، إلى جانب المشاريع التي تعمل على تحقيق مبادرات رؤية ٢٠٣٠، الأنشطة التطويرية. كما تلعب الظروف الاقتصادية دوراً، حيث تؤثر أسعار الفائدة وتكلفة المعيشة على القدرة على تحمل التكاليف وبالتالي على وتيرة استيعاب الوحدات الجديدة. علاوة على ذلك، يتشكل الطلب في السوق بفعل التغيرات الديموغرافية، بما في ذلك زيادة عدد السكان المغتربين والتحول نحو العيش في الشقق، مدفوعاً بتغير أحجام الأسر وجاذبية الحياة الحضرية. ومن المتوقع أن تؤثر المبادرات الحكومية واللوائح الحكومية، وخاصة تلك التي تهدف إلى تسهيل تملك العقارات للمغتربين والمستثمرين الأجانب، بشكل أكبر على ديناميكيات العرض من خلال تشجيع المزيد من المشاريع الموجهة إلى شرائح ذات الدخل المرتفع.

٢-٣-٢ العرض والطلب

تتوزع العوامل الرئيسية التي تولد الطلب في المدينة، بما في ذلك المشاريع القائمة والمخطط لها، بشكل استراتيجي في أنحاء الرياض. تشير الاتجاهات الحديثة إلى توسع نحو المناطق الشمالية والغربية والشرقية والجنوبية الخارجية، مما يدل على استمرار النمو الحضري. علاوة على ذلك، تشهد الرياض ازدهاراً في مشاريع التطوير متعددة الاستخدامات، حيث تنصدر المشاريع الكبرى مثل «المرجع الجديد»، «بوابة الدرعية»، و «القدية» المشهد، مدعومة بالعديد من المشاريع ذات النطاق الأصغر.

من المتوقع أن تساهم هذه المشاريع بشكل كبير في زيادة المعروض العقاري في المدينة بحلول عام ٢٠٣٠م، حيث ستندمج الوحدات السكنية والتجزئة والضيافة والمكاتب في تصاميمها. هذا النهج الشامل في التطوير من شأنه أن يعزز مكانة الرياض كمركز حضري ديناميكي.

يُقدّر إجمالي الوحدات السكنية في الرياض بحوالي ٢,٢١ مليون وحدة في عام ٢٠٢٣م، ومن المتوقع أن يصل إلى نحو ٢,٩٩ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. تكشف بيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٢م أن الشقق هي النوع السكني السائد، حيث تشكل ٥٧٪ من جميع الوحدات المشغولة في منطقة الرياض، ما يعكس زيادة بمقدار ١٠ نقاط مئوية منذ عام ٢٠١٧م. من حيث التملك، يسيطر السوق الإيجاري، حيث يمثل حوالي ٦٣٪ من إجمالي الوحدات السكنية، والتي يشغل غالبها الأسر غير السعودية. في المقابل، تمثل الوحدات المملوكة حوالي ٢٣٪ فقط من إجمالي الوحدات السكنية، مع أن ٩١٪ منها مملوكة للأسر السعودية. من المتوقع أن تعزز المبادرات الحكومية الأخيرة التي تهدف إلى تحسين سوق الرهن العقاري بشكل كبير معدلات التملك.

الجدول (١-٢): المساكن المشغولة حسب التصنيف

الفترة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
منزل تقليدي	٦٪	٤٪
فيلا	٢٥٪	٢٣٪
طابق في فيلا	١٨٪	١١٪
شقة	٤٧٪	٥٧٪
أخرى	٤٪	٥٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧م - ٢٠٢٢م.

الفترة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
مملوك	٣٧٪	٢٣٪
مستأجر	٥٢٪	٦٣٪
أخرى	١١٪	١٤٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧م - ٢٠٢٢م.

من المتوقع أن تشهد الرياض خلال فترة التوقع إضافة عدة مشاريع سكنية مؤكدة قيد التنفيذ تقدر بحوالي ٢٨٥,٠٠٠ وحدة سكنية بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. حتى الآن، هناك حوالي ٢١٠,٠٠٠ وحدة سكنية لم يتم بيعها بعد، وتمثل العرض المستقبلي غير المباع. ومن المتوقع أن تُطرح معظم هذه الوحدات غير المباعة في السوق بحلول عام ٢٠٣٠م، وذلك في شكل مشاريع ضخمة متعددة الاستخدامات. وتجدر الإشارة إلى أن المشاريع العملاقة والضخمة تشكل الحصة الأكبر، حيث تمثل حوالي ٧٧٪ من العرض السكني المستقبلي.

صُممت الخطة الاستراتيجية للرياض لاستيعاب عدد السكان المتزايدين وتوفير فرص للمطورين من القطاع الخاص لإطلاق مشاريع واسعة النطاق. ومن المتوقع أن يؤدي هذا الارتفاع الكبير في عدد المغتربين إلى زيادة عدد السكان، وبالتالي زيادة الطلب على الوحدات السكنية سواء بنظام الإيجار أو التملك الحر، خصوصاً إذا خُففت القيود على تملك الأجانب للعقارات ضمن الإطار الزمني المحدد. علاوة على ذلك، فإن التغيرات الديموغرافية تشكل نوعية المشاريع الجاري تنفيذها، مع تحول نحو توفير الإسكان الميسور التكلفة المحسن والمجمعات المخططة بالكامل والمجمعات السكنية التي تلبى احتياجات مجموعة متنوعة من السكان.

في عام ٢٠٢٣م، قُدرت الحاجة إلى الوحدات السكنية في الرياض بحوالي ١,٩٨ مليون وحدة سكنية، ومن المتوقع أن يرتفع هذا الرقم إلى ٢,٦٨ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٣٠م، وفقاً للسيناريو الأساسي الذي يأخذ في الاعتبار توقعات الهيئة العامة للإحصاء التي تقدر السكان بحوالي ٨,٧ مليون نسمة. يُعزى السبب الرئيسي لهذا الطلب، الذي يشكل حوالي ٨١٪ من السوق، إلى تشكيل أسر جديدة في ظل زيادة السكان واتجاه نحو تقليص حجم الأسر.

٣-٣-٢ مؤشرات توقعات السوق الحالي

في السيناريو الأساسي، من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية التراكمية بناءً على إجمالي العرض من الوحدات السكنية حوالي ٩١,٠٠٠ وحدة سكنية. ومع ذلك، وفقاً لسيناريو رؤية الرياض، الذي يتوقع أن يصل عدد السكان إلى ١٥ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، قد تؤدي الزيادة المتوقعة في الطلب نتيجة لتكوين أسر جديدة إلى توسيع الفجوة السوقية بشكل كبير. هذا السيناريو يقدر فجوة سوقية بحوالي ١,٤ مليون وحدة سكنية، بافتراض ثبات مستويات العرض. بالإضافة إلى ذلك، يُحسب سيناريو طبعي، يتوقع أن يصل عدد سكان الرياض إلى ١١ مليون بحلول نهاية عام ٢٠٣٠م. يعكس هذا السيناريو تحقيقاً جزئياً لأهداف رؤية ٢٠٣٠، ويؤدي إلى فجوة سوقية تقدر بحوالي ٥٦٣,٠٠٠ وحدة سكنية.

٤-٣-٢ أداء السوق

شهد سوق العقارات السكنية في الرياض تغييرات كبيرة ونمو ملحوظاً في السنوات الأخيرة، خاصة في قطاع الشقق. وفقاً للهيئة العامة للعقار، أصبحت الشقق أكثر بروزاً، حيث هيمنت على المشهد السكني المشغول، حيث غطت ٥٧٪ من إجمالي عدد الوحدات المشغولة اعتباراً من عام ٢٠٢٣م. ويؤيد هذا الاتجاه زيادة ملحوظة في معاملات الشقق، والتي تجاوزت معاملات الفلل للمرة الأولى في عام ٢٠٢٣م، مما يعكس معدل النمو السنوي المركب يبلغ حوالي ٣٤٪. نما متوسط سعر المعاملة لكل متر مربع للشقق بمعدل النمو السنوي المركب قدره ١٧,٤٩٪ بين عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٣م، والذي يتمتع بمعدل النمو السنوي المركب يتجاوز كلاً من الفيلات والأراضي السكنية. يمكن أن يُعزى هذا الارتفاع إلى الاتجاه الحالي للمالكين الذين يختارون وحدات أصغر وأكثر بأسعار معقولة تحمل جاذبية الحياة الحضرية.

الجدول (٢-٢): عدد المعاملات حسب النوع (٢٠٢٠م-٢٠٢٣م)

الضئة	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	معدل النمو السنوي المركب
الأراضي السكنية	٣٣,١٦١	٣٨,٧٣٩	٢٩,٢٥٥	٢٧,٠١٨	-٦,٠٦٪
فلل	١٧,٧٣٥	٢١,٢٨٨	١٦,٥٦٤	١٣,٧٣٨	-٠,٠١٪
شقق	٦,٠٤٥	٩,٧٨٠	١١,٠٤٣	١٤,٥٠٤	٣٣,٩٪
الإجمالي	٥٦,٩٤١	٦٩,٨٠٧	٥٦,٨٦٢	٥٥,٢٦٠	-٠,٩٩٪

المصدر: كولينز، الهيئة العامة للعقارات، ٢٠٢٤م

الجدول (٣-٢): متوسط التغيرات الإجمالية في أسعار معاملات الشقق (ريال سعودي/صافي المساحة القابلة للبيع (م²))

الفترة	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الشقق السكنية	٣,٥٨٣	٤,٣٧٢	٥,٢٠٦	٥,٨١٠
معدل النمو السنوي المركب	١٧,٤٩%			

المصدر: كوليترز، الهيئة العامة للعقارات، ٢٠٢٤م

شهد سوق الفلل انخفاضاً طفيفاً في عدد الصفقات من عام ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٣م. وتظهر الوحدات المتداولة تفضيلاً أكبر للوحدات الأكبر حجماً (٣ غرف نوم أو أكثر)، مما يشير إلى جاذبيتها للعائلات متوسطة إلى كبيرة الحجم. وقد شهد سوق الفلل تقديراً صحياً في أسعار الصفقات لكل متر مربع، مع معدل نمو سنوي مركب يقارب ١٤,٣٥٪ من ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٣م، مدفوعاً بزيادة الطلب وتحسين معايير السكن.

الجدول (٤-٢): متوسط التغيرات الإجمالية في أسعار معاملات الفلل (ريال سعودي/صافي المساحة القابلة للبيع (م²))

الفترة	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الفلل	٤,٠٠٢	٤,٢٠٠	٥,٤٦٦	٥,٩٨٥
معدل النمو السنوي المركب	١٤,٣٥%			

المصدر: كوليترز، الهيئة العامة للعقارات، ٢٠٢٤م

شكلت معاملات الأراضي السكنية أيضاً دوراً مهيماً فيما يتعلق بالسوق السكني في الرياض، مع وجود زيادات ملحوظة في الأسعار. نما متوسط سعر المعاملة للمتر المربع للأراضي السكنية بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١٧,٣٠٪ بين عامي ٢٠٢٠م و ٢٠٢٣م. ويعزى هذا الارتفاع إلى تدفق خطط التنمية الرئيسية والتطورات بما يتماشى مع رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، مما يزيد الطلب من المستثمرين المحليين والدوليين.

الجدول (٥-٢): متوسط التغيرات الإجمالية في أسعار معاملات الأراضي السكنية (ريال سعودي/صافي المساحة القابلة للبيع (م²))

الفترة	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الأراضي السكنية	١,٦٧٧	١,٩٦٠	٢,٣٥٨	٢,٧٠٧
معدل النمو السنوي المركب	١٧,٣٠%			

المصدر: كوليترز، الهيئة العامة للعقارات، ٢٠٢٤م

٥-٣-٢ اتجاهات السوق

من المتوقع أن يرتفع العرض القادم من الوحدات السكنية في المستقبل، خاصة في المناطق التي تتوفر فيها الأراضي بكثرة، مثل شمال الرياض الأعلى والشمال الشرقي البعيد. من المتوقع أن تقدم المشاريع الكبرى مثل مشروع «المربع الجديد» وغيرها من المشاريع الضخمة متعددة الاستخدامات حوالي ٢٨٥,٠٠٠ وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٣٠م. الأداء العام للسوق مهيأ لاستمرار النمو، مع زيادة معدلات المعاملات والأسعار، مدفوعاً بالتغيرات الديموغرافية، والتوسع العمراني، والمبادرات الحكومية التي تهدف إلى تنويع الاقتصاد وتطوير الإسكان.

٤-٢ نظرة عامة على سوق التجزئة

١-٤-٢ العوامل المؤثرة على العرض

يشهد سوق التجزئة في الرياض نمواً كبيراً بسبب مجموعة من عوامل النمو السكاني ومبادرات التنمية الحضرية. يبلغ إجمالي العرض الحالي لمساحات التجزئة المنظمة حوالي ٣,٦٣ مليون متر مربع، حيث تشكل المراكز التجارية ٤٨٪ من هذا الإجمالي. وينقسم العرض إلى وجهات نمط الحياة ومراكز التسوق، حيث تركز الأولى بشكل كبير على عروض الأطعمة والمشروبات. من المتوقع أن يصل نمو العرض إلى ١,٧٩ مليون متر مربع إضافية بحلول عام ٢٠٣٠م، مع إضافة مشاريع كبيرة مثل «المربع الجديد»، «القدية»، «حديقة الملك سلمان»، و «بوابة الدرعية» مكونات تجزئة كبيرة إلى المدينة.

تشمل العوامل التي تؤثر على عرض مساحات التجزئة في الرياض وفرة نمط الحياة الحالية والمستقبلية التي يقودها قطاع الأغذية والمشروبات الكبير. هناك أيضاً توسع ملحوظ نحو المناطق الشمالية الغربية والشرقية والجنوبية من الرياض، مما يشير إلى نمو حضري مستمر. علاوة على ذلك، من المتوقع أن يتم تعزيز عرض السوق في مجال التجزئة من خلال عدة مشاريع كبيرة من المقرر إطلاقها في السنوات القادمة، على الرغم من أن الشمال الشرقي والشمال الشرقي البعيد في الرياض يفتقران حالياً إلى مشاريع تجزئة كبيرة، على الرغم من تدفق العروض السكنية والمكتبية في هذه المناطق.

٢-٤-٢ العرض والطلب

في الرياض، قدرت إجمالي المساحة المخصصة للإيجار للمساحات التجارية المنظمة بحوالي ٣,٦٣ مليون متر مربع في عام ٢٠٢٣م. تشكل المراكز التجارية النوعية المهيمنة، حيث تمثل حوالي ٤٨٪ من إجمالي العرض، بينما تمثل وجهات نمط الحياة ٢١٪ من إجمالي العرض، وتمثل مراكز الراحة ٣١٪ المتبقية من إجمالي العرض.

تستهدف المراكز التجارية بشكل أساسي مستأجري التجزئة العامة، بينما من المرجح أن تستضيف مراكز التسوق نسبة أعلى من محلات البقالة. ومن ناحية أخرى، تميل وجهات نمط الحياة إلى التركيز بشكل أكبر على عروض الأطعمة والمشروبات، لتلبية احتياجات المستهلكين الذين يسعون إلى تجارب تناول طعام متنوعة. يعمل هذا التقسيم على تسهيل التمييز الواضح في مزيج المستأجرين، مما يسمح لكل من المستأجرين والمستهلكين بتحديد الخيارات التي تلبي احتياجاتهم وتفضيلاتهم المحددة بسهولة.

الجدول (٦-٢): تحليل العرض من تجارة التجزئة المنظمة حسب النمط (إجمالي المساحة المخصصة للإيجار بآلاف المتر ٢ (٢٠٢٣م))

العرض	الضفة
١,٧٣٦	المراكز التجارية
٧٧٩	مراكز التسوق الصغيرة
١,١١٥	وجهات نمط الحياة
٣,٦٣٠	الإجمالي

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

توقعاً للمستقبل، يُقدّر إجمالي المعروض المؤكد للمساحات التجارية المنظمة بحوالي ١,٧٩ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م. يُتوقع أن يكون ٢٦٪ منها في شكل مراكز تسوق، في حين أن الـ ٧٤٪ المتبقية ستكون بشكل أساسي وجهات نمط حياة. من بين المشاريع الكبيرة القادمة في مشهد البيع بالتجزئة في الرياض، يُعد كل من «الأفنيوز» و «الجوهرة مول» من المشاريع التي ستعزز عروض البيع بالتجزئة في المدينة بشكل أكبر.

الجدول (٧-٢): مشاريع تحت الإنشاء المتوقعة بناءً على النوع وسنة الانتهاء المتوقعة (إجمالي المساحة المخصصة للإيجار ؛ ٢م)

الضفة	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
المراكز التجارية	٦٥,٠٠٠	٣٣٥,٠٠٠	-	-	-	-	٦٥,٠٠٠
الوجهات الترفيهية	١٥٣,٣٥٧	٦٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	-	٨٣٠,٠٠٠
الإجمالي	٢١٨,٣٥٧	٣٩٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	-	٨٩٥,٠٠٠

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

من المتوقع أن يشهد الطلب على التجزئة المنظمة في الرياض زيادة كبيرة، حيث يُنتظر أن يرتفع من حوالي ٣,٦٣ مليون متر مربع إلى حوالي ٦,٢٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م. ويقود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إنفاق كل من سكان المدينة والسياح، مع توقع أن ينمو إنفاق السياح بمعدل أسرع. ومع ذلك، سيظل العامل الرئيسي لهذا الطلب المتزايد هو أنماط الاستهلاك وتفضيلات السكان.

٣-٤-٢ مؤشرات التوقعات السوق الحالي

وفقاً سيناريو الحالة الأساسية، الذي يفترض وجود سكان يبلغ عددهم ٨,٧ مليون ويأخذ في الاعتبار فقط العرض المؤكد القادم، من المتوقع أن يصل فجوة التجزئة إلى حوالي ٨٤٤,٠٠٠ متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار بحلول عام ٢٠٣٠م. تسلط هذه التوقعات الضوء على التحول المستمر في مشهد التجزئة في الرياض.

وفقاً سيناريو رؤية ٢٠٣٠ لسوق التجزئة في الرياض، يُتوقع أن يصل الطلب على مساحة التجزئة إلى حوالي ٩,٧٦ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار بحلول عام ٢٠٣٠م. يبلغ العرض الحالي للتجزئة حوالي ٣,٦٣ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار، مع إضافة ١,٧٩ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار قيد الإنشاء. وهذا يؤدي إلى فجوة سوقية كبيرة تبلغ حوالي ٤,٣٥ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار، مما يشير إلى طلب قوي على مساحات التجزئة مدفوعاً بالنمو السكاني المتوقع في المدينة إلى ١٥ مليون وزيادة الإنفاق الاستهلاكي. حتى عند الأخذ في الاعتبار العرض المخطط، الذي يبلغ ١,٨١ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار، من المتوقع أن تكون الفجوة المعدلة في السوق ٢,٥٣ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار، مما يشير إلى فرص كبيرة للتطورات الجديدة في مجال التجزئة لتلبية الطلب المتزايد ودعم جهود التوسع الاقتصادي والحضري في المدينة.

في الوقت نفسه، تحدث تحولات ملحوظة في السوق، خاصة مع صعود التجارة الإلكترونية كبديل قابل للتطبيق لأساليب التسوق التقليدية. وقد أدى هذا التحول إلى انخفاض الطلب على صيغ التجزئة التقليدية داخل مراكز التسوق وأماكن نمط الحياة، مما أجبر المطورين على التكيف بزيادة التركيز على عروض الترفيه والمساحات متعددة الأغراض والقابلة للتكيف، مثل المتاجر المؤقتة ونقاط استلام الطلبات الإلكترونية. تسهم هذه الاتجاهات الناشئة في إعادة تشكيل بيئة التجزئة، مما يشير إلى تطور ديناميكي في سلوك المستهلكين والطلب في السوق.

٤-٤-٢ أداء السوق

تتمتع أسعار إيجارات المحلات التجارية في التطورات من الفئة أ بالرياض بزيادة تقارب ٤١٪ على المتوسط مقارنةً بمشاريع الفئة ب. من بين مختلف أنواع التجزئة، تحقق المراكز التجارية أعلى أسعار إيجار، بمتوسط يبلغ حوالي ٣,٠٥٠ ريالاً سعودياً/متر مربع، تليها وجهات نمط الحياة بمتوسط قدره ٢,٣٧٣ ريالاً سعودياً/متر مربع، ومراكز التسوق بمتوسط قدره ١,٦٩٣ ريالاً سعودياً/متر مربع. كما تسجل المراكز التجارية أيضاً أعلى معدلات إشغال بين جميع الأنواع، حيث تصل نسبة الإشغال إلى ٩٥٪. يمكن أن يُعزى ذلك إلى الحركة المرورية الكبيرة التي تجذبها المراكز التجارية عادةً، مما يجعلها مواقع رئيسية للشركات وتجار التجزئة. يبلغ معدل الإشغال العام في السوق بالرياض حوالي ٨٥٪، مما يشير إلى سوق تجزئة صحي ومنافس نسبياً مع طلب قوي على المساحات التجارية.

الجدول (٨-٢): معدلات الأداء حسب الفئة (ريال سعودي/م (٢٠٢٣م)

معدلات الأداء حسب الفئة (ريال سعودي/متر مربع) - ٢٠٢٣م			
الفئة	الحد الأدنى	الحد الأقصى	المتوسط
الفئة أ	١,٧٠٠	٣,٦٠٠	٢,٥٢٤
الفئة ب	١,٢٠٠	٢,٦٠٠	١,٧٨٨
فئة غير محددة	١,٠٠٠	٢,٢٠٠	١,٦١٠

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

الجدول (٩-٢): معدلات الأداء حسب النوع (ريال سعودي/م (٢٠٢٣م)

الفئة	الحد الأدنى	الحد الأقصى	المتوسط
مراكز التسوق	٢,٦٠٠	٣,٦٠٠	٣,٠٥٠
مراكز التسوق الصغيرة	١,٠٠٠	٢,٤٠٠	١,٦٩٣
وجهات نمط الحياة	١,٢٠٠	٣,٣٠٠	٢,٣٧٣

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

تختلف معدلات الإشغال عبر أنواع مختلفة من المساحات التجارية، حيث تحقق المراكز التجارية أعلى معدلات الإشغال بفضل قدرتها على جذب مجموعة متنوعة من المستأجرين والمتسوقين. وتتمتع وجهات نمط الحياة، التي تركز على توفير مزيج من تجارب البيع بالتجزئة وتناول الطعام في بيئة خارجية، أيضاً بمعدلات إشغال مرتفعة، ولكنها تكون أقل قليلاً من المراكز التجارية، مما يعكس شعبيتها المتزايدة بين المستهلكين. أما المراكز التسوق التي تستهدف الأحياء وتتمحور حول الراحة، فتمتص بمعدلات إشغال أقل مقارنة بالمراكز التسوق ووجهات نمط الحياة، ويرجع ذلك جزئياً إلى حجمها الأصغر ومناطق جذبها المحلية.

الجدول (١٠-٢): معدل الإشغال حسب الفئة (%) (٢٠٢٣م)

الفئة	الإشغال
الفئة أ	٨٢٪
الفئة ب	٨٠٪
فئة غير محددة	٩٠٪

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

الجدول (١١-٢): معدل الإشغال حسب النوع (%) (٢٠٢٣م)

الفئة	الإشغال
مراكز التسوق	٩٥٪
مراكز التسوق الصغيرة	٨٨٪
وجهات نمط الحياة	٨٤٪

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

تُبرز معدلات الإشغال المرتفعة في المراكز التجارية وأماكن نمط الحياة تفضيل المستهلكين القوي لهذه الأشكال من التجزئة، مدفوعة بتنوع المستأجرين والبيئات التسويقية الجذابة. من المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه مع تعزيز المشاريع الجديدة والتوسعات مثل «المربع الجديد»، «القديسة»، «حديقة الملك سلمان»، و «بوابة الدرعية»، التي تعزز قدرة سوق التجزئة على تلبية الطلب المتزايد. بشكل عام، تسلط معدلات الإشغال القوية وزيادة معدلات الإيجار الضوء على حيوية ومرونة سوق التجزئة في الرياض، مما يجعله وجهة جذابة للمستثمرين وتجار التجزئة على حد سواء.

تشمل الاتجاهات الرئيسية تحولاً نحو وجهات نمط الحياة والمساحات التجارية الموجهة نحو المجتمع، مع التركيز الملحوظ على عروض الأطعمة والمشروبات. كما يشهد السوق اهتماماً متزايداً بالمشاريع متعددة الاستخدامات المرتبطة بالنقل ومساحات العمل المشتركة. تعكس التوسعات السريعة في البنية التحتية للتجزئة، إلى جانب المبادرات الحكومية الاستراتيجية، الإمكانات القوية لتطوير تجزئة جديدة لتلبية احتياجات سكان الرياض المتزايدين والمتنوعين.

٢-٤-٥ الاتجاهات السوقية

تستعد الرياض للنمو الكبير مع إطلاق مشاريع رئيسية مثل «المربع الجديد»، «القديسة»، «حديقة الملك سلمان»، و «بوابة الدرعية»، والتي ستوسع بشكل كبير قطاعات التجزئة والمكاتب والضيافة والإسكان. من المتوقع أن تشهد المناطق الشمالية الشرقية والشمالية الشرقية، التي تفتقر حالياً إلى مشاريع تجزئة واسعة النطاق، زيادة في خيارات التجزئة المتنوعة لدعم المساحات السكنية والمكتبية القادمة.

تعكس معدلات الإيجار المرتفعة في المراكز التجارية وأماكن نمط الحياة تدفق الزوار القوي، في حين تقدم مراكز التسوق مجموعة أوسع من الأسعار بسبب تنوع المستأجرين. على الرغم من معدلات الإشغال الصحية، فإن وجهات نمط الحياة غير ممثلة بشكل كافٍ في الشمال الشرقي والشمال الغربي البعيد، مما يشير إلى فرصة رئيسية لتوسع التجزئة. مع نمو عدد سكان الرياض، سيرتفع الطلب على التجزئة المنظمة، مما يستدعي توفير المزيد من خدمات التجزئة والتجارة عبر المدينة.

٥-٢ نظرة عامة على سوق المكاتب في الرياض

١-٥-٢ العوامل المؤثرة على العرض

يشهد سوق المكاتب في الرياض نمواً كبيراً، مدفوعاً بتوسع المشهد الاقتصادي في المدينة. باعتبارها عاصمة المملكة العربية السعودية، تعد الرياض مركزاً رئيسياً ذو تعداد سكاني كبير واتصالات استراتيجية عبر المملكة. على مدار العقود الماضية، شهدت المدينة نمواً مستمراً في القطاعات التجارية والسكانية والتطوير الحضري. أصبحت المناطق الشمالية والوسطى، لا سيما طريق الملك فهد وشارع العليا، مراكز الأعمال، حيث تمثل هذه المناطق ٦١٪ من إجمالي المعروض من المكاتب المحددة. تعتبر خطة تطوير الرياض، التي تشمل مشاريع مثل حديقة الملك سلمان والرياض الخضراء ومسار الرياضي، إلى جانب رؤية ٢٠٣٠ وصندوق الاستثمار في الفعاليات، مبادرات رئيسية تساهم في هذا النمو الاقتصادي. كما أن المشاريع الكبيرة متعددة الاستخدامات في شمال الرياض، مثل مركز الملك عبد الله المالي وساحات المكاتب على طول شارع أنس بن مالك، جزء من هذا التوسع. تشمل المشاريع الكبيرة القادمة في المنطقة الشمالية مشروع «المربع الجديد» و«الأفنيوز».

يتأثر عرض المساحات المكتبية في الرياض بجهود الحكومة تحت رؤية ٢٠٣٠ لتنويع الاقتصاد، وتطوير المناطق الاقتصادية الكبرى مثل مركز الملك عبد الله المالي، ومشاريع التوسع الحضري مثل «بوابة الدرعية» و«قدية». كما تدعم خطة تطوير الرياض البنية التحتية للمدينة، مما يجعلها موقعاً جذاباً للمشاريع المكتبية الجديدة. تشجع الحوافز الحكومية والتغييرات التنظيمية على بناء مساحات مكتبية جديدة. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تساهم المشاريع متعددة الاستخدامات التي تشمل المساحات السكنية والتجارية والضيافة والمكتبية، مثل «المربع الجديد» و«بوابة الدرعية»، في زيادة العرض العقاري في الرياض بحلول عام ٢٠٣٠م.

٢-٥-٢ العرض والطلب

يقدر إجمالي المعروض من المساحات المكتبية في الرياض بنحو ٤,٧٨ مليون متر مربع. من بين العرض المحدد، تمثل المكاتب المتميزة، المعروفة بتصاميمها الرمزية وجودة البناء والإدارة العالية، بالإضافة إلى تقديم مرافق مخصصة، ٤٣٪ من إجمالي العرض. التوزيع بين مساحات المكاتب من الفئة أ والفئة ب متوازن، حيث تساهم كل فئة بنحو ١٠٪ من العرض المحدد. يتمثل العرض المتبقي في العرض الحالي الذي لا يندرج تحت فئات المكاتب المتميزة أو من الفئة أ والفئة ب.

الجدول (١٢-٢): العرض حسب القطاع (بآلاف م٢) (٢٠٢٣م)

الفئة	إجمالي المساحة المخصصة للإيجار	النسبة المئوية
فاخرة	٢,٠٣٣	٤٣٪
الفئة أ	٤٦٢	١٠٪
الفئة ب	٤٥٦	١٠٪
أخرى	١,٨٢٨	٣٨٪
الإجمالي	٤,٧٧٩	١٠٠٪

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

بحلول عام ٢٠٣٠م، يُتوقع أن يصل حجم العرض الجديد من المكاتب إلى حوالي ٥,١ مليون متر مربع، منها ٢,٢ مليون متر مربع عبارة عن مشاريع تحت الإنشاء و٢,٩٦ مليون متر مربع مشاريع قيد التخطيط، حيث تمثل المشاريع الضخمة حوالي ٧٣٪ من هذا الرقم.

مع الطلب المتوقع على المكاتب بحوالي ٦,٩ مليون متر مربع من إجمالي المساحة المخصصة للإيجار بحلول عام ٢٠٣٠م وفقاً لسيناريو الحالة الأساسية، هناك فجوة سلبية متوقعة تبلغ حوالي ١٥٧,٠٠٠ متر مربع، مما يشير إلى احتمال وجود فائض في السوق. ومع ذلك، نظراً للطبيعة التنافسية لقطاع العقارات، من الضروري تقييم الطلب الإضافي باستمرار للاستحواذ بشكل استراتيجي على حصة السوق وتحسين جهود التطوير في مشهد سوق المكاتب المتطور في الرياض.

٣-٥-٢ مؤشرات توقعات السوق الحالي

من المتوقع أن يشهد سوق المكاتب في الرياض مستويات متباينة من الطلب والعرض بناءً على ثلاثة سيناريوهات رئيسية: السيناريو الأساسي رؤية الرياض والسيناريو الطبيعي. بموجب سيناريو الأساسي، الذي يفترض معدل نمو سكاني يبلغ ٢,٧٥٪ ومعدل نمو للعمالة ذوي الياقات البيضاء بنسبة ٦,٠٦٪، يُقدّر الطلب على المساحات المكتبية بحلول عام ٢٠٣٠م بـ ٦,٩ مليون متر مربع. مع وجود عرض حالي من المكاتب يبلغ ٤,٨ مليون متر مربع وإضافة ٢,٢ مليون متر مربع تحت الإنشاء، سيواجه السوق فائضاً قدره حوالي ١٥٧,٠٠٠ متر مربع. وبإضافة العرض المخطط البالغ ٢,٩ مليون متر مربع، يرتفع هذا الفائض بشكل كبير إلى ٣,١ مليون متر مربع، مما قد يؤدي إلى انخفاض معدلات الإيجار وزيادة معدلات الشواغر.

في المقابل، يتوقع سيناريو رؤية الرياض، الذي يستهدف معدل نمو سكاني يبلغ ٩,٩٨٪ ومعدل نمو للعمالة ذوي الياقات البيضاء بنسبة ١٤,٣٥٪، طلباً يصل إلى ١١,٨ مليون متر مربع من مساحات المكاتب بحلول عام ٢٠٣٠م. بالنظر إلى نفس أرقام العرض الحالية وتحت الإنشاء، يتنبأ هذا السيناريو بفجوة كبيرة في السوق تبلغ ٤,٨ مليون متر مربع، مما يشير إلى طلب قوي على مساحات المكاتب الإضافية. حتى مع العرض المخطط، يبقى هناك فجوة إيجابية في السوق قدرها ١,٨ مليون متر مربع، مما يشير إلى فرص تطوير كبيرة. أما في السيناريو الطبيعي، مع معدل نمو سكاني يبلغ ٥,٨٠٪ ومعدل نمو للعمالة ذوي الياقات البيضاء بنسبة ٨,٧٧٪، يُقدّر الطلب بـ ٨,٧ مليون متر مربع، مما ينتج عنه فجوة في السوق قدرها ١,٧ مليون متر مربع دون احتساب العرض المخطط، وفائض قدره ١,٣ مليون متر مربع عند احتساب المشاريع المخطط لها. تؤكد هذه التوقعات على ضرورة التوافق الاستراتيجي بين العرض والطلب لضمان استقرار السوق ونموه.

٤-٥-٢ أداء السوق

يستعد سوق المكاتب في الرياض لتحقيق نمو كبير، مع المؤشرات الحالية التي تسلط الضوء على مسار قوي للطلب والعرض. اعتباراً من عام ٢٠٢٤م، يبلغ إجمالي العرض المكتبي المحدد ٢,٩٥ مليون متر مربع، مع تميز المكاتب الفاخرة بمعدلات الإيجار الأعلى بمتوسط ٢,٢٨٦ ريالاً سعودياً/متر مربع، تليها المكاتب من الفئة أ بمعدل ١,٣٨٢ ريالاً سعودياً/متر مربع، والمكاتب من الفئة ب بمعدل ١,٠٧٧ ريالاً سعودياً/متر مربع. معدلات الإشغال مرتفعة، خاصة بالنسبة للمكاتب الفاخرة بنسبة ٩٦٪. تتوقع العرض المستقبلية أن يشهد السوق تدفقاً لحوالي ٥,١ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م، مدفوعاً بمشاريع كبرى مثل بوابة الدرعية الثانية (١,٢ مليون متر مربع) وحديقة الملك سلمان (٦٠٠,٠٠٠ متر مربع). الطلب مدفوع بشكل أساسي بقطاعات التمويل والتأمين والعقارات، مع تفضيل قوي للمكاتب الفاخرة ومن الفئة أ. وشهد السوق زيادة ثابتة في أسعار الإيجار بعد جائحة فيروس كورونا ٢٠١٩م، مما يعكس انتعاشاً في الأنشطة التجارية تماشيًا مع رؤية ٢٠٣٠م، التي حفزت هذا الطلب، مما يضع الرياض كمركز رئيسي للشركات.

الجدول (١٣-٢): متوسط إيجارات التأجير عبر الفئات (ريال سعودي/م²) (٢٠٢٣م)

الفئة	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
فاخرة	١,٥٦٦	١,٥١١	١,٤٧٥	١,٦٩٥	١,٥٦٣	١,٦٧٣	١,٨٦٠	٢,٢٨٦
الفئة أ	١,١٠٠	٩٨٦	١,٠٢٣	١,٠٦٧	١,٠٩٤	١,١٣٤	١,٢٧٢	١,٣٨٢
الفئة ب	٧٩٢	٧٣٠	٧٢٩	٦٠٥	٦٤٧	٧٦٠	٩١٩	١,٠٧٧

المصدر: كولينز، ٢٠٢٤م

شهدت أسعار الإيجارات زيادة مستمرة عبر جميع فئات المكاتب منذ عام ٢٠١٦م، مما يعكس الانتعاش بعد جائحة فيروس كورونا ٢٠١٩م والتوافق مع رؤية السعودية ٢٠٣٠. وقد أدت هذه الرؤية إلى زيادة الأنشطة التجارية بشكل كبير، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الإيجارات. وقد شهدت العقارات الفاخرة أكبر الزيادات، مما يبرز جاذبيتها في السوق.

تعد معدلات الإشغال مرتفعة بشكل ملحوظ، حيث تصل نسبة الإشغال للمكاتب الفاخرة إلى ٩٦٪، وللفئة أ إلى ٩٥٪، وللفئة ب إلى ٨٦٪، مما ينتج عنه معدل إشغال متوسط يبلغ ٩٥٪ عبر جميع الفئات. ويبلغ إجمالي المعروض من المكاتب المحدد ٢,٩٥ مليون متر مربع، مع توقعات بإضافات كبيرة في المستقبل من مشاريع مثل بوابة الدرعية الثانية وحديقة الملك سلمان.

الجدول (١٤-٢): معدل الإشغال حسب الفئة (%) (٢٠٢٣م)

الفئة	٢٠٢٣م
فاخرة	٩٦%
الفئة أ	٩٥%
الفئة ب	٨٦%
المتوسط	٩٥%

المصدر: كوليرز، ٢٠٢٤م

تؤثر مبادرات رؤية ٢٠٣٠ بشكل كبير على الطلب، مما يضع الرياض كمركز للشركات. يتوقع أن يشهد السوق في المستقبل زيادة في الحاجة إلى مساحات المكاتب لتلبية متطلبات القوى العاملة المتزايدة واحتياجات الشركات، مع توقع زيادة في مساحات المكاتب المطلوبة بحوالي ٢,٣ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م.

٢-٥-٥ اتجاهات السوق

تشهد الرياض ارتفاعاً في معايير مساحات المكاتب مع دخول الشركات الدولية إلى السوق وتنافس الشركات المحلية على جذب المواهب والعملاء. هذا يعزز الطلب على المكاتب الفاخرة وفئة أ، وخاصة في مواقع الأعمال المركزية الرئيسية لضمان الوصول المتميز والمكانة الرفيعة. من المتوقع أن تشهد المنطقة الغربية من الرياض، بما في ذلك مناطق مثل «بوابة الدرعية»، «القدية»، «ليسن فالي»، تطورات كبيرة في المكاتب الفاخرة.

بحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يرتفع الطلب على مساحات المكاتب بشكل كبير لتلبية احتياجات القوى العاملة المتزايدة ومتطلبات الشركات. سيستمر تدفق الشركات الدولية والمحلية، الذي تحفزته التنمية السريعة للمدينة تحت خطة رؤية ٢٠٣٠، في تشكيل سوق المكاتب. سيوفر ذلك فرصاً لمساحات المكاتب عالية الجودة، داعماً للنمو الاقتصادي والبنية التحتية المستمر في الرياض.



٣- شراء الأصول العقارية

أعلنت الشركة بتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠١م) عن إبرامها لاتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية بخصوص الصفقة. ونصت اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية على جميع الأحكام والخطوات اللازمة لتنفيذ الصفقة وإتمامها، ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٤) («ملخص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية»).

وبموجب أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، ستستحوذ الشركة على الأصول العقارية وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار أسهم العوض للمكتب من خلال زيادة رأس مالها وفقاً لأحكام المادة (٦٠) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

تتمثل الصفقة في شراء الأصول العقارية المتمثلة في: (١) أرض خام بمساحة تبلغ (٧٨٧,٤٧٧,١٩) متر مربع تقع في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض الرمال») و(٢) قطعة الأرض رقم ٤٤/م من المخطط رقم ١٥٧٨/ج بمساحة (٢١٤,٠٠٠) متر مربع تقع في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض المروج») وذلك مقابل إصدار وتخصيص أسهم العوض لصالح شركة ريمات الرياض مقابل مساهمة البائع العينية بالأصول العقارية. و يبلغ إجمالي عدد أسهم العوض المصدرة ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعين (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهم وبقيمة اسمية إجمالية قدرها خمسمائة وواحد وستون مليون وخمسمائة وثلاثون ألف وأربعمائة وعشرة (٥٦١,٥٣٠,٤١٠) ريالاً سعودية وستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال الشركة الحالي بنسبة (٣١,٥٨٪) من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) سهم عادي إلى مائتين وثلاثة وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف وثمانمائة وثمانية عشر (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨) سهم عادي. ويوضح الجدول التالي تفاصيل عوض الصفقة:

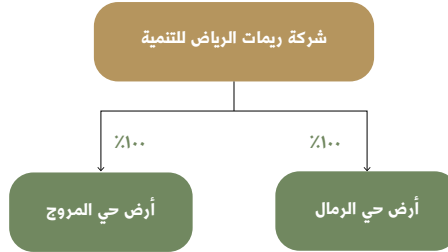
تقييم الأصول العقارية	يبلغ متوسط قيمة أرض الرمال بين شركة معيار وشركة إسناد ٩٣٥,٠٠٤,٠٨٨ ريال سعودي. وقد اتفقت الشركة مع شركة ريمات الرياض على تقييم أرض الرمال بمبلغ ٧٦٦,٣٥٤,٩٨٦ ريال سعودي. بينما يبلغ متوسط قيمة أرض المروج بين شركة معيار وشركة إسناد ٨٣٤,٢٤٣,٩٢٨ ريال سعودي. وقد اتفقت الشركة مع شركة ريمات الرياض على تقييم أرض المروج بمبلغ ٦٣٧,٤٧١,٠٣٩ ريال سعودي.
تقييم أسهم الشركة (لغرض الصفقة)	٢٥ ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٩م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد الأسهم الجديدة).
إجمالي القيمة السوقية لأسهم العوض (على أساس سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٥) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٩م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد أسهم العوض)	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥ ريال سعودي.
العدد الإجمالي لأسهم العوض	٥٦,١٥٣,٠٤١ سهم.
القيمة الاسمية الإجمالية لأسهم العوض	٥٦١,٥٣٠,٤١٠ ريال سعودي.
تقييم الشركة	٤,٤٤٤,٤٤٤,٤٢٥ ريال سعودي والمحتسبة بناءً على سعر الإغلاق لسهم المصدر والبالغ (٢٥) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٩م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد الأسهم الجديدة).

وبعد إتمام الصفقة ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته (٧٦,٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال، وستمتلك شركة ريمات الرياض ما نسبته (٢٤,٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال.

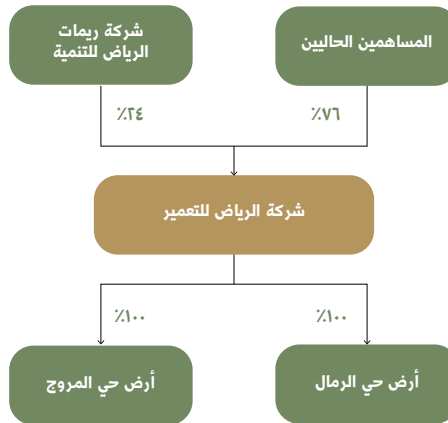
وتجدر الإشارة إلى أنه لن ينتج كسور أسهم مُستحقة للمكتب.

وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل الصفقة:

قبل الصفقة:



بعد الصفقة:



١-٣ مبررات ودوافع الشراء

أعلنت الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠١ م) عن إبرامها لاتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية مع شركة رياض للتنمية عن طريق زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم العوض لشركة رياض للتنمية مقابل مساهمتها العينية بالأصول العقارية.

إن الصفقة تتناسب مع استراتيجية الشركة، حيث أطلقت الشركة استراتيجية «نستثمر للنمو» مطلع عام ٢٠٢٣ م، بهدف تحقيق النمو المستدام والسعي نحو التميز في عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير، وتعزيز مركز الشركة الريادي في القطاعات المستهدفة والعمل على رفع كفاءة الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات، وتهدف استراتيجية الشركة نحو تنويع استثماراتها وزيادة العائد على محفظة الأصول، وتعظيم العائد الكلي للمساهمين.

وفيما يتعلق بالاستثمار في أنشطة التطوير العقاري، فقد حددت الشركة القطاعات ذات الأولوية التالية:

- الاستثمار في تطوير البنية التحتية (أراضي خام)
- الاستثمار في تطوير القطاع السكني
- الاستثمار في تطوير القطاع التجاري (مكتبي وتجاري)
- الاستثمار في تطوير قطاع العقارات الصناعية واللوجستية والخدمات المساندة (المستودعات، مراكز دعم التجارة الإلكترونية، سكن العمالة المهنية، المجمعات الصناعية)
- الاستثمار في تطوير المباني في القطاع التعليمي

دوافع الاستحواذ على الأصول العقارية:

١- تحقيق النمو والتوسع:

الاستحواذ على أراضٍ جديدة يساعد الشركة على توسيع نطاق عملياتها وزيادة مشاريعها العقارية في القطاعات المستهدفة. كما يتيح ذلك الفرصة للاستفادة من الطلب المتزايد على العقارات التجارية والسكنية في السعودية، لا سيما مع خطط برنامج التحول الوطني ورؤية المملكة ٢٠٣٠ واستراتيجية مدينة الرياض التي تركز مبادراتها على جذب الاستثمارات في القطاعات الواعدة وتنمية العاصمة وتطوير البنية التحتية.

٢- تعزيز محفظة الأصول:

الاستحواذ على الأصول العقارية يساهم في تعزيز محفظة الأصول المملوكة للشركة، مما يعزز من قوتها المالية وقيمتها السوقية. هذا يمكن أن يؤدي إلى زيادة القدرة على الحصول على تسهيلات مالية وتمويل من المؤسسات المالية بعروض أفضل وشروط أكثر ملاءمة، مما يدعم خطط النمو المستقبلي.

٣- تنويع مصادر الدخل:

يمكن للأصول العقارية أن توفر فرصاً جديدة للشراكات في قطاع التطوير العقاري من خلال لعب دور المطور الرئيسي للمشاريع بالشراكة مع شركات قطاع التطوير العقاري المختلفة، كما يمكن للنماذج المختلفة للشراكات المساهمة في تنويع مصادر الدخل للشركة مثل رسوم إدارة التطوير، ورسوم إدارة الأصول حيث هذا التنويع يساهم في تقليل المخاطر المالية وزيادة الاستدامة المالية.

٤- الاستفادة من اقتصاديات الحجم:

تتمثل الصفقة في الاستحواذ على أصول مميزة بمساحات شاسعة، مما قد يؤدي إلى فرصة للاستفادة من اقتصاديات الحجم وتخفيض التكاليف المصاحبة لعمليات التطوير العقاري والتي تشمل تكاليف التخطيط والتصميم والإشراف ومراقبة الجودة وتكاليف التوريد والمقاولات، كما تمتد وفورات اقتصاديات الحجم لعمليات التسويق والتشغيل والصيانة بعد اكتمال عمليات التطوير بما ينعكس إيجاباً على العائد على الاستثمار.

٥- تجنب الأعباء المالية المصاحبة لعمليات الشراء المباشر للأراضي:

نظراً بأن الصفقة تتمثل في الاستحواذ على الأصول عبر المساهمة العينية فهي تشكل فرصة لتجنب الأعباء المالية المصاحبة لعمليات الشراء النقدي المباشر للأراضي، والتي تشمل تكاليف السعي بالإضافة توفير فرصة الاستفادة من التسهيلات الناتجة عن الإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية.

٦- الاستفادة من ارتفاع قيم الأصول:

تعد الأصول العقارية من الأصول التي تتميز بارتفاع قيمتها بمرور الوقت، خصوصاً في المناطق التي تشهد نمواً حضرياً وتوسعاً في البنية التحتية. استحواذ الشركة على أراضٍ جديدة يمكن أن يكون استثماراً استراتيجياً، يحقق عوائد مالية مرتفعة في المستقبل نتيجة زيادة قيمتها.

٧- الشراكة الاستراتيجية مع شركة ريمات الرياض للتنمية:

يشكل الاستحواذ على الأصول العقارية من شركة ريمات الرياض الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض مقابل إصدار أسهم العوض لشركة ريمات الرياض ودخولها كمساهم في الشركة، فرصة لتعزيز الموائمة بين مستهدفات أمانة منطقة الرياض التنموية وأهدافها نحو تحقيق الاستدامة والتوازن المالي للأمانة والأهداف الاستثمارية للشركة، كما يعزز من تحديد مركز الشركة ضمن السوق العقاري كأحد أبرز ملاك ومطورين ومشغلين أسواق النفع العام في العاصمة الرياض على وجه الخصوص والمملكة بشكل عام.

ومن المتوقع أن تساهم الصفقة في تحقيق عدد من الأهداف التي من شأنها تعود بالنفع على مساهمي الشركة الحاليين والمستقبليين، منها على سبيل المثال لا الحصر:

- استغلال السيولة المتوفرة لدى الشركة لتطوير المشاريع المستهدفة والتي تتناسب مع استراتيجيتها بما فيها الأصول العقارية الحفاظ على مخاطر تمويل منخفضة من خلال الاعتماد على مصادر التمويل الذاتية المتاحة بشكل أكبر
- التأثير الإيجابي على ربحية السهم في المستقبل عبر زيادة الدخل السنوي للشركة من خلال تطوير الأصول العقارية، وذلك مع اكتمال هذه المشاريع
- التعجيل بالوصول للمستهدفات المالية للشركة طويلة الأجل خلال ٢٠٢٩م/٢٠٣٠م بدلاً من ٢٠٣٢م/٢٠٣٣م

بعد إتمام الصفقة، سيمتلك المساهمون الحاليون في الشركة نسبة ٧٦,٠٪ من رأس مال الشركة، في المقابل ستمتلك شركة رياض ريمات الرياض ما نسبته ٢٤,٠٪ من رأس مال الشركة.

استحوذت الشركة على الأصول العقارية هو خطوة استراتيجية تعكس طموح الشركة للنمو وتوسيع عملياتها. هذه الخطوة تعزز من مكانة الشركة في السوق العقاري وتفتح آفاقاً جديدة للتوسع والريحية، مما يدعم أهداف الشركة المستقبلية ويساهم في تحقيق تطلعاتها الاستراتيجية ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠. وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد توجه أولي لتطوير المشروع وقد بدأت الشركة بالعمل على إعداد دراسة لأفضل استخدام للأصول العقارية ومن المتوقع اعتماد مجلس الإدارة لخطة العمل التفصيلية بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية على قرارات الصفقة ونقل ملكية الأصول العقارية. لا تعتزم الشركة الحصول على تمويل خارجي لتمويل المشاريع المتعلقة بالأصول العقارية إذ سيتم الاعتماد على الموارد الخاصة بالشركة فيما يتعلق بتمويل تلك المشاريع.

٢-٣ ملكية مجلس إدارة الشركة

يوضح الجدول التالي ملكية أعضاء مجلس إدارة الشركة في الشركة وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦ هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (١-٣): ملكية أعضاء مجلس إدارة الشركة

الاسم	المنصب	الصفة	التمثيل	ملكيتة في الشركة		
				الملكية المباشرة	الملكية غير المباشرة ^(١)	النسبة المجموع
سمو الأمير/ فيصل بن عبد العزيز بن عياف	رئيس مجلس الإدارة	مستقل	أمانة منطقة الرياض	لا يوجد	٣٥,٥٥٤ ^(٢)	٣٥,٥٥٤ ٠,٠٢٠٪
الأستاذ/ ماجد بن ناصر السبيعي	نائب رئيس مجلس الإدارة	مستقل	-	١٨٤,٩٤٢	٧,٨٢٥,٨١٧ ^(٣)	٨,٠١٠,٧٥٩ ٤,٥٠٦٪
الأستاذ/ عبد الإله بن عبد الرحمن الحسين	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	١١١,٦٧٧	٤٤٨,٤٢٧ ^(٤)	٥٦٠,١٠٤ ٠,٣١٥٪
الأستاذ/ سليمان بن ناصر القحطاني	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد -
الأستاذ/ عبد الرحمن بن عايض القحطاني	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	-	٦٩,٣٧٥	لا يوجد	٦٩,٣٧٥ ٠,٠٣٩٪
الأستاذ/ نايف بن إبراهيم الحديثي	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد -
الأستاذ/ فهد بن عبد الله القاسم	عضو مجلس إدارة	مستقل	-	٢,٠٠٠	لا يوجد	٢,٠٠٠ ٠,٠٠١٪
الأستاذ/ عبد الله بن محمد الباحوث	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	لا يوجد	٨,٨٠٠,٠٠١ ^(٥)	٨,٨٠٠,٠٠١ ٤,٩٥٠٪

المصدر: الشركة

- (١) الأسهم التي لديهم مصلحة غير مباشرة فيها، ويعني ذلك الأسهم المملوكة بشكل مباشر من قبل: (١) الشركات التي يسيطر عليها العضو، أو (٢) أقارب العضو، أي زوجته والأولاد القصر، أو (٣) الجهة التي يمثلها العضو.
- (٢) تمثل ملكية أمانة منطقة الرياض في الشركة والتي يعد العضو ممثل لها في مجلس إدارة الشركة.
- (٣) تمثل ملكية زوجة العضو في المصدر.
- (٤) تمثل ملكية شركة عبد الإله بن عبد الرحمن الحسين وشريكه للنقلات في المصدر، وهي شركة يسيطر عليها العضو.
- (٥) تمثل ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المصدر والتي يعد العضو ممثل لها في مجلس إدارة المصدر.

٣-٣ حوكمة مجلس إدارة الشركة بعد إتمام الصفقة

لا تسعى الشركة إلى إجراء أي تغييرات على مجلس إدارتها أو إدارتها التنفيذية الحالية نتيجة للصفقة.

٤-٣ الطرف ذو العلاقة وعضو مجلس الإدارة ذو المصلحة بالصفقة

تتطوي الصفقة على وجود طرف ذو علاقة، حيث تعد شركة ريماء الرياض طرف ذو علاقة نظراً لأن رئيس مجلس إدارة الشركة ممثل لأمانة منطقة الرياض والتي بدورها تملك شركة ريماء الرياض بشكل كامل. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل ملكية الطرف ذو العلاقة بالصفقة وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (٣-٢): تفاصيل ملكية الطرف ذو العلاقة بالصفقة

الاسم	سبب كونه طرف ذو علاقة	الملكية المباشرة في الشركة			
		عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركة ريماء الرياض	نظراً لأن رئيس مجلس إدارة الشركة يعد ممثلاً لأمانة منطقة الرياض والتي بدورها تملك شركة ريماء الرياض بشكل كامل	لا يوجد	لا يوجد	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٠٤٪
الإجمالي		-	-	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٪

وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد لرئيس مجلس الإدارة سمو الأمير الدكتور/ فيصل بن عبد العزيز بن عياف مصلحة في الصفقة إذا قام بالإفصاح عنها لمجلس إدارة الشركة حيث أنه يعد رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيس مجلس إدارة شركة ريماء، وقد امتنع إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على قرارات الصفقة. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الملكية غير المباشرة للعضو ذو المصلحة بالصفقة (باعتباره ممثل لأمانة منطقة الرياض في شركة الرياض للتعيمير) في كل من الشركة وشركة ريماء الرياض (بصفقتها البائع) وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (٣-٣): تفاصيل الملكية غير المباشرة للعضو ذو المصلحة بالصفقة في كل من الشركة وشركة ريماء الرياض

الاسم	طبيعة المصلحة	الملكية في الشركة				الملكية في شركة ريماء الرياض	
		مباشر	غير المباشرة ^(١)	المجموع	النسبة	مباشر	غير المباشرة ^(٢)
سمو الأمير الدكتور/ فيصل بن عبد العزيز بن عياف	يعد رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيس مجلس إدارة شركة ريماء الرياض كما أنه ممثل لأمانة منطقة الرياض التي تملك أسهم في الشركة وكامل أسهم شركة ريماء الرياض	لا يوجد	٣٥,٥٥٤ ^(٣)	٣٥,٥٥٤	٠,٢٠٪	لا يوجد	٥٥,٣٨٧,١٠٤ ^(٣)
						٥٥,٣٨٧,١٠٤	١٠٠٪

المصدر: الشركة

- (١) تشمل الأسهم التي لديه مصلحة غير مباشرة فيها، ويعني ذلك الأسهم المملوكة بشكل مباشر من قبل: (١) الشركات التي يسيطر عليها العضو، أو (٢) أقارب العضو، أي زوجته والأولاد القصر، أو (٣) الجهة التي يمثلها العضو.
- (٢) تمثل ملكية أمانة منطقة الرياض في الشركة، وهي الجهة التي يمثلها رئيس مجلس الإدارة في الشركة.
- (٣) تمثل ملكية أمانة منطقة الرياض في شركة ريماء الرياض، التي يشغل رئيس مجلس إدارة الشركة رئاسة مجلس إدارتها.

٥-٣ هيكل الملكية قبل إتمام الصفقة وبعدها

لا يوجد أي مساهمين كبار في الشركة حالياً، إلا أنه بعد إتمام الصفقة ستكون شركة ريماء الرياض مساهم كبير في الشركة. ويوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها وذلك كما في تاريخ ١٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م):

الجدول (٤-٣): تفاصيل ملكية كبار المساهمين في الشركة وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين والجمهور في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها

المساهم	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة	عدد الأسهم في الشركة	نسبة الملكية في الشركة
شركة ريماء الرياض	لا يوجد	لا يوجد	٥٦,١٥٣,٠٤١	٢٤,٠٠٤٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة ^(١)	٩,٢٠٣,٥٤٩	٥,١٧٧٪	٩,٢٠٣,٥٤٩	٣,٩٣٤٪
غير الجمهور ^(٢)	٨,٢٧٤,٢٤٤	٤,٦٥٤٪	٨,٢٧٤,٢٤٤	٣,٥٣٧٪
الجمهور ^(٣)	١٦٠,٢٩٩,٩٨٤	٩٠,١٦٩٪	١٦٠,٢٩٩,٩٨٤	٦٨,٥٢٥٪
الإجمالي	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١٠٠٪	٢٣٣,٩٣٠,٨١٨	١٠٠٪

- (١) بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركة بشكل مباشر وغير مباشر، ولمزيد من التفاصيل عن الملكية غير المباشرة والمصلحة، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) «ملكية مجلس إدارة الشركة».
- (٢) تتمثل فئة غير الجمهور في الآتي: (أ) الأستاذة/ فاطمة صالح عبدالعزيز الراجحي (بصفتها زوجة الأستاذ/ ماجد ناصر محمد السبيعي وهو أحد أعضاء مجلس إدارة المصدر)، و(ب) شركة عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين وشريكه للنقلات (بصفتها شركة يسيطر عليها الأستاذ/ عبدالإله عبدالرحمن صالح الحسين وهو أحد أعضاء مجلس إدارة المصدر).
- (٣) لا يشمل الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين في الشركة بشكل مباشر وغير مباشر والأسهم المملوكة لشركة ريماء الرياض (بعد إتمام الصفقة).

٦-٣ نبذة عن الأصول العقارية

١-٦-٣ أرض الرمال

أرض الرمال هي أرض خام مملوكة بالكامل لشركة ريماء الرياض بمساحة تبلغ (٧٨٧,٤٧٧,١٩) متر مربع. انتقلت ملكية أرض الرمال إلى شركة ريماء الرياض بموجب الصك رقم (٩٦٢٠٢٤٠٠٠٤٣٥) بتاريخ ١٤٤٥/١١/٠٤هـ.

تقع الأرض في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية. الأرض فضاء ومسورة بالكامل، وتقع على طرق رئيسية، حيث يحدها من الشمال مخطط شعيب البرشاعة رقم ٤٠٣٩ مشاة وبطول ١,٨٥٤,٠١ متراً، ومن الجنوب طريق الدمام السريع بعرض ٤٠ متراً يليه شارع بعرض ١٠٠ متراً وبطول ١,٧٠٥,٦٨ متراً، ومن الشرق طريق الجنادرية بعرض ٦٠ متراً وبطول ١١٣,٩٦ متراً، ومن الغرب شارع بعرض ٣٠ متراً وبطول ٤٥١,٨٧ متراً.

يتمتع موقع الأرض بإطلالة على طريق رئيسي ويقع بالقرب من بعض المشاريع مثل إستاد الملك فهد الدولي، مشروع روشن، مطار الملك خالد الدولي وجامعة الأميرة نورة.

حالياً، أرض الرمال أرض خام. وتخطط الشركة لتطوير الأرض كبنية تحتية.

توضح الصورة التالية الموقع الجغرافي لأرض الرمال:

الشكل (٢-٣): الموقع الجغرافي لأرض الرمال



٢-٦-٣ أرض المروج

أرض المروج هي أرض مملوكة بالكامل لشركة ريمات الرياض بمساحة تبلغ (٢١٤,٠٠٠) متر مربع. انتقلت ملكيتها إلى شركة ريمات الرياض بموجب الصك رقم (٢١٠١١٥٠٦٥٧٦١) بتاريخ ١٠/٠٣/١٤٤٤هـ.

تقع الأرض في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية (قطعة رقم ٤٤/م من المخطط رقم ١٥٧٨/ج). يحد الأرض من الشمال شارع بعرض ٣٦ متراً وبطول ٤٠٠ متر، ومن الجنوب شارع بعرض ٣٠ متراً وبطول ٤٠٠ متراً، ومن الشرق شارع بعرض ٣٠ متراً وبطول ٥٣٥ متراً، ومن الغرب شارع بعرض ٣٠ متراً وبطول ٥٣٥ متراً.

تعد الأرض قريبة من العديد من عدد من المشاريع النوعية على مستوى مدينة الرياض مثل مركز الملك عبدالله المالي وحديقة الملك سلمان ومطار الملك خالد الدولي.

حالياً، يوجد على الأرض سوق مركزي للخضار والفاكهة واللحوم والدواجن (يُسمى عرفاً بسوق الشمال للخضار والفاكهة). وتخطط الشركة لتطوير الأرض كبنية تحتية وفوقية.

توضح الصورة التالية الموقع الجغرافي لأرض المروج:

الشكل (٣-٣): الموقع الجغرافي لأرض المروج



٧-٣ تقييم الأصول العقارية

قامت الشركة بتعيين مقيمين عقارين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لإجراء التقييمات للأصول العقارية، وهم شركة معيار القيمة للتقييم العقاري («شركة معيار»)، وشركة إسناد العقارية («شركة إسناد»). تعد هذه التقييمات أساسية لتقدير القيمة السوقية للأصول العقارية بدقة، وقد اعتمد المستشار المالي (شركة الأهلي المالية) على المتوسط المرجح لتقييمات المقيمين العقاريين نظراً لخبرتهم في هذا المجال.

اتباع المقيمان العقاريان طريقتين في تقييم الأصول العقارية هي:

• أسلوب السوق:

يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها. وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة. من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً. ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط وأحكام المعاملة الفعلية، وأساس القيمة والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن أن توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.

• أسلوب القيمة المتبقية:

تُستخدم طريقة القيمة المتبقية لتحليل عروض التطوير أو المعالجة لتحديد صلاحيتها وسلامتها، أو لتحديد السعر الذي يمكن دفعه مقابل شراء الموقع أو المرافق الحالية.

عادة ما تكون هذه القطع أرضاً فارغة أو قطع أرض بها مبانٍ قديمة يتم إزالتها أو ترميمها وتجديدها. تستند هذه الطريقة إلى افتراض أن السعر الذي يمكن للمشتري دفعه مقابل هذا العقار هو قيمة العائدات الزائدة من البيع أو قيمة أعمال البناء المنجزة بعد خصم التكاليف الإجمالية مثل أعمال البناء والتمويل والتكاليف والالتزامات الطارئة.

وفي تقييم الأصول العقارية محل الصفقة، اعتمد المقيمون على عدة افتراضات للاستفادة القصوى من أنظمة البناء المتاحة للأصول لتطوير العقارات والتوقعات المستقبلية بشأنها. وهذه الافتراضات بشكل عام غير ثابتة أو موحدة، وتعكس الخطط والتوقعات المستقبلية في حال ارتأت الشركة في تطوير العقارات مستقبلاً، وعليه فيجب دراسة التقييم في هذا القسم مع أخذ هذا الأمر بعين الاعتبار.

١-٧-٣ أرض الرمال

يوضح الجدول التالي تقييم المقيمين العقاريين لأرض الرمال بناءً على أسلوب القيمة المتبقية:

الجدول (٣-٥): تقييم المقيمين العقاريين لأرض الرمال بناءً على أسلوب القيمة المتبقية

شركة معيار (أسلوب القيمة المتبقية)		شركة إسناد (أسلوب القيمة المتبقية)	
مساحة العقار (م ^٢)		٧٨٧,٤٧٧,١٩	
اجمالي الدخل المتوقع (ريال سعودي)		١,٣٧٠,٧٦١,٥٤٥	١,٢٤١,١٥٧,٥٧٠
اجمالي قيمة التطوير (ريال سعودي)		١٤٠,٤١٦,٢٧١	١١٤,١٠٥,٤٤٥
اجمالي قيمة العقار (ريال سعودي)		١,٢٣٠,٣٤٥,٢٧٤	١,١٢٧,٠٥٢,١٢٥
معامل خصم النقود (%)		١٠,١٢%	١١,٠٠%
معامل القيمة الحالية (%)		٠,٧٥%	-
تقييم العقار (ريال سعودي)		٩٢١,٣٥٧,٩٧١	٩٤٨,٦٥٠,٢٠٥
متوسط تقييم العقار بين المقيمين العقاريين (ريال سعودي)		٩٣٥,٠٠٤,٠٨٨	

المصدر: تقارير التقييم العقاري

٢-٧-٣ سوق الشمال - أرض المروج

يوضح الجدول التالي تقييم شركة معيار لسوق الشمال - أرض المروج بناءً على أسلوب السوق:

الجدول (٦-٣): تقييم شركة معيار لسوق الشمال - أرض المروج بناءً على أسلوب السوق

(أسلوب السوق)	
٤,٣٥٢	سعر البيع بعد التسويات المقارنة ١ (ريال سعودي / م ^٢)
٪٣٠	الوزن النسبي (٪)
٣,٥٧١	سعر البيع بعد التسويات المقارنة ٢ (ريال سعودي / م ^٢)
٪٣٥	الوزن النسبي (٪)
٣,٩٢٠	سعر البيع بعد التسويات المقارنة ٣ (ريال سعودي / م ^٢)
٪٣٥	الوزن النسبي (٪)
٤,٠٠٠	قيمة المتر المربع
٢١٤,٠٠٠	مساحة العقار (م ^٢)
٨٥٦,٠٠٠,٠٠٠	تقييم العقار (ريال سعودي)

المصدر: تقارير التقييم العقاري

يوضح الجدول التالي تقييم شركة إسناد لسوق الشمال - أرض المروج بناءً على أسلوب القيمة المتبقية:

الجدول (٧-٣): تقييم شركة إسناد لسوق الشمال - أرض المروج بناءً على أسلوب القيمة المتبقية

(أسلوب القيمة المتبقية)	
٢١٤,٠٠٠	مساحة العقار (م ^٢)
٨٧٨,٢٤٨,٧٥٣	اجمالي الدخل المتوقع (ريال سعودي)
٢٥,٨٤٠,٥٠٠	اجمالي قيمة التطوير (ريال سعودي)
٨٥٢,٤٠٨,٢٥٣	اجمالي قيمة العقار (ريال سعودي)
٪١٠,٠	معامل خصم النقود (٪)
-	معامل القيمة الحالية (٪)
٨١٢,٤٨٧,٨٥٥	تقييم العقار (ريال سعودي)
٨٣٤,٢٤٣,٩٢٨	متوسط قيمة العقار الحالية بين المقيمين العقاريين (ريال سعودي)

المصدر: تقارير التقييم العقاري

٣-٧-٣ ملخص التقييم المالي

يوضح الجدول التالي ملخص التقييم العقاري للأصول المراد الاستحواذ عليها:

الجدول (٨-٣): ملخص التقييم العقاري للأصول المراد الاستحواذ عليها

أرض المروج	أرض الرمال
٢١٤,٠٠٠	٧٨٧,٤٧٧,١٩
٨٥٦,٠٠٠,٠٠٠	٩٢١,٣٥٧,٩٧١
أسلوب السوق	أسلوب القيمة المتبقية
٨١٢,٤٨٧,٨٥٥	٩٤٨,٦٥٠,٢٠٥
أسلوب القيمة المتبقية	أسلوب القيمة المتبقية
٨٣٤,٢٤٣,٩٢٨	٩٣٥,٠٠٤,٠٨٨
٦٣٧,٤٧١,٠٣٩	٧٦٦,٣٥٤,٩٨٦
١٩٦,٧٧٢,٨٨٩	١٦٨,٦٤٩,١٠٢

المصدر: تقارير التقييم العقاري

٣-٧-٤ تقييم أرض الرمال والقيمة المتفق عليها مع شركة ريمات الرياض

تم تقييم أرض الرمال من قبل شركة معيار عن طريق أسلوب القيمة المتبقية بمبلغ ٩٢١,٣٥٧,٩٧١ (ريال سعودي) وتم تقييم أرض الرمال من قبل شركة إسناد عن طريق أسلوب القيمة المتبقية بمبلغ ٩٤٨,٦٥٠,٢٠٥ (ريال سعودي). ويبلغ متوسط قيمة أرض الرمال بين شركة معيار وشركة إسناد ٩٣٥,٠٠٤,٠٨٨ (ريال سعودي). بناءً على ذلك، قد اعتمد المستشار المالي (شركة الأهلي المالية) على المتوسط المرجح لتقييمات المقيمين العقاريين نظراً لخبرتهم في هذا المجال.

اتفقت الشركة مع شركة ريمات الرياض على تقييم أرض الرمال بمبلغ سبعمائة وستة وستين مليون وثلاثمائة وأربعة وخمسين ألف وتسعمائة وستة وثمانين (٧٦٦,٣٥٤,٩٨٦) ريال سعودي.

٣-٧-٥ تقييم أرض المروج والقيمة المتفق عليها مع شركة ريمات الرياض

تم تقييم أرض المروج من قبل شركة معيار عن طريق أسلوب السوق بمبلغ ٨٥٦,٠٠٠,٠٠٠ (ريال سعودي) وتم تقييم أرض المروج من قبل شركة إسناد عن طريق أسلوب القيمة المتبقية بمبلغ ٨١٢,٤٨٧,٨٥٥ (ريال سعودي). ويبلغ متوسط قيمة أرض المروج بين شركة معيار وشركة إسناد ٨٣٤,٢٤٣,٩٢٨ (ريال سعودي). بناءً على ذلك، قد اعتمد المستشار المالي (شركة الأهلي المالية) على المتوسط المرجح لتقييمات المقيمين العقاريين نظراً لخبرتهم في هذا المجال.

اتفقت الشركة مع شركة ريمات الرياض على تقييم أرض المروج بمبلغ ستمائة وسبعة وثلاثين مليون وأربعمائة وواحد وسبعين ألف وتسعة وثلاثين (٦٣٧,٤٧١,٠٣٩) ريال سعودي.

٣-٨ التقييم المالي للشركة والقيمة المتفق عليها مع شركة ريمات الرياض

يعتبر سعر مؤشر المتوسط المرجح بحجم التداول (VWAP) المقياس الرئيسي لتقييم عمليات الاستحواذ في الشركات المدرجة لزيادة رأس مالها مقابل أصول.

تم تقييم سعر سهم شركة الرياض للتعمير لغرض صفقة الاستحواذ من قبل المستشار المالي لشركة الرياض للتعمير (شركة الأهلي المالية) بسعر ٢٣,٦ ريال سعودي تقريباً للسهم الواحد، وذلك باستخدام متوسط السعر المرجح بحجم التداول (VWAP) لتسعين (٩٠) يوم تداول لشركة الرياض للتعمير للفترة الممتدة من تاريخ ١٢/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١ أبريل ٢٠٢٤م) حتى ١٤٤٦/٢/٢٥هـ (الموافق ٢٩ أغسطس ٢٠٢٤م).

بناءً على ذلك، تم الاتفاق بين الشركة وريمات على أن القيمة السوقية للشركة ستحتسب بناءً على سعر مؤشر المتوسط المرجح بحجم التداول (VWAP) خلال فترة ٩٠ يوماً، على أن لا يقل هذا السعر عن سعر إغلاق يوم الخميس ٢٩ أغسطس ٢٠٢٤م (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد الأسهم الجديدة).

في يوم الخميس ٢٩ أغسطس ٢٠٢٤م، بلغ سعر الإغلاق ٢٥,٠ ريال سعودي للسهم الواحد وسعر مؤشر المتوسط المرجح بحجم التداول (VWAP) خلال فترة ٩٠ يوماً ٢٣,٦ ريال سعودي للسهم الواحد، وكان سعر الإغلاق أعلى من سعر مؤشر المتوسط المرجح بحجم التداول (VWAP) خلال فترة ٩٠ يوماً. بناءً على ذلك، تم احتساب القيمة السوقية المتفق عليها بين الشركة وريمات، والتي تعادل ٤,٤٤٤,٤ مليون ريال سعودي.

وفيما يلي ملخص للعوض بناءً على ما تم الاتفاق عليه بين الشركة وشركة ريمات الرياض:

القيمة النهائية للأصول العقارية المتفق عليها بين الشركة وشركة ريمات الرياض	(١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥) مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وستة وعشرون ألف وخمسة وعشرون ريال سعودي.
العوض المتفق عليه	إصدار (٥٦,١٥٣,٠٤١) ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون سهماً عادياً جديداً في الشركة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لصالح شركة ريمات الرياض.
الجزء من العوض الذي سيتم سداده من خلال النقد	لن يتم استخدام أي مبلغ نقدي لسداد العوض.
الجزء من العوض الذي سيتم سداده من خلال الأسهم المقترحة إصدارها	(٥٦,١٥٣,٠٤١) ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون سهماً عادياً جديداً.

٩-٣ القوائم المالية التصورية التي تعكس الوضع المالي للشركة بعد الشراء

أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة

أعدت المعلومات المالية التصورية لتضمينها في تعميم المساهمين بخصوص ترتيب يشمل المعاملة التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٤م نيتها شراء عقارات استثمارية من شركة ريمات الرياض للتميز بقيمة ١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥ ريال سعودي وذلك عن طريق إصدار ٥٦,١٥٣,٠٤١ سهم عادي جديد («المعاملة») والتي تمثل زيادة بنسبة ٣١,٥٨٦٪ من رأس المال الحالي (ما قبل الشراء).

سوف تحصل شركة ريمات الرياض للتميز على ٢٤٪ من أسهم شركة الرياض للتميز بعد زيادة رأس مال الشركة (بعد الشراء) بسعر ٢٥ ريال سعودي للسهم (سعر الإغلاق في تاريخ ٢٩ أغسطس ٢٠٢٤م على منصة تداول)، وبالتالي بلغت قيمة الزيادة في رأس المال ٥٦١,٥٣٠,٤١ ريال سعودي ليصبح رأس المال بعد الشراء ٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠ ريال سعودي. كما بلغت قيمة رأس المال الإضافي المدفوع ٨٤٢,٢٩٥,٦١٥ ريال سعودي.

فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراؤها:

الجدول (٩-٣): تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراؤها

اسم العقار	المساحة (متر مربع)	قيمة الشراء المتفق عليها (ريال سعودي)	موقع العقار
أرض الرمال	٧٨٧,٤٧٧,١٩	٧٦٦,٣٥٤,٩٨٦	شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية.
أرض المروج	٢١٤,٠٠٠	٦٣٧,٤٧١,٠٣٩	جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية.

قامت الشركة بإعداد القوائم المالية وتم الحصول على تقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) المدرجة في تعميم المساهمين لتوضيح تأثير المعاملة والافتراضات ذات الصلة («المعاملة») بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية والتغيرات حقوق المساهمين لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، كما لو أن المعاملة قد أجريت بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م. وبسبب المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية والتغيرات حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما لو أن المعاملة قد أجريت بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م.

وعليه، كان تأثير المعاملة بالتعديلات التصورية التالية:

- زيادة في رأس مال الشركة المصدر بواقع ٥٦١,٥٣٠,٤١٠ ريال سعودي.
- زيادة في رأس المال الشركة الإضافي المدفوع بواقع ٨٤٢,٢٩٥,٦١٥ ريال سعودي.
- زيادة في العقارات الاستثمارية للشركة ١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥ ريال سعودي.

باستثناء الأثر على ربحية السهم، لم تتضمن التعديلات التصورية أي تعديلات تؤثر على البنود الأخرى بما في ذلك بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حيث لم يتم إجراء أي تعديلات أو افتراضات على هذه البنود.

استخرجت إدارة الشركة المعلومات الفعلية بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية والتغيرات حقوق المساهمين لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، من القوائم المالية للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي نُشر بشأنها تقرير فحص محدود، كما استخرجت إدارة الشركة المعلومات بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية والتغيرات حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، من القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي نُشر بشأنها تقرير مراجعة.

قد لا تقدم المعلومات المالية التصورية صورة حقيقية عن المركز المالي الفعلي أو نتائج العمليات لشركة الرياض للتميز التي كان من الممكن تحقيقها إذا تمت المعاملة في التواريخ المشار إليها أعلاه. إضافة إلى ذلك، لا تهدف هذه المعلومات التصورية إلى التنبؤ بمستقبل المركز المالي لشركة الرياض للتميز أو نتائج العمليات.

كذلك، فقد أعدت هذه المعلومات المالية التصورية على أساس بخلاف الافتراضات والتقدير وحالات عدم التيقن والمعلومات المتاحة حالياً، حيث لا يجري تناولها إلا لأغراض توضيحية فحسب. وعليه، فإن المعلومات المالية التصورية المرفقة قد لا تعكس الصورة الحقيقية للمركز المالي الفعلي أو النتائج المالية الفعلية لعمليات الشركة، إذ أنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات النظامية والموافقات التنظيمية المتعلقة بالمعاملة المخطط لها في تاريخ مستقبلي. إن المعلومات المالية التصورية ما هي إلا لأغراض تقديم معلومات فحسب، ولا ينبغي اعتبارها مؤشراً على النتائج الفعلية التي كان من الممكن تحقيقها لو أُجريت المعاملة في التاريخ المحدد، ولا تهدف إلى الإشارة إلى نتائجنا المستقبلية للعمليات أو المركز المالي.

تخضع عملية الشراء لاستيفاء عدد من الشروط والتي تشمل (على سبيل المثال لا الحصر) الحصول على الموافقات النظامية المطلوبة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على الشراء وغيرها من الشروط الأخرى المنصوص عليها في اتفاقية الشراء.

جُمعت المعلومات المالية للشركة وأُعدت وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (٢٠) من «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية المالية. والافتراضات والتقدير المتعلقة بالتعديلات على المعلومات المالية مبينة في الإيضاحات المرفقة، وينبغي قراءتها مع المعلومات المالية التصورية.

تعرض هذه المعلومات المالية التصورية بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣-٩-١ إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية

٣-٩-١-١ مطابقة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

الجدول (٣-١٠): مطابقة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

الموجودات	فعلية (غير مراجعة)	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	١٣,٤٤٩,٩٢٤	٠	١٣,٤٤٩,٩٢٤
عقارات استثمارية	١,٥٠٢,٧٤٦,٩٥٢	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٢,٩٠٦,٥٧٢,٩٧٧
موجودات حق الاستخدام	٤٢,٨٦٧,٨٦٣	٠	٤٢,٨٦٧,٨٦٣
عقارات استثمارية تحت التطوير	١٧,٩٥٧,٤٠٩	٠	١٧,٩٥٧,٤٠٩
استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩٨٦,٩٢٩	٠	٩٨٦,٩٢٩
استثمار في شركة زميلة	١٢٣,٤٦٢,٦٦٩	٠	١٢٣,٤٦٢,٦٦٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,٧٠١,٤٧١,٧٤٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,١٠٥,٢٩٧,٧٧١
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة ومصاريف مقدمة ومدينون آخرون	١٠٤,٥٨٧,٩٥٩	٠	١٠٤,٥٨٧,٩٥٩
ودائع مراعية استثمارية - قصيرة الأجل	٩٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	٩٣٠,٠٠٠,٠٠٠
الأصول المحتفظ بها للبيع	٢,٢٤٧,٦٩٥	٠	٢,٢٤٧,٦٩٥
النقد لدى البنوك	٢٨,٩١٥,٥٢١	٠	٢٨,٩١٥,٥٢١
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٠٦٥,٧٥١,١٧٥	٠	١,٠٦٥,٧٥١,١٧٥
إجمالي الموجودات	٢,٧٦٧,٢٢٢,٩٢١	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٧١,٠٤٨,٩٤٦
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	٥٦١,٥٣٠,٤١٠	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠
راس المال الإضافي المدفوع	٠	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥
احتياطي نظامي	١٥٥,٠٨١,٤٣٨	٠	١٥٥,٠٨١,٤٣٨
أرباح مبقاه	٥٢٤,٢٩٩,٨٥٧	٠	٥٢٤,٢٩٩,٨٥٧
احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٨١٣,٠٧٠)	٠	(٢,٨١٣,٠٧٠)
إجمالي حقوق المساهمين	٢,٤٥٤,٣٤٥,٩٩٥	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,٨٥٨,١٧٢,٠٢٠

المطلوبات غير المتداولة	فعلية (غير مراجعة)	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
التزامات إيجار	٤٣,٢١٥,٧٢٣	٠	٤٣,٢١٥,٧٢٣
التزامات منافع محددة الموظفين	١٣,٠٩١,٩٩٨	٠	١٣,٠٩١,٩٩٨
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٥٦,٣٠٧,٧٢١	٠	٥٦,٣٠٧,٧٢١
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	١٤٦,٨٩٧,٣٦٦	٠	١٤٦,٨٩٧,٣٦٦
التزامات إيجار - الجزء المتداول	٦,١٧١,٨٧١	٠	٦,١٧١,٨٧١
توزيعات أرباح مستحقة	٧٥,٧٥٩,٨٥٦	٠	٧٥,٧٥٩,٨٥٦
مخصص الزكاة	٢٧,٧٤٠,١١٢	٠	٢٧,٧٤٠,١١٢
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٥٦,٥٦٩,٢٠٥	٠	٢٥٦,٥٦٩,٢٠٥
إجمالي المطلوبات	٣١٢,٨٧٦,٩٢٦	٠	٣١٢,٨٧٦,٩٢٦
إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات	٢,٧٦٧,٢٢٢,٩٢١	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٧١,٠٤٨,٩٤٦

٣-٩-٢ مطابقة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

الجدول (١١-٣): مطابقة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الموجودات	فعلية (مراجعة)	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	١٢,٥٢٤,٩٩٦	٠	١٢,٥٢٤,٩٩٦
عقارات استثمارية	١,٤٩٠,٧٨٦,٧٦٢	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٢,٨٩٤,٦١٢,٧٨٧
موجودات حق الاستخدام	٤٥,١١٣,٢٢٤	٠	٤٥,١١٣,٢٢٤
عقارات استثمارية تحت التطوير	١٩,٨٨٨,٢٤٠	٠	١٩,٨٨٨,٢٤٠
استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩٨٦,٩٢٩	٠	٩٨٦,٩٢٩
استثمار في شركة زميلة	٢٣٧,٢٦٤,٤٧٧	٠	٢٣٧,٢٦٤,٤٧٧
ودائع مرابحة استثمارية - طويلة الأجل	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢,٤٠٦,٥٦٤,٦٢٨	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,٨١٠,٣٩٠,٦٥٣
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة ومصاريف مقدمة ومدينون آخرون	٦٨,٣١٤,٧٥٧	٠	٦٨,٣١٤,٧٥٧
ودائع مرابحة استثمارية - قصيرة الأجل	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠
الأصول المحتفظ بها للبيع	٢,٢٤٧,٦٩٥	٠	٢,٢٤٧,٦٩٥
النقد لدى البنوك	٤٤,٩٨١,٧٩٦	٠	٤٤,٩٨١,٧٩٦
إجمالي الموجودات المتداولة	٣٨٥,٥٤٤,٢٤٨	٠	٣٨٥,٥٤٤,٢٤٨
إجمالي الموجودات	٢,٧٩٢,١٠٨,٨٧٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٩٥,٩٣٤,٩٠١
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	٥٦١,٥٣٠,٤١٠	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٠٨
رأس المال الإضافي المدفوع	٠	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥
احتياطي نظامي	١٥٥,٠٨١,٤٣٨	٠	١٥٥,٠٨١,٤٣٨
أرباح مبقاه	٤٥٠,٧٨٦,٠٥٨	٠	٤٥٠,٧٨٦,٠٥٨
احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٨١٣,٠٧٠)	٠	(٢,٨١٣,٠٧٠)
إجمالي حقوق المساهمين	٢,٣٨٠,٨٣٢,١٩٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,٧٨٤,٦٥٨,٢٢١

المطلوبات غير المتداولة	فعلية (مراجعة)	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
التزامات إيجار	٤٢,٠٧٧,٢٥٦	٠	٤٢,٠٧٧,٢٥٦
التزامات منافع محددة الموظفين	١٢,٤٠٤,٢٧٥	٠	١٢,٤٠٤,٢٧٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٥٤,٤٨١,٥٣١	٠	٥٤,٤٨١,٥٣١
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	٢٩٤,٦٥٤,٢٠٨	٠	٢٩٤,٦٥٤,٢٠٨
التزامات إيجار - الجزء المتداول	٦,٠٠٩,٢٨٠	٠	٦,٠٠٩,٢٨٠
توزيعات ارباح مستحقة	٧٤,٢٥١,٢٣٢	٠	٧٤,٢٥١,٢٣٢
مخصص الزكاة	٢٦,٨٨٠,٤٢٩	٠	٢٦,٨٨٠,٤٢٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٣٥٦,٧٩٥,١٤٩	٠	٣٥٦,٧٩٥,١٤٩
إجمالي المطلوبات	٤١١,٢٧٦,٦٨٠	٠	٤١١,٢٧٦,٦٨٠
إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات	٢,٧٩٢,١٠٨,٨٧٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٩٥,٩٣٤,٩٠١

٣-١-٩-٣ مطابقة قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الجدول (١٢-٣): مطابقة قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإيرادات	فعلية (مراجعة)	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
الإيرادات	٣٣٩,١٨٥,٤٠٥	٠	٣٣٩,١٨٥,٤٠٥
تكاليف الإيرادات	(١٢٢,٩٧٤,٨٥١)	٠	(١٢٢,٩٧٤,٨٥١)
مجموع الربح	٢١٦,٢١٠,٥٥٤	٠	٢١٦,٢١٠,٥٥٤
مصاريف عمومية وإدارية	(٦٩,١٠٢,٩٥٢)	٠	(٦٩,١٠٢,٩٥٢)
ربح الفترة من الأعمال الرئيسية	١٤٧,١٠٧,٦٠٢	٠	١٤٧,١٠٧,٦٠٢
تكاليف تمويل	(٢٧٠,٧٢٨٩)	٠	(٢٧٠,٧٢٨٩)
إيرادات ودائع مربحة	٣٧,٩٢٢,٩٨٨	٠	٣٧,٩٢٢,٩٨٨
حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة	٩٧,٤٩٨,٤٨٩	٠	٩٧,٤٩٨,٤٨٩
إيرادات أخرى	١٢,٠٣٧,٩٨١	٠	١٢,٠٣٧,٩٨١
صافي ربح الفترة قبل الزكاة	٢٩١,٨٥٩,٧٧١	٠	٢٩١,٨٥٩,٧٧١
الزكاة	(٢٠,٣٢٠,٢٣٨)	٠	(٢٠,٣٢٠,٢٣٨)
صافي ربح الفترة	٢٧١,٥٣٩,٥٣٣	٠	٢٧١,٥٣٩,٥٣٣
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة			
المكاسب الاكتوارية للتزامات منافع الموظفين	٥٤٤,٩٤٦	٠	٥٤٤,٩٤٦
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر	٠	٠	٠
اجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة	٠	٠	٠
اجمالي الدخل الشامل للفترة	٢٧٢,٠٨٤,٤٧٩	٠	٢٧٢,٠٨٤,٤٧٩

٣-٩-٤ مطابقة قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

الجدول (٣-١٣): مطابقة قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

فعلية (غير مراجعة)	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
الإيرادات	١٥٥,٤٦٩,٥٧٨	١٥٥,٤٦٩,٥٧٨
تكاليف الإيرادات	(٥٥,٤٨٣,٨٤٩)	(٥٥,٤٨٣,٨٤٩)
مجملي الربح	٩٩,٩٨٥,٧٢٩	٩٩,٩٨٥,٧٢٩
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٢,٠٦٢,٩٣١)	(٣٢,٠٦٢,٩٣١)
ربح الفترة من الأعمال الرئيسية	٦٧,٩٢٢,٧٩٨	٦٧,٩٢٢,٧٩٨
تكاليف تمويل	(١,٣٠١,٠٥٨)	(١,٣٠١,٠٥٨)
إيرادات ودائع مربحة	٢٨,٥٠٢,٤٧٤	٢٨,٥٠٢,٤٧٤
حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة	٦١,٠٣٥,٧٩٢	٦١,٠٣٥,٧٩٢
إيرادات أخرى	٢٧,٤٩٤,٥٤١	٢٧,٤٩٤,٥٤١
صافي ربح الفترة قبل الزكاة	١٨٣,٦٥٤,٥٤٧	١٨٣,٦٥٤,٥٤٧
الزكاة	(٢١,٢٥١,٨٥٩)	(٢١,٢٥١,٨٥٩)
صافي ربح الفترة	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة		
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر	٠	٠
اجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة	٠	٠
اجمالي الدخل الشامل للفترة	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨

٣-١٠ مقارنة بين مؤشرات أداء الشركة في القوائم المالية التصورية والقوائم المالية المراجعة

الجدول (٣-١٤): مقارنة بين مؤشرات أداء الشركة في القوائم المالية التصورية والقوائم المالية المراجعة

المؤشر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م قبل الاستحواذ	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بعد الاستحواذ	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م قبل الاستحواذ	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بعد الاستحواذ
هامش الربح الإجمالي ^(١)	٦٣,٧ %	٦٣,٧ %	٦٤,٣ %	٦٤,٣ %
هامش صافي الربح ^(٢)	٨٠,١ %	٨٠,١ %	١٠٤,٥ %	١٠٤,٥ %
العائد على الموجودات ^(٣)	٩,٧ %	٦,٥ %	١٣,٠ %	٨,٦ %
العائد على حقوق الملكية ^(٤)	١١,٤ %	٧,٢ %	١٤,٦ %	٩,٣ %
المطلوبات الى حقوق الملكية ^(٥)	١٧,٣ %	١٠,٩ %	١٢,٧ %	٨,١ %
الدين الى اجمالي حقوق الملكية ^(٦)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

- (١) يتم احتساب هامش الربح الإجمالي كما يلي: الربح الإجمالي (للسنة/ للفترة) / الإيرادات (للسنة/ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو) وهو نسبة مئوية.
- (٢) يتم احتساب هامش صافي الربح كما يلي: صافي الربح (للسنة/ للفترة) / الإيرادات (للسنة/ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو) وهو نسبة مئوية.
- (٣) يتم احتساب العائد على الموجودات كما يلي: صافي الربح (للسنة/ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو على أساس العائد السنوي) / إجمالي الموجودات (كما في نهاية السنة/ كما في نهاية الفترة) وهو نسبة مئوية.
- (٤) يتم احتساب العائد على حقوق الملكية كما يلي: صافي الربح (للسنة/ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو على أساس العائد السنوي) / إجمالي حقوق الملكية (كما في نهاية السنة/ كما في نهاية الفترة) وهو نسبة مئوية.
- (٥) يتم احتساب المطلوبات الى حقوق الملكية كما يلي: المطلوبات (للسنة/ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو) / إجمالي حقوق الملكية (كما في نهاية السنة/ كما في نهاية الفترة) وهو نسبة مئوية.
- (٦) يتم احتساب الدين الى اجمالي حقوق الملكية كما يلي: الدين (للسنة/ للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو) / إجمالي حقوق الملكية (كما في نهاية السنة/ كما في نهاية الفترة) وهو نسبة مئوية.

١١-٣ الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقة

الجدول (١٥-٣): الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة الصفقة

الارتفاع أو الانخفاض في ربحية السهم نتيجة للاستحواذ			
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	
قبل زيادة رأس المال	بعد زيادة رأس المال	قبل زيادة رأس المال	بعد زيادة رأس المال
٦٧,٩	٦٧,٩	١٤٧,١	١٤٧,١
٢٧١,٥	٢٧١,٥	١٦٢,٤	١٦٢,٤
١٧٧,٨	٢٣٣,٩	١٧٧,٨	٢٣٣,٩
٠,٣٨	٠,٢٩	٠,٨٣	٠,٦٣
١,٥٣	١,١٦	٠,٩١	٠,٦٩

في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بلغت ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (١,٥٣) ريال سعودي للسهم الواحد، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ على الأصول تمت في بداية عام ٢٠٢٣ م، ستخفص ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة إلى (١,١٦) ريال سعودي للسهم الواحد.

كما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، بلغت ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (٠,٩١) ريال سعودي للسهم الواحد، بينما على افتراض أن عملية الاستحواذ على الأصول تمت ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م، ستخفص ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة إلى (٠,٦٩) ريال سعودي للسهم الواحد.

١٢-٣ أداء سعر سهم الشركة

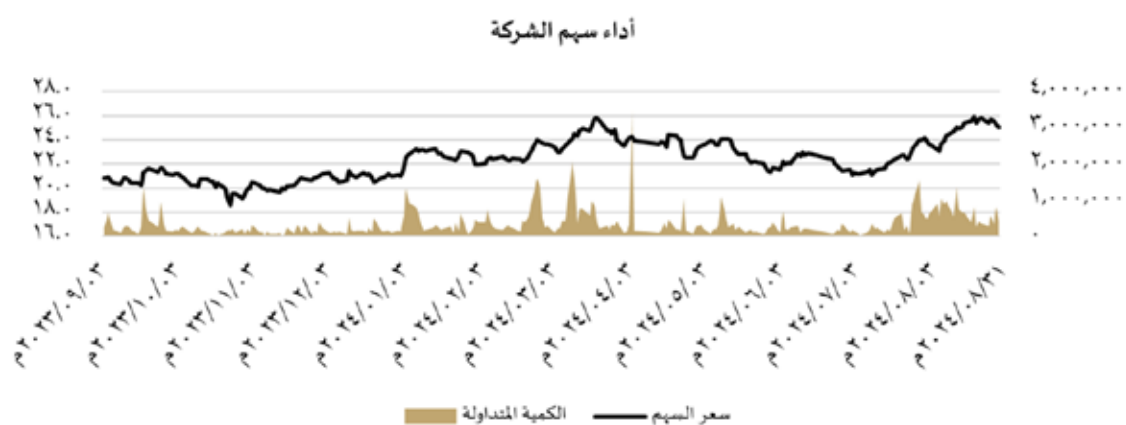
يوضح الجدول والشكل التاليين أداء سعر إغلاق سهم الشركة بداية كل شهر ميلادي خلال فترة الاثني عشر شهر التي تسبق توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية لتقديمها لطلب زيادة رأس مال الشركة لغرض شراء الأصول العقارية:

الجدول (١٦-٣): أداء سعر إغلاق سهم الشركة بداية كل شهر ميلادي خلال فترة الاثني عشر شهر التي تسبق توقيع اتفاقية الاستحواذ

التاريخ	سعر سهم الشركة بإغلاق التداول (ريال سعودي)
٢٠٢٣/٠٩/٠٣ م	٢٠,٨
٢٠٢٣/١٠/٠١ م	٢١,١
٢٠٢٣/١١/٠١ م	١٩,٩
٢٠٢٣/١٢/٠٣ م	٢١,٢
٢٠٢٤/٠١/٠١ م	٢١,٠
٢٠٢٤/٠٢/٠١ م	٢١,٩
٢٠٢٤/٠٣/٠٣ م	٢٣,٤
٢٠٢٤/٠٤/٠١ م	٢٣,٩
٢٠٢٤/٠٥/٠١ م	٢٣,٥
٢٠٢٤/٠٦/٠٢ م	٢١,٥
٢٠٢٤/٠٧/٠١ م	٢١,١
٢٠٢٤/٠٨/٠١ م	٢٣,٧
آخر يوم تداول قبل توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية	
٢٠٢٤/٠٨/٢٩ م	٢٥,٠

المصدر: تداول السعودية

الشكل (٣-٤): أداء سهم الشركة



المصدر: تداول السعودية كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤م



٤- المعلومات المالية

تبين مناقشة وتحليل الإدارة للمعلومات المالية التالية مراجعة تحليلية للأصول العقارية، ووضعهم المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. تتمثل الأصول العقارية في أرض خام واحدة (عقار غير مطور) وعقار مطور كما هو موضح بالتفصيل أدناه. تعتمد هذه المناقشة على المعلومات المالية المتعلقة بعقود الإيجار والمستندات القانونية المتعلقة بالعقار المطور.

١-٤ وصف الأصول العقارية:

١-١-٤ أرض الرمال

أرض الرمال هي أرض خام غير مطورة تقع في شمال شرق الرياض عند تقاطع الطريق الدائري الشمالي وطريق الجنادرية في حي الرمال. وفقاً لصك الملكية، تبلغ المساحة الإجمالية للأرض ٧٨٧,٤٧٧,١٩ متراً مربعاً، والأرض مملوكة بالكامل من شركة ريمات الرياض.

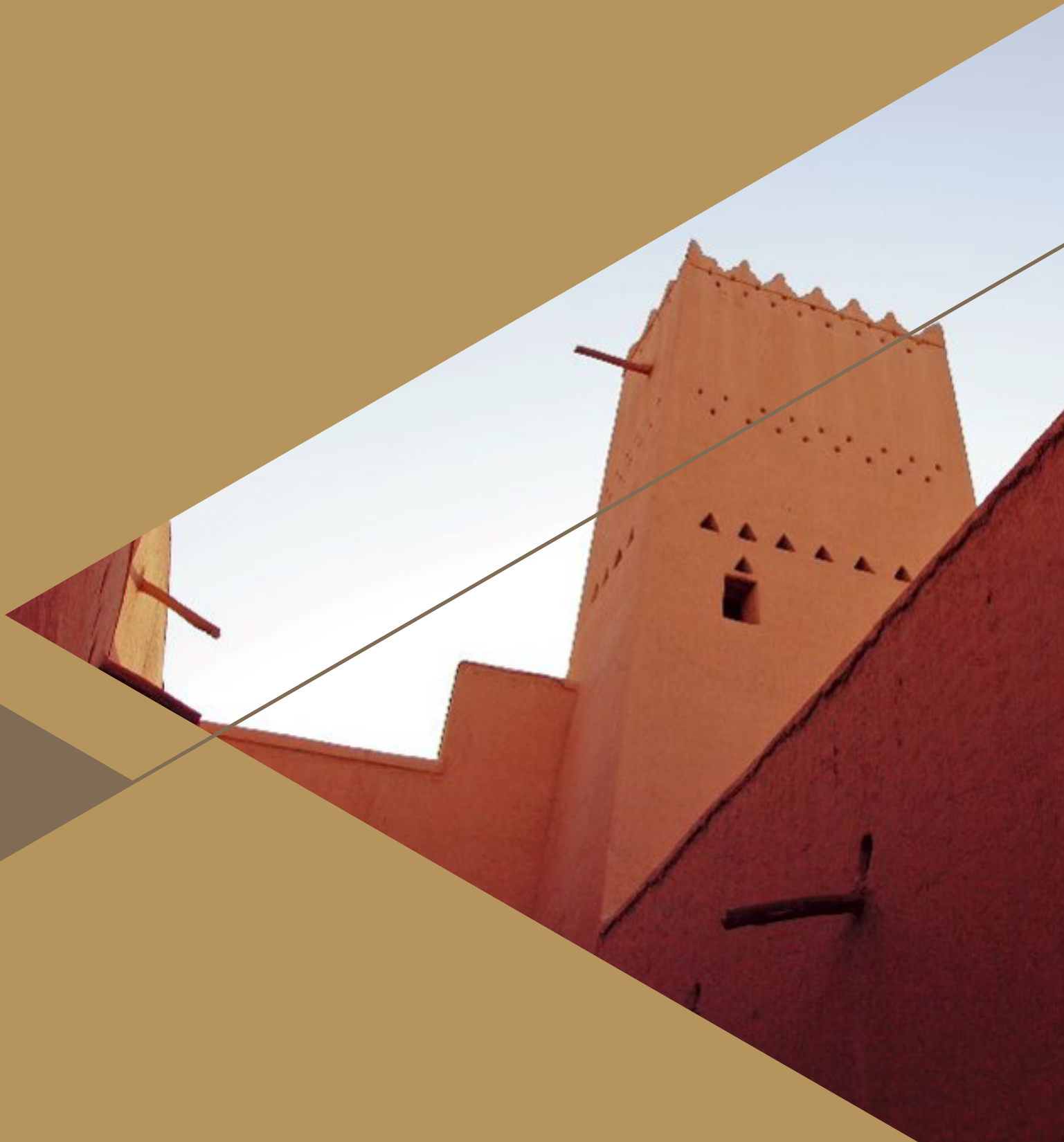
٢-١-٤ أرض المروج - سوق الشمال

أرض المروج (سوق الشمال للخضار والفواكه) هي سوق للخضار والفواكه تقع في شمال الرياض على طريق ابن سينا، في قلب حي المروج. وفقاً لصك الملكية، تبلغ المساحة الإجمالية للأرض ٢١٤,٠٠٠ متر مربع، والأرض مملوكة بالكامل من شركة ريمات الرياض. وتجدر الإشارة إلى أن ملكية الأرض قد تم نقلها رسمياً من أمانة منطقة الرياض إلى شركة ريمات الرياض بتاريخ ١٠/٣/١٤٤٤ هجري، الموافق ٠٦ أكتوبر ٢٠٢٢م، وذلك حسب صك الملكية.

على الرغم من نقل الملكية، تظل أمانة منطقة الرياض هي المستفيد الرئيسي من جميع عقود الإيجار النشطة حالياً المرتبطة بهذه الأرض. ونتيجة لذلك، لا تعترف شركة ريمات الرياض بأي إيرادات أو نفقات تأجير تتعلق بهذه الأرض، كما أنها لا تحتفظ بأي سجلات مالية تاريخية عن عمليات أرض المروج (سوق الشمال للخضار والفواكه). وتحمل أمانة منطقة الرياض جميع الفوائد المالية والالتزامات المرتبطة بعمليات تأجير هذه الأرض.

تشتمل محفظة عقود إيجار أرض المروج على ١٧٣ عقد إيجار حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، منها ٧٩ عقداً لأغراض المنفعة العامة انتهت في أو قبل ٦ يوليو ٢٠٢٤م، ٩١ عقداً انتهت في ٣ أكتوبر ٢٠٢٤م، وعقد واحد انتهى في ٠٤ أكتوبر ٢٠٢٤م، والعقدين طويلين الأجل تنتهي كما يلي:

- عقد إيجار مع مستأجر ينتهي في ٠١ مارس ٢٠٢٢م، بقيمة إيجار سنوية قدرها ٣,٦ مليون ريال سعودي يتعلق بمشروع مطبخ مجتمعي مركزي يخدم الأسر المنتجة.
- وعقد إيجار مع مستأجر ينتهي في ١٧ سبتمبر ٢٠٣٠م، بقيمة إيجار سنوية قدرها ٨٣ ألف ريال سعودي يتعلق بجهاز صراف آلي للبنك.



٥- المعلومات القانونية

١-٥ إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- ١- أن الصفقة لا تخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- ٢- أن إصدار أسهم العوض لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ٣- أن هذا القسم يتضمن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستندات الصفقة التي يجب على مساهمي الشركة أخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مبني على دراية وإدراك.
- ٤- أنه لا يوجد معلومات قانونية جوهرية أخرى في هذا القسم تؤدي إزالتها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.
- ٥- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٣-٤) «الطرف ذو العلاقة وعضو مجلس الإدارة ذو المصلحة بالصفقة»، يقر الأعضاء المستقلون في مجلس إدارة الشركة، من غير الطرف ذو العلاقة وعضو مجلس الإدارة ذو المصلحة، أنهم ليس لديهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أي من أسهم الشركة أو في الأصول العقارية أو في أعمالها أو في أي عقد مبرم أو سيتم إبرامه بين الشركة وشركة ريماء الرياض فيما يتعلق بالصفقة، وأنهم يقرون بكامل استقلاليتهم بخصوص الصفقة موضوع هذا التعميم.

٢-٥ المعلومات القانونية الخاصة بالصفقة

١-٢-٥ ملخص الهيكل القانوني للصفقة

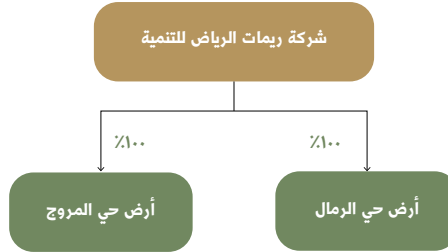
تتمثل الصفقة في شراء أصلين عقاريين مملوكة من قبل شركة ريماء الرياض المتمثلة في: (١) أرض خام بمساحة تبلغ (١٩,٤٧٧,٧٨٧) متر مربع تقع في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض الرمال») و(٢) قطعة الأرض رقم ٤٤/م من المخطط رقم ١٥٧٨/ج بمساحة (٢١٤,٠٠٠) متر مربع تقع في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية («أرض المروج») مقابل إصدار وتخصيص أسهم العوض لصالح البائع مقابل مساهمته العينية بالأصول العقارية حيث يبلغ إجمالي عدد أسهم العوض المصدرة ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (٥٦,١٥٣,٠٤١) سهم وبقيمة اسمية إجمالية قدرها خمسمائة وواحد وستون مليون وخمسمائة وثلاثون ألف وأربعمائة وعشرة (٥٦١,٥٣٠,٤١٠) ريالاً سعودية بقيمة سوقية قدرها مليار وأربعمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وستة وعشرون ألف وخمسة وعشرون (١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥) ريال سعودي وذلك بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة البالغ (٢٥) ريال سعودي كما في ١٤٤٦/٠٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٩ م) (وهو التاريخ المتفق عليه لغرض تحديد أسهم العوض). وستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال الشركة بنسبة (٢١,٥٨٪) من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠) ريال سعودي إلى مليارين وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية آلاف ومائة وثمانون (٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون (١٧٧,٧٧٧,٧٧٧) سهم عادي إلى مائتين وثلاثة وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف وثمانمائة وثمانية عشر (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨) سهم عادي.

وبعد إتمام الصفقة ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته (٧٦,٠٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال، وستمتلك شركة ريماء الرياض ما نسبته (٢٤,٠٪) من رأس مال الشركة، بعد زيادة رأس المال.

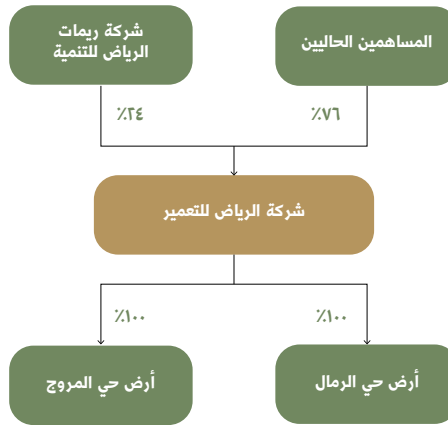
وتجدر الإشارة إلى أنه لن ينتج كسور أسهم مُستحقة للمكاتب.

وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل الصفقة:

قبل الصفقة:



بعد الصفقة:



٢-٢-٥ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة

١-٢-٢-٥ الموافقات الحكومية

يتطلب إتمام الصفقة الحصول على عدد من الموافقات الحكومية، وهي على النحو التالي:

- أ- عدم ممانعة/موافقة الهيئة العامة للمنافسة أو الحصول على شهادة عدم وجوب الإبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة فيما يخص الصفقة (حسبما ينطبق). علماً بأن الشركة قد حصلت على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بتاريخ ١٦/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٤م).
- ب- موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس المال ونشر هذا التعميم.
- ج- موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج أسهم العوض في السوق المالية السعودية (تداول).
- د- موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة.
- هـ- موافقة هيئة السوق المالية لدعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، وسيتم الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

٢-٢-٢-٥ موافقة الجمعية العامة غير العادية

تعتمد الصفقة على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في اجتماعها. سوف تتقدم الشركة إلى هيئة السوق المالية بطلب لدعوة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في هذا الخصوص ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.

يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل. فإذا لم يُبلغ هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول (بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد الاجتماع الثاني ذلك). ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون ربع رأس المال على الأقل. وفي حال لم يُبلغ النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، فستقوم الشركة بالتقدم إلى هيئة السوق المالية للحصول على موافقتها على انعقاد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية. وعند الحصول على موافقتها، ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية وسيتم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بعد مدة لا تقل عن واحد وعشرين (٢١) يوم من تاريخ نشر الدعوة. وسيكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

ويحق لجميع المساهمين المقيدين بسجل مساهمي الشركة بنهاية تداول يوم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة حضور الجمعية العامة غير العادية. وسيكون بإمكان المساهم الحضور والتصويت على جدول الأعمال (سواء بنفسه أو عن طريق وكيل أو من خلال التصويت الإلكتروني) وفقاً للإجراءات المتبعة في هذا الخصوص.

تحتسب الأصوات في الجمعيات العامة غير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم، وسيخسر المساهم الذي يتعذر حضوره للجمعية العامة غير العادية (سواء بنفسه أو عن طريق وكيل أو من خلال التصويت الإلكتروني) حقه في التصويت في الجمعية العامة غير العادية ولن تؤخذ بالاعتبار الأصوات المرتبطة بأسهمه.

٣-٢-٥ إتمام الصفقة

تصبح قرارات الصفقة نافذة بعد الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة. وعلى إثرها، سوف يتم إفراغ الأصول العقارية باسم الشركة وإصدار صكوك جديدة توضح ملكية الشركة للأصول العقارية، وإدراج أسهم العوض في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيصها لصالح أسهم العوض إلى شركة ريماء الرياض.

٤-٢-٥ ملخص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية

أبرمت الشركة وشركة ريماء الرياض اتفاقية استحواذ ومساهمة عينية في تاريخ ٢٨/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠٢٤م) والتي اتفقتا بموجبها على شروط وأحكام الصفقة والتزامات الشركتين فيما يتعلق بتنفيذ الصفقة. وتتضمن اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية تعهدات وضمانات قدمتها كل شركة من الشركتين إلى الأخرى.

وتخضع الصفقة لموافقة مساهمي الشركة. ولمزيد من التفاصيل عن تصويت المساهمين في الجمعية العامة غير العادية، يرجى مراجعة القسم (٥-٢-٢) «موافقة الجمعية العامة غير العادية» من هذا التعميم.

١-٤-٢-٥ شروط اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية

تتضمن اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية عدداً من الشروط والأحكام التي يجب استيفائها لإتمام الصفقة. وقد التزمت الشركة وشركة ريماء الرياض بالسعي لاستيفاء الشروط والأحكام بأسرع وقت ممكن والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن. كما اتفقت الشركتان على عدم جواز تعديل أي من تلك الشروط أو التنازل عنها إلا بالموافقة الخطية لكلا الشركتين. وفيما يلي ملخص لأهم الشروط والأحكام:

- أ- حصول الطرفين على عدم الممانعة اللازمة لإتمام الصفقة من الهيئة العامة للمنافسة (في حال لزم الأمر) أو على شهادة عدم وجوب الإبلاغ من قبل الهيئة العامة للمنافسة (في حال لم تكن عدم الممانعة مطلوبة). علماً بأن الشركة قد حصلت على شهادة عدم وجوب إبلاغ من الهيئة العامة للمنافسة بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٤م).
- ب- الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بشأن زيادة رأس المال وأي إعفاءات مطلوبة بهذا الخصوص.
- ج- الحصول على موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج أسهم العوض.

- د- صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على قرارات الصفقة.
- هـ- قيام شركة ريمات الرياض بالتسجيل العيني لأرض المروج في السجل العقاري بموجب نظام التسجيل العيني للعقار. وتجدر الإشارة إلى أن شركة ريمات الرياض قامت، بعد إبرام الاتفاقية، بالتسجيل العيني لأرض المروج بموجب صك تسجيل ملكية رقم ٢٦٢٢٠٢٥٨٥٧٤٠٠٠٠٠ بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٤م.
- و- عدم وجود أي إخلال بأي ضمانات أو تعهدات أو إقرارات مقدمة من أي من الطرفين وفق أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.
- ز- عدم حدوث أي تغيير في الأنظمة أو التعليمات أو اللوائح مما من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على تكاليف الصفقة والتزامات الطرفان المتعلقة بها.

كما تنص اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية على شروط أخرى كما يلي:

- ١- تلتزم شركة ريمات الرياض بالتسجيل العيني لأرض الرمال في السجل العقاري بموجب نظام التسجيل العيني للعقار وذلك في حال وجود إلزام بالتسجيل العيني لأرض الرمال في السجل العقاري.
- ٢- تلتزم الشركة وشركة ريمات الرياض ببذل كل الجهود اللازمة لاستيفاء الشروط بما في ذلك تقديم المعلومات والقيام بكافة التصرفات واستكمال الإجراءات النظامية. وتلتزم الشركة بتقديم ملف زيادة رأس المال للهيئة وطلب إدراج أسهم العوض للسوق المالية السعودية (تداول) وأي طلب للهيئة العامة للمنافسة والرد على أي استفسارات أو ملاحظات قد ترد من الجهات المعنية على الطلبات المقدمة في أسرع وقت ممكن عملياً.

٥-٤-٢ الضمانات والقرارات والالتزامات

قدمت كل من الشركة وشركة ريمات الرياض عدد من الضمانات. وتتمثل ضمانات الشركة فيما يلي:

- ١- أنها لم ولن تدخل في أي اتفاق جوهري يتعارض مع أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، وأن توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية لا يتعارض مع أي تعهدات أو اتفاقيات أبرمتها أو كانت طرف فيها.
- ٢- أن إبرام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية وتنفيذ الالتزامات الواردة فيها لن يخالف النظام الأساسي للشركة ولن يخالف أي أوامر أو توجيهات حكومية هي ملزمة بها، أو أحكام قضائية، أو قرارات صادرة من جهات حكومية تلتزم بها الشركة، وأنه بخلاف المذكور صراحة في الاتفاقية لا يوجد حاجة إلى أي موافقة أو اعتماد أو تفويض أو تصريح من أي جهة حكومية أو شخص آخر لإتمام الصفقة أو الحاجة بإخطار أي جهة حكومية أو شخص آخر بذلك.
- ٣- أن لديها الصلاحية اللازمة لإبرام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية واستكمال إجراءات إتمام الصفقة.
- ٤- أن جميع المعلومات التي قدمتها الشركة أو ستقدمها لشركة ريمات الرياض صحيحة ودقيقة وغير مضللة كما في تاريخها، وأنه لم يتم إخفاء أية معلومات تتعلق بالشركة مهمة في سياق الصفقة أو ستكون مهمة لمستثمر في أوراقها المالية، وأن الشركة ستقوم بإشعار شركة ريمات الرياض فوراً بأي تغيير جوهري على هذه الإفصاحات من تاريخ توقيع الاتفاقية وحتى تاريخ إتمام الصفقة من شأنه أن يكون له تأثير جوهري على الشركة أو أعمالها أو الصفقة (شاملاً تفاصيل التغيير أو الحدث).
- ٥- أنها ملتزمة بالمتطلبات النظامية المتعلقة بالإفصاح عن الأحداث والتطورات الجوهرية بموجب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.
- ٦- أنها لم ولن تبرم أي اتفاق جوهري يتعارض مع أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.
- ٧- بحسب علم الشركة لا توجد أي أحداث أو تطورات جوهرية تتعلق بالشركة أو أعمالها لم يتم الإفصاح عنها وفقاً للمتطلبات النظامية.
- ٨- أنه لا يوجد انقطاع أو تغيير جوهري في أعمال الشركة منذ تاريخ آخر قوائم مالية مراجعة.
- ٩- أن القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م تعكس بشكل عادل ومن جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة.
- ١٠- أن القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م والقوائم المالية المرحلية تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (حسبما ينطبق).
- ١١- أنها أفصحت للعموم عن كل أمر وموضوع مطلوب نظاماً للإفصاح عنه عبر موقع السوق المالية السعودية (تداول)، ولا يوجد أي أمر يجب الإفصاح عنه نظاماً لم تنصحه عنه، وأن ذلك سيبقى صحيحاً حتى تاريخ إتمام الصفقة.

١٢- أن شركة ريمات الرياض غير مسؤولة عن أي مشاكل أو التزامات أو غرامات أو تعويضات أو مبالغ أو دعاوى متعلقة بالأصول العقارية نشأت أو كان سببها ناشئاً أو واقعاً في وقت لم تكن الأصول العقارية في ملكية شركة ريمات الرياض، وإن ظهرت بعد إتمام الصفقة (مالم تكن شركة ريمات الرياض على علم بهذه المسألة ولم تفصح عنها للشركة).

١٣- أن شركة ريمات الرياض لن تتحمل أي مسؤولية عن أي ضرر أو تعويض أو إشكالية بسبب أي أمر أفصحت عنه للشركة، بما يشمل أي مسؤولية عن عقود الإيجار بخلاف تلك المنصوص عليها بشكل صريح في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.

١٤- أن دخول الشركة في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية وقيام شركة ريمات الرياض بدراسات العناية المهنية على الشركة لا يخل بحق شركة ريمات الرياض في المطالبة بحقوقها المكفولة لها نظاماً (بما يشمل نظام السوق المالية والحقوق المتعلقة بالتأخر في الإفصاحات أو عدم صحتها) بعد تاريخ إتمام الصفقة.

وقدمت شركة ريمات الرياض الضمانات التالية:

١- أنها لم ولن تدخل في أي اتفاق جوهري يتعارض مع أحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، وأن توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية لا يتعارض مع أي تعهدات أو اتفاقيات جوهري أبرمتها أو كانت طرف فيها. وينطبق هذا الإقرار والتعهد فقط على الاتفاقيات التي تتعلق بالأصول العقارية أو استخداماتها أو تؤثر عليها.

٢- أن لديها الصلاحية اللازمة لإبرام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية واستكمال إجراءات إتمام الصفقة.

٣- أنها المالك الوحيد والشرعي للأصول العقارية ولها الحق والصلاحية في بيع الأصول العقارية بدون أي قيود على نقلها، كما أنها ستحصل على أي موافقة مطلوبة أو لازمة، نظامية أو تعاقدية أو بموجب أي من مستنداتها التأسيسية، تتعلق ببيع الأصول العقارية إلى الشركة.

٤- أن الأصول العقارية لا تخضع لأي رهون أو قيود بشكل عام بما في ذلك ما يخص استعمالها أو الانتفاع بها.

٥- أن الأصول العقارية مفرغة بصكوك إلكترونية وخالية من التجاوزات على حدود الجار وبأن أطوالها وأضلاعها كما هو ظاهر على صكوكها.

٦- أنها غير معسرة أو مفلسة وقادرة على سداد ديونها عند استحقاقها، ولم تتخذ أيًا من الإجراءات أو التصرفات المؤدية لانطباق أحكام نظام الإفلاس أو أحكام التصفية الإجبارية أو الاختيارية، أو أي من التصرفات المؤدية للحل، وأنها قادرة على إدارة شؤونها وأعمالها وأصولها بموجب أحكام الأنظمة ذات العلاقة، كما أنها لم تقدم أي مستندات إلى أي محكمة لتعيين أي حارس أو مصفي، ولم تستلم إشعار بنية تعيين حارس أو مصفي بموجب أي حكم قضائي.

٧- أن الأصول العقارية لم تخضع خلال الفترة التي كانت شركة ريمات الرياض مالكة لها لرسوم الأراضي البيضاء، وبأنه قد تم تسديد جميع الفواتير ورسوم الخدمات الحكومية والعمامة الخاصة بالأصول العقارية. ولا توجد أي مبالغ مستحقة على الأصول العقارية عن أي إيجار أو رسوم أو ضرائب متعلقة بالأصول العقارية حتى تاريخ إتمام الصفقة، مع الأخذ بالاعتبار حدود التعويض المنصوص عليها في الاتفاقية والتي تشمل إعفاء شركة ريمات الرياض من أي التزامات أو غرامات أو تعويضات أو مبالغ متعلقة بالأصول العقارية نشأت أو كان سببها ناشئاً أو واقعاً في وقت لم تكن الأصول العقارية في ملكية شركة ريمات الرياض، وإن ظهرت بعد إتمام الصفقة (ما لم تكن شركة ريمات الرياض على علم بهذه المسألة ولم تفصح عنها للشركة)، بالإضافة إلى إعفائها من أي مسؤولية عن أي ضرر أو تعويض أو إشكالية بسبب أي أمر أفصح عنه للشركة بما يشمل أي مسؤولية عن عقود الإيجار المبرمة بين أمانة منطقة الرياض وأطراف أخرى فيما يتعلق بأرض المروج.

٨- بخلاف عقود الإيجار المبرمة بين أمانة منطقة الرياض وأطراف أخرى فيما يتعلق بأرض المروج، أنه لا توجد أي دعاوى تتعلق بملكية الأصول العقارية أو بأي تجاوزات على حدود الجار أو غيرها ولا يوجد (بحسب علم شركة ريمات الرياض) ما يدل على احتمال رفع أي دعاوى بهذا الخصوص، ولم تتلقى شركة ريمات الرياض أي إشعارات أو إجراءات أو منازعات أو شكاوى أو التزامات أو مطالبات أو مطالبات حالية (أو متوقعة بحسب علم ودراية شركة ريمات الرياض) تتعلق بالأصول العقارية أو استخدامها، ولا توجد أي ظروف حالية (أو محتملة بحسب علم شركة ريمات الرياض) قد تؤدي إلى حدوث أي مما سبق. وفيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة بين أمانة منطقة الرياض وأطراف أخرى فيما يتعلق بأرض المروج، فلم تتلقى شركة ريمات الرياض أي إشعار أو شكوى بخصوص نزاعات عليها وليس على علم بطرف قد تؤدي لذلك. وتتحمل شركة ريمات الرياض أي تكاليف قانونية تتكبدها الشركة في حال أقيمت أي دعوى متعلقة بالأصول العقارية فيما له علاقة بما سبق. ويشمل التعويض فقط الأمور الناشئة قبل تاريخ إتمام الصفقة خلال ملكية شركة ريمات الرياض للأصول العقارية، ولا يشمل أي أمر كان بسبب أي عمل جوهري قامت به الشركة أو تفاقم جوهرياً بسببه حتى لو كان قبل تاريخ إتمام الصفقة حيث تتحمل شركة ريمات الرياض في هذه الحالة نسبة التعويض في الجزء المتسبب به فقط.

٩- لا يترتب على إبرام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية إخلال بأي التزامات تجاه أي أطراف ثالثة (وينطبق هذا الإقرار والتعهد فقط على الاتفاقيات التي تتعلق بالعقارات أو استخداماتها أو تؤثر عليها)، وبأنه لا توجد أي منازعات قائمة، أو محتملة بحسب علمها، بينها وبين أطراف ثالثة حول ملكية الأصول العقارية أو أي جزء منها.

١٠- باستثناء عقود الإيجار المبرمة بين أمانة منطقة الرياض وأطراف أخرى فيما يتعلق بأرض المروج، لا توجد أي التزامات أو حقوق أو أي قيود على الأصول العقارية وفي حال تقدم أي طرف ثالث بمطالبات قضائية أو إدارية أو غيرها بشأن ملكية الأصول العقارية أو بشأن أي حق عيني أو شخصي على الأصول العقارية نشأ قبل إتمام الصفقة وعندما كانت الأصول العقارية في ملك شركة ريماء الرياض، فإن شركة ريماء الرياض تتعهد بحماية الشركة وتعويضها عن أي ضرر ناشئ عن ذلك وعن أي مصاريف تكبدتها بهذا الخصوص وتتحمل كامل المسؤولية والأعباء بما في ذلك أي تكاليف قانونية تتكبدها الشركة في حال أقيمت أي دعوى بهذا الخصوص بعد ثبوتها. ولا ينطبق هذا التعويض في حال تسببت الشركة بشكل جوهري بأي جزء من هذه الدعوى أو المطالبة أو ساهمت في تفاقمها بشكل جوهري (على أن تتحمل شركة ريماء الرياض في هذه الحالة نسبة التعويض في الجزء المتسبب فيها فقط)، أو كانت على علم بها وقت توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية أو في أي وقت لاحق حتى إتمام الصفقة.

١١- عدم وجود أي مانع نظامي أو عقدي أو أي حكم قضائي أو قرار من أي جهة حكومية يمنعها من الدخول في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية والالتزام بما جاء فيها.

١٢- باستثناء عقود الإيجار المبرمة بين أمانة منطقة الرياض وأطراف أخرى فيما يتعلق بأرض المروج، أن الأصول العقارية خالية من أي حقوق انتفاع (سواء بالإيجار أو الإيجار من الباطن) أو ارتفاق أو امتياز أو تقييد أو أي أعباء بأي شكل كان (بما في ذلك أي قيد قد يفرض بموجب النظام أو أي جهة مختصة)، كما أنها خالية من أي حق إشغال من قبل أي طرف ثالث.

١٣- أنها لم تسلم أي إخطار متعلق بنزع ملكية الأصول العقارية من قبل أي جهة ذات صلاحية، ولا يوجد نزاع ملكية قائم (أو محتمل بحسب علم شركة ريماء الرياض) للأصول العقارية من قبل جهة ذات صلاحية.

١٤- أن جميع المعلومات التي قدمتها أو ستقدمها شركة ريماء الرياض للشركة صحيحة ودقيقة وغير مضللة كما في تاريخها، وأنه لم يتم إخفاء أية معلومات جوهريّة أو أي معلومات قد تؤثر على قرار الشركة بالمضي في الصفقة تتعلق بالأصول العقارية. كما تقر بصحة التعهدات الواردة أعلاه وأنها ستبقى صحيحة حتى إتمام الصفقة.

٣-٤-٥-٥ قيود ممارسة الأعمال

تتضمن اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية التزاماً على الشركة بعدم القيام بأي تصرف يخالف قيود محددة في الاتفاقية تتعلق بكيفية ممارسة الشركة لأعمالها خلال الفترة الواقعة بين تاريخ توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية وحتى تاريخ إتمام الصفقة وذلك دون الحصول على موافقة شركة ريماء الرياض. وفيما يلي ملخص لتلك القيود:

- أ- تقسيم أسهم الشركة أو دمجها أو تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها أو زيادتها.
- ب- تخفيض رأس مال الشركة أو زيادته، بأي طريقة كانت ولاي سبب كان، أو شراء أسهمها.
- ج- الإعلان عن أي أرباح على الأسهم أو دفعها، سواء كانت نقدية أو عينية، بخلاف ما يتسق مع الممارسات السابقة للشركة بهذا الخصوص.
- د- تخفيض الإيجارات والرسوم التي تفرضها، بخلاف ما يتسق مع الممارسات السابقة للشركة بهذا الخصوص.
- هـ- إجراء أي تغيير على نظامها الأساسي، بخلاف التعديلات اللازمة للالتزام بنظام الشركات.
- و- الاستحواذ على أي شركة أو تأسيس شركة أو أي عمل يجعل شركة أو منشأة ما تابعة لها.
- ز- الاستحواذ على أي أصل جوهري خارج سياق عملها الاعتيادي أو قد يؤثر سلباً على أعمالها أو مركزها المالي أو تقييمها.
- ح- التصرف في أي أصل جوهري أو رهنه.
- ط- إبرام أي عقد جوهري أو إجراء أي تعديل جوهري عليه، وذلك خارج سياق عملها الاعتيادي أو بشكل قد يؤثر سلباً على أعمالها أو مركزها المالي أو تقييمها، أو يحتوي أحكاماً تعارض أو تقيد الصفقة والتي لم يتنازل عنها الطرف الآخر.
- ي- إبرام أي اتفاقية تمويل أو اقتراض، إلا في حال كان أقل من (٥٪) من صافي أصول الشركة وكانت أحكامها لا تتعارض أو تقيد الصفقة أو أحكامها.
- ك- الدخول في أي تسوية لأي نزاع قائم أو محتمل في حال تجاوزت القيمة المطالب بها أو المتفق على دفعها (٥٪) من صافي أصول الشركة.
- ل- إجراء أي تغيير على سياساتها المحاسبية.

وتجدر الإشارة إلى أنه القيود الواردة أعلاه لا تقيد الشركة من اتخاذ أي إجراء سبق وأفصحت عنه على موقع السوق المالية السعودية (تداول) أو أي إجراء مضمن في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية أو - فيما يتعلق بالقيود المنصوص عليها في الفقرات (و) إلى (ط) أعلاه - أي إجراء مرتبط بأي من الكيانات المضمنة في الإخطار الكتابي الموجه من الشركة لشركة ريماء الرياض قبل تاريخ توقيع اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.

٥-٢-٤-٤ التعويضات

ستقوم شركة ريمات الرياض بتعويض الشركة في الحالات المحددة في الاتفاقية والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- ١- في حال إخلال شركة ريمات الرياض بأي من التزاماتها أو الإقرارات أو التعهدات أو الضمانات المقدمة منها .
- ٢- عن أي دعاوى ومطالبات وأضرار وتكاليف وغرامات ناتجة عن أي تقصير جوهري أو إهمال جسيم أو إخلال متعلق بعدم التزام شركة ريمات الرياض بأحكام الاتفاقية أو مخالفتها لأي من الأنظمة المعمول بها في المملكة فيما يتعلق بالأصول العقارية (يخضع ذلك لاستثناءات محددة في الاتفاقية).
- ٣- عن أي غرامات تُفرض على أرض المروج نتيجة عدم تسجيل شركة ريمات الرياض له في السجل العيني خلال المدة المحددة لتقديم طلبات تسجيل العقارات وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار ولوائحه خلال فترة ملكيتها للأرض. ولا يمتد هذا الالتزام لأي غرامات تفرض بسبب فعل أو تأخير بعد تاريخ إتمام الصفقة .
- ٤- عن أي تباين في المساحات المسجلة للأصول العقارية في السجل العقاري (في حال تسجيلها في السجل العقاري) بما يزيد عن ٥٪ من مساحة الأصل العقاري بعد التسجيل، وتلتزم شركة ريمات الرياض بتعويض الشركة نقداً عن النقص .
- ٥- عن التكاليف القانونية التي تتكبدها الشركة في حال أقيمت دعوى تتعلق بملكية الأصول العقارية أو تجاوزات على حدود الجار أو غيرها أو إجراءات أو منازعات أو شكاوى أو التزامات أو مطالبات أو مطالب حالية أو (متوقعة بحسب علم ودراية شركة ريمات الرياض) تتعلق بالأصول العقارية أو استخدامها، ويشمل التعويض فقط الأمور الناشئة قبل تاريخ إتمام الصفقة خلال ملكية شركة ريمات الرياض للأصول العقارية، ولا يشمل أي أمر كان بسبب أي عمل جوهري قامت به الشركة أو تفاقم جوهرياً بسببها حتى لو كان قبل تاريخ إتمام الصفقة حيث تتحمل شركة ريمات الرياض في هذه الحالة نسبة التعويض في الجزء المتسبب به فقط .

وسيكون للشركة الحق بمطالبة شركة ريمات الرياض بالتعويض عن قيمة الضرر أو العيب الناتج عن عدم صحة أي من الإقرارات والضمانات المقدمة من قبل شركة ريمات الرياض في حال تبين أو ظهر ذلك بعد إتمام الصفقة .

ويشار إلى أن جميع التزامات شركة ريمات الرياض بالتعويض أو دفع أي مبالغ تسري فقط عند تجاوز هذه المبالغ مقدار ٣٪ من التقييم المتفق عليه بين الأطراف، ولا تعد شركة ريمات الرياض مسؤولة عن أي أمر أقل من ذلك .

٥-٢-٤-٥ إجراءات إتمام الصفقة

تلتزم كل من الشركة وشركة ريمات الرياض باستكمال الإجراءات اللازمة لتحقيق التالي:

- ١- إفراغ الأصول العقارية للشركة، وتلتزم الشركة وشركة ريمات الرياض بالمثل أمام كاتب العدل أو الموثق المختص والتوقيع على الوثائق اللازمة لنقل ملكية الأصول العقارية إلى الشركة وإفراغها باسمها .
- ٢- إدراج أسهم العوض وإيداعها في المحفظة الاستثمارية لشركة ريمات الرياض، وتلتزم شركة ريمات الرياض بتقديم كافة المستندات والمعلومات المتعلقة بالمحفظة الاستثمارية والتأكد من فتحها وفقاً للمتطلبات ذات الصلة .

وفيما يخص الضرائب، فتلتزم الشركة بسداد جميع الضرائب الناتجة عن الصفقة، بينما تلتزم شركة ريمات الرياض بسداد ضريبة التصرفات العقارية الناتجة عن نقل الأصول العقارية للشركة بموجب الصفقة في حال التصرف في أسهم العوض خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام الصفقة (بما في ذلك سداد أي غرامات تنتج عن ذلك). وتجدر الإشارة إلى أن الصفقة مُستثناة من ضريبة التصرفات العقارية استناداً على الفقرة الفرعية (١١) من الفقرة (أ) من المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية شريطة عدم تصرف شركة ريمات الرياض بأسهم العوض خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام الصفقة. وعليه تم الاتفاق في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية على أنه في حال قيام شركة ريمات الرياض بالتصرف في أسهمها خلال فترة الخمس سنوات اللاحقة لتاريخ إتمام الصفقة، فتلتزم شركة ريمات الرياض بسداد ضريبة التصرفات العقارية. وفي حال فرضت ضريبة التصرفات العقارية لأي سبب آخر فإنها ستكون مسؤولية الشركة.

٥-٢-٤-٦ القيود المفروضة على أسهم العوض

التزمت شركة ريمات الرياض، بموجب اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، بعدم التصرف في أسهم العوض لمدة (١٢) شهراً من تاريخ إتمام الصفقة.

٧-٤-٥ أحكام إنهاء اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية

يحق لأي طرف إنهاء اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية قبل تاريخ إتمام الصفقة (وذلك بموجب إشعار مدته أربعة عشر يوماً تقويمياً يمنح فيه للطرف الآخر فرصة تصحيح الوضع خلال هذه الفترة لتفادي الإنهاء) عند حدوث أي مما يلي:

- أ- في حال تبين عدم صحة أو دقة أي من الإقرارات أو الضمانات المقدمة من الطرف الآخر من نواحي جوهرية الواردة في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية قبل إتمام الصفقة.
- ب- في حال إخلال الطرف الآخر بأي من التزاماته الجوهرية الواردة في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.
- ج- في حال عدم استيفاء أي من الشروط المسبقة لإتمام الصفقة أو التنازل عنها بحلول تاريخ التوقف النهائي.
- د- صدور أمر أو قرار من أي جهة حكومية أو مختصة يجعل إتمام الصفقة، وفقاً للشروط الواردة في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، غير ممكناً أو نظامياً.
- هـ- حدوث حدث سلبي جوهري للطرف الآخر.

بالإضافة لذلك، تنتهي اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية بشكل تلقائي عند حلول تاريخ التوقف النهائي (والمحدد بسنة من تاريخ إبرام الاتفاقية) دون إتمام الصفقة، أو أي تاريخ لاحق حسب ما تتفق عليه الشركة وشركة ريمات الرياض.

٣-٥ الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة

لا توجد أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهددة بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو مركزها المالي. ولمزيد من التفاصيل عن المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية، يرجى مراجعة القسم (١-١-١٣) «المخاطر المرتبطة بالدعاوى القضائية» من هذا التعميم.

٤-٥ الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بالأصول العقارية

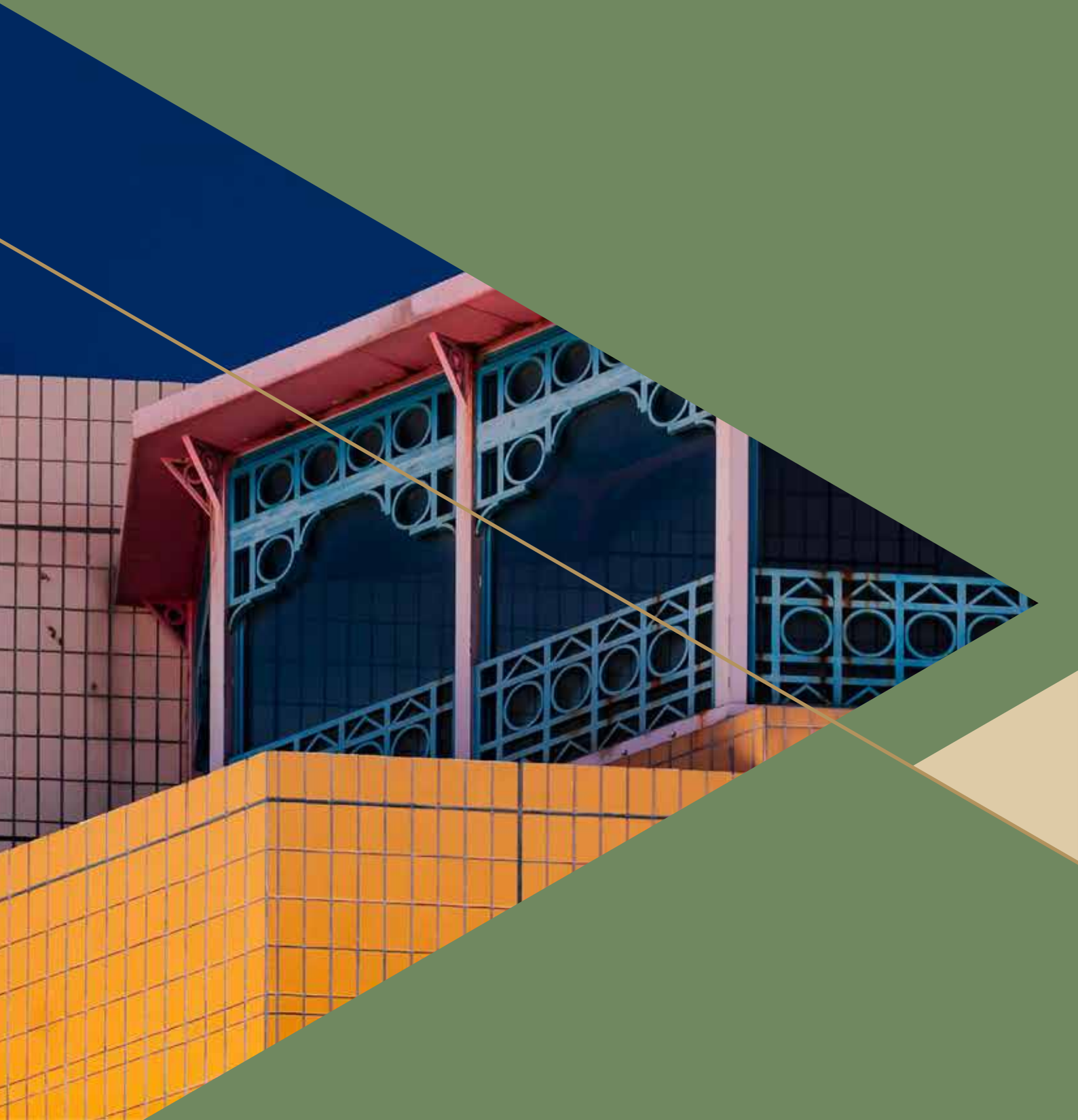
أكد البائع، وفقاً لأحكام اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية، بأنه لا توجد أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهددة بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على الأصول العقارية.

٥-٥ الإفلاس

لا يوجد أي حالة إفلاس لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة.

٦-٥ الإعسار

لم يسبق لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة أن كانوا معينين من قبل أي شركة معسرة في منصب إداري أو إشرافي خلال السنوات الخمس السابقة.



٦- إفادات الخبراء

قدم المستشارون ومراجع الحسابات الموضحة أسمائهم في القسم («دليل الشركة») موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا التعميم (حسبما ينطبق)، ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما أنه لا يشمل هذا التعميم أي إفادة أعدها خبراء فيما يتعلق بالصفقة.

٧- المصاريف

تقدر تكاليف الشركة المتعلقة بإتمام الصفقة بما يقارب أحد عشر مليون وستمائة وخمسة وسبعون ألف (١١,٦٧٥,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية المالي ومستشار السوق والمقيمين العقاريين وغيرهم من المستشارين، فضلاً عن الرسوم المستحقة للجهات الحكومية ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من التكاليف ذات الصلة بالصفقة. وتجدر الإشارة إلى أن مبلغ التكاليف والمصاريف الوارد أعلاه لا يشمل أي تكاليف أخرى ذات صلة بالأعمال بعد إتمام الصفقة.

٨- الإعفاءات

لم يتم التقدم للحصول على أي إعفاء من هيئة السوق المالية.

٩- المستندات المتاحة للمعينة

ستقوم الشركة بتوفير نسخ من المستندات التالية للمعينة في مقرها الرئيسي من الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الرابعة مساءً خلال أيام العمل، وذلك من تاريخ نشر هذا التعميم وحتى موعد انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية (والذي لن يكون أقل من (١٤) يوم):

- ١- اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية.
- ٢- القوائم المالية التصورية والتي أصدر بشأنها المراجع الخارجي تقرير التأكيد المعقول للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م لغرض الصفقة.
- ٣- تقرير التقييم الصادر عن المستشار المالي.
- ٤- تقارير التقييم العقارية.
- ٥- خطابات موافقة المستشارين على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم (كما ينطبق) في هذا التعميم.

الملحق (١)

القوائم المالية الافتراضية التي تعكس الوضع المالي للشركة بعد إتمام الصفقة

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية المدرجة في تعميم المساهمين

تقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) المدرجة في تعميم المساهمين

إلى السادة المساهمين في شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

مقدمة

لقد استكملنا ارتباط التأكيد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية التصورية غير المراجعة (المشار إليها فيما بعد بـ «المعلومات المالية التصورية») لشركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية) («الشركة») التي أعدها إدارة الشركة. وتتكون المعلومات المالية التصورية من قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والإيضاحات ذات الصلة بالمعلومات المالية التصورية. إن الضوابط المطبقة التي على أساسها جمعت إدارة الشركة المعلومات المالية التصورية محددة في الملحق رقم (١٨) من «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية على النحو المبين في إيضاح (٢) «أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة».

جمعت إدارة الشركة المعلومات المالية التصورية لتوضيح تأثير المعاملة («المعاملة») المبينة في إيضاح (٢) «أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة» بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وأدائها المالي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ١ يناير ٢٠٢٣، وبشأن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ١ يناير ٢٠٢٣. وكجزء من هذه الإجراءات، استخرجت إدارة الشركة المعلومات بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وأدائها المالي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ من القوائم المالية الأولية الموجزة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والتي نُشر بشأنها تقرير الفحص الخاص بنا. كما استخرجت إدارة الشركة المعلومات بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي نُشر بشأنها تقرير المراجعة الخاص بنا.

مسؤولية إدارة الشركة عن المعلومات المالية التصورية

إن إدارة الشركة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية التصورية استناداً إلى الملحق رقم (١٨) من «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية على النحو المبين في إيضاح (٢) «أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة».

استقلاليتنا ورقابة الجودة

لقد التزمنا بالاستقلالية والمتطلبات الأخلاقية الأخرى وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد بالمملكة العربية السعودية والتي تأسست على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

وتطبق شركتنا المعيار الدولي لرقابة الجودة (١) «رقابة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات مراجعة وفحص للقوائم المالية وارتباطات التأكيد الأخرى والارتباطات ذات الصلة» المعتمدة بالمملكة العربية السعودية، وعليه، فإننا نحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة، بما في ذلك السياسات والإجراءات المؤثرة بشأن الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المعمول بها.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية المدرجة في تعميم المساهمين

تقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) المدرجة في تعميم المساهمين

إلى السادة المساهمين في شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المحاسب القانوني

تتمثل مسؤوليتنا في إبداء رأي حسب ما يقتضيه المحلق رقم (١٨) من «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بشأن ما إذا كانت المعلومات المالية التصورية قد جمعتها إدارة الشركة، من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المطبقة المبينة في إيضاح (٢) «أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة» حول المعلومات المالية التصورية.

لقد نفذنا ارتباطنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد (٣٤٢٠) «ارتباطات التأكيد لإعداد تقرير عن تجميع المعلومات المالية التصورية المُضمنة في نشرات الاكتتاب» المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتطلب هذا المعيار منا تخطيط وتنفيذ إجراءات للوصول إلى تأكيد معقول بشأن ما إذا كانت إدارة الشركة قد قامت بجمع، من جميع النواحي الجوهرية، المعلومات المالية التصورية على أساس الضوابط المطبقة المبينة في إيضاح (٢) «أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة» حول المعلومات المالية التصورية.

ولأغراض هذا الارتباط، فلسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء بشأن أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية التصورية، كما أننا لم نجر، في سياق هذا الارتباط، مراجعة أو فحصاً للمعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية التصورية.

لا يتمثل الغرض من المعلومات المالية التصورية الواردة في تعميم المساهمين إلا في توضيح تأثير حدث هام أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للشركة كما لو أن الحدث وقع أو المعاملة أجريت في تاريخ سابق أختير خصيصاً لأغراض التوضيح. وعليه، فإننا لا نقدم أي تأكيد بأن النتائج الفعلية للمعاملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أنها قد تكون مطابقة لما تم عرضه.

ويشتمل ارتباط التأكيد المعقول لإعداد التقرير عما إذا كانت المعلومات المالية التصورية قد جمعت، من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المطبقة، على تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المطبقة التي استخدمتها إدارة الشركة لتجميع المعلومات المالية التصورية توفر أساساً معقولاً لعرض التأثيرات الجوهرية المتعلقة مباشرة بالمعاملة وللحصول على أدلة كافية ومناسبة فيما إذا كانت:

- التعديلات التصورية ذات الصلة تدخل تلك الضوابط موضع التنفيذ، و
- المعلومات المالية التصورية تعكس التطبيق المناسب لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

تعتمد الإجراءات المختارة على حكم المحاسب القانوني، مع مراعاة فهم المحاسب القانوني لطبيعة الشركة، والحدث أو المعاملات التي بشأنها جمعت المعلومات المالية التصورية والظروف الأخرى ذات الصلة بالارتباط. ويتضمن أيضاً تقييم العرض الشامل للمعلومات المالية التصورية.

ونعتقد بأن الأدلة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن توفر أساساً لإبداء رأي.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية المدرجة في تعميم المساهمين

تقرير تأكيد المحاسب القانوني المستقل عن تجميع المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) المدرجة في تعميم المساهمين

إلى السادة المساهمين في شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الرأي

في رأينا، أن المعلومات المالية التصورية قد جُمعت، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المطبقة المبينة في إيضاح (٢) «أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة» حول المعلومات المالية التصورية.

القيود على الاستخدام

يُقدم تقريرنا إلى مساهمي الشركة لإدراجه في تعميم المساهمين، ولذلك لا ينبغي للغير استخدام تقريرنا أو الاعتماد عليه دون الحصول على موافقة خطية مسبقة منا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية

فهد محمد الطعيمي

محاسب قانوني

رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ٢٠ ربيع الثاني ١٤٤٦هـ (٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤)

شركة الرياض للتعمر

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي التصورية (غير المراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

ايضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
الموجودات						
الموجودات غير المتداولة						
ممتلكات وآلات ومعدات	١٣,٤٤٩,٩٢٤	-	١٣,٤٤٩,٩٢٤	١٢,٥٢٤,٩٩٦	-	١٢,٥٢٤,٩٩٦
عقارات استثمارية	١,٥٠٢,٧٤٦,٩٥٢	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٢,٩٠٦,٥٧٢,٩٧٧	١,٤٩٠,٧٨٦,٧٦٢	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٢,٨٩٤,٦١٢,٧٨٧
موجودات حق الاستخدام	٤٢,٨٦٧,٨٦٣	-	٤٢,٨٦٧,٨٦٣	٤٥,١١٣,٢٢٤	-	٤٥,١١٣,٢٢٤
عقارات استثمارية تحت التطوير	١٧,٩٥٧,٤٠٩	-	١٧,٩٥٧,٤٠٩	١٩,٨٨٨,٢٤٠	-	١٩,٨٨٨,٢٤٠
استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩٨٦,٩٢٩	-	٩٨٦,٩٢٩	٩٨٦,٩٢٩	-	٩٨٦,٩٢٩
استثمار في شركة زميلة	١٢٣,٤٦٢,٦٦٩	-	١٢٣,٤٦٢,٦٦٩	٢٣٧,٢٦٤,٤٧٧	-	٢٣٧,٢٦٤,٤٧٧
ودائع مرباحة استثمارية - طويلة الأجل	-	-	-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,٧٠١,٤٧١,٧٤٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,١٠٥,٢٩٧,٧٧١	٢,٤٠٦,٥٦٤,٦٢٨	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,٨١٠,٣٩٠,٦٥٣
الموجودات المتداولة						
ذمم مدينة ومصاريق مقدمة ومدنيون آخرون	١٠٤,٥٨٧,٩٥٩	-	١٠٤,٥٨٧,٩٥٩	٦٨,٣١٤,٧٥٧	-	٦٨,٣١٤,٧٥٧
ودائع مرباحة استثمارية - قصيرة الأجل	٩٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٩٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠
الأصول المحتفظ بها للبيع	٢,٢٤٧,٦٩٥	-	٢,٢٤٧,٦٩٥	٢,٢٤٧,٦٩٥	-	٢,٢٤٧,٦٩٥
النقد لدى البنوك	٢٨,٩١٥,٥٢١	-	٢٨,٩١٥,٥٢١	٤٤,٩٨١,٧٩٦	-	٤٤,٩٨١,٧٩٦
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٠٦٥,٧٥١,١٧٥	-	١,٠٦٥,٧٥١,١٧٥	٣٨٥,٥٤٤,٢٤٨	-	٣٨٥,٥٤٤,٢٤٨
إجمالي الموجودات	٢,٧٦٧,٢٢٢,٩٢١	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٧١,٠٤٨,٩٤٦	٢,٧٩٢,١٠٨,٨٧٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٩٥,٩٣٤,٩٠١
حقوق المساهمين والمطلوبات						
حقوق المساهمين						
رأس المال	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	٥٦١,٥٣٠,٤١٠	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	٥٦١,٥٣٠,٤١٠	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠
رأس المال الإضافي المدفوع	-	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	-	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥
احتياطي نظامي	١٥٥,٠٨١,٤٣٨	-	١٥٥,٠٨١,٤٣٨	١٥٥,٠٨١,٤٣٨	-	١٥٥,٠٨١,٤٣٨

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي التصورية (غير المراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
أرباح مبقاة	٥٢٤,٢٩٩,٨٥٧	-	٥٢٤,٢٩٩,٨٥٧	٤٥٠,٧٨٦,٠٥٨	-	٤٥٠,٧٨٦,٠٥٨
احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٨١٣,٠٧٠)	-	(٢,٨١٣,٠٧٠)	(٢,٨١٣,٠٧٠)	-	(٢,٨١٣,٠٧٠)
إجمالي حقوق المساهمين	٢,٤٥٤,٣٤٥,٩٩٥	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,٨٥٨,١٧٢,٠٢٠	٢,٣٨٠,٨٣٢,١٩٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٣,٧٨٤,٦٥٨,٢٢١
المطلوبات غير المتداولة						
التزامات الإيجار	٤٣,٢١٥,٧٢٣	-	٤٣,٢١٥,٧٢٣	٤٢,٠٧٧,٢٥٦	-	٤٢,٠٧٧,٢٥٦
التزامات منافع محددة للموظفين	١٣,٠٩١,٩٩٨	-	١٣,٠٩١,٩٩٨	١٢,٤٠٤,٢٧٥	-	١٢,٤٠٤,٢٧٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٥٦,٣٠٧,٧٢١	-	٥٦,٣٠٧,٧٢١	٥٤,٤٨١,٥٣١	-	٥٤,٤٨١,٥٣١
المطلوبات المتداولة						
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	١٤٦,٨٩٧,٣٦٦	-	١٤٦,٨٩٧,٣٦٦	٢٤٩,٦٥٤,٢٠٨	-	٢٤٩,٦٥٤,٢٠٨
التزامات إيجار - الجزء المتداول	٦,١٧١,٨٧١	-	٦,١٧١,٨٧١	٦,٠٠٩,٢٨٠	-	٦,٠٠٩,٢٨٠
توزيعات أرباح مستحقة	٧٥,٧٥٩,٨٥٦	-	٧٥,٧٥٩,٨٥٦	٧٤,٢٥١,٢٣٢	-	٧٤,٢٥١,٢٣٢
مخصص الزكاة	٢٧,٧٤٠,١١٢	-	٢٧,٧٤٠,١١٢	٢٦,٨٨٠,٤٢٩	-	٢٦,٨٨٠,٤٢٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٥٦,٥٦٩,٢٠٥	-	٢٥٦,٥٦٩,٢٠٥	٣٥٦,٧٩٥,١٤٩	-	٣٥٦,٧٩٥,١٤٩
إجمالي المطلوبات	٣١٢,٨٧٦,٩٢٦	-	٣١٢,٨٧٦,٩٢٦	٤١١,٢٧٦,٦٨٠	-	٤١١,٢٧٦,٦٨٠
إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات	٢,٧٦٧,٢٢٢,٩٢١	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٧١,٠٤٨,٩٤٦	٢,٧٩٢,١٠٨,٨٧٦	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	٤,١٩٥,٩٣٤,٩٠١

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة

الرئيس التنفيذي

الرئيس التنفيذي للإدارة المالية

أ/ سليمان بن ناصر الهتلان

أ/ جهاد بن عبدالرحمن القاضي

أ/ محمد بن أحمد الكليب

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

إيضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
الإيرادات	١٥٥,٤٦٩,٥٧٨	-	١٥٥,٤٦٩,٥٧٨	٣٣٩,١٨٥,٤٠٥	-	٣٣٩,١٨٥,٤٠٥
تكاليف الإيرادات	(٥٥,٤٨٣,٨٤٩)	-	(٥٥,٤٨٣,٨٤٩)	(١٢٢,٩٧٤,٨٥١)	-	(١٢٢,٩٧٤,٨٥١)
مجمل الربح	٩٩,٩٨٥,٧٢٩	-	٩٩,٩٨٥,٧٢٩	٢١٦,٢١٠,٥٥٤	-	٢١٦,٢١٠,٥٥٤
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٢,٠٦٢,٩٣١)	-	(٣٢,٠٦٢,٩٣١)	(٦٩,١٠٢,٩٥٢)	-	(٦٩,١٠٢,٩٥٢)
ربح الفترة / السنة من الأعمال الرئيسية	٦٧,٩٢٢,٧٩٨	-	٦٧,٩٢٢,٧٩٨	١٤٧,١٠٧,٦٠٢	-	١٤٧,١٠٧,٦٠٢
تكاليف تمويل	(١,٣٠١,٠٥٨)	-	(١,٣٠١,٠٥٨)	(٢,٧٠٧,٢٨٩)	-	(٢,٧٠٧,٢٨٩)
إيرادات ودائع مرابحة	٢٨,٥٠٢,٤٧٤	-	٢٨,٥٠٢,٤٧٤	٣٧,٩٢٢,٩٨٨	-	٣٧,٩٢٢,٩٨٨
حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة	٦١,٠٣٥,٧٩٢	-	٦١,٠٣٥,٧٩٢	٩٧,٤٩٨,٤٨٩	-	٩٧,٤٩٨,٤٨٩
إيرادات أخرى	٢٧,٤٩٤,٥٤١	-	٢٧,٤٩٤,٥٤١	١٢,٠٣٧,٩٨١	-	١٢,٠٣٧,٩٨١
صافي ربح الفترة / السنة قبل الزكاة	١٨٣,٦٥٤,٥٤٧	-	١٨٣,٦٥٤,٥٤٧	٢٩١,٨٥٩,٧٧١	-	٢٩١,٨٥٩,٧٧١
الزكاة	(٢١,٢٥١,٨٥٩)	-	(٢١,٢٥١,٨٥٩)	(٢٠,٣٢٠,٢٣٨)	-	(٢٠,٣٢٠,٢٣٨)
صافي ربح الفترة / السنة	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨	-	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨	٢٧١,٥٣٩,٥٣٣	-	٢٧١,٥٣٩,٥٣٣
الدخل الشامل الآخر:						
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة						
المكاسب الاكتوارية لالتزامات منافع الموظفين	-	-	-	٥٤٤,٩٤٦	-	٥٤٤,٩٤٦
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة / للسنة	-	-	-	٥٤٤,٩٤٦	-	٥٤٤,٩٤٦
إجمالي الدخل الشامل للفترة / للسنة	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨	-	١٦٢,٤٠٢,٦٨٨	٢٧٢,٠٨٤,٤٧٩	-	٢٧٢,٠٨٤,٤٧٩
ربحية السهم						
ربحية السهم الأساسي والمخفض في ربح الفترة / السنة من الأعمال الرئيسية	٠,٣٨	(٠,٠٩)	٠,٢٩	٠,٨٣	(٠,٢٠)	٠,٦٣
ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة / السنة	٠,٩١	(٠,٢٢)	٠,٦٩	١,٥٣	(٠,٣٧)	١,١٦

الرئيس التنفيذي للإدارة المالية

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة

أ/ محمد بن أحمد الكليب

أ/ جهاد بن عبدالرحمن القاضي

أ/ سليمان بن ناصر الهتلان

شركة الرياض للتميز

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات الشركة

تأسست شركة الرياض للتميز (شركة مساهمة سعودية) (ويشار إليها فيما بعد بـ «الشركة») بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢ بتاريخ ٩ صفر ١٤١٤هـ الموافق ٢٨ يوليو ١٩٩٣م، والشركة مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٢٤٥٠٠ والصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤١٤هـ الموافق ١٠ مايو ١٩٩٤م. إن الشركة مدرجة في السوق المالية السعودي (تداول). يقع المركز الرئيسي للشركة في الرياض طريق الملك فهد حي الديرة، ص.ب. ٩٤٥٤٢، الرياض ١١٦١٤، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية وغير سكنية بالإضافة إلى التطوير العقاري للمباني السكنية والتجارية بأساليب البناء الحديثة وكذلك البيع بالجملة والتجزئة للسيارات الخاصة الجديدة والمستعملة يشمل سيارات الإسعاف والباصات الصغيرة والدفع الرباعي.

تبدأ السنة المالية للشركة في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

٢- أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة

أعدت المعلومات المالية التصورية لتضمينها في تعميم المساهمين بخصوص المعاملة التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٤ حول نيتها شراء عقارين استثماريين من شركة ريمات الرياض للتميز بقيمة ١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥ ريال سعودي وذلك عن طريق إصدار ٥٦,١٥٣,٠٤١ سهم عادي جديد («المعاملة») والتي تمثل زيادة بنسبة ٥,٨٦,٠٢١٪ من رأس المال الحالي (ما قبل الشراء).

سوف تحصل شركة ريمات الرياض للتميز على ٢٤٪ من الأسهم العادية لشركة الرياض للتميز بعد زيادة رأس مال الشركة (بعد الشراء) بسعر ٢٥ ريال سعودي للسهم (سعر الإغلاق في تاريخ ٢٩ أغسطس ٢٠٢٤ على منصة تداول)، وبالتالي بلغت قيمة الزيادة في رأس المال ٥٦١,٥٣٠,٠٤١ ريال سعودي ليصبح رأس المال بعد الشراء ٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠ ريال سعودي. كما بلغت قيمة رأس المال الإضافي المدفوع ٨٤٢,٢٩٥,٦١٥ ريال سعودي.

فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية التي تنوي الشركة شراؤها:

اسم العقار	المساحة (متر مربع)	قيمة الشراء المتفق عليها (ريال سعودي)	موقع العقار
أرض الرمال	٧٨٧,٤٧٧,١٩	٧٦٦,٣٥٤,٩٨٦	شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية.
أرض المروج	٢١٤,٠٠٠	٦٣٧,٤٧١,٠٣٩	جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية.

قامت إدارة الشركة بتجميع المعلومات المالية التصورية غير المراجعة لتوضيح تأثير الشراء المحتمل للعقارين الاستثماريين المذكورين أعلاه («المعاملة») بشأن المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وأدائها المالي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ١ يناير ٢٠٢٣، وبشأن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما لو أن المعاملة قد أجريت في ١ يناير ٢٠٢٣.

وعليه، كأن تأثير المعاملة بالتعديلات التصورية التالية:

- زيادة في رأس مال الشركة المصدر بواقع ٥٦١,٥٣٠,٤١٠ ريال سعودي.
- زيادة في رأس المال الشركة الإضافي المدفوع بواقع ٨٤٢,٢٩٥,٦١٥ ريال سعودي.
- زيادة في العقارات الاستثمارية للشركة ١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥ ريال سعودي.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢- أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة - تتمة

باستثناء الأثر على ربحية السهم، لم تتضمن التعديلات التصورية أي تعديلات تؤثر على البنود الأخرى بما في ذلك بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حيث لا تعتقد إدارة الشركة وجود أي تعديلات أو افتراضات جوهرية على تلك البنود.

تتضمن المعلومات المالية التصورية غير المراجعة قائمة المركز المالي التصورية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر التصورية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والإيضاحات ذات الصلة بالمعلومات المالية التصورية. تم إعداد المعلومات المالية التصورية غير المراجعة استناداً إلى الملحق رقم (١٨) من «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية وتلبية المتطلبات المحددة لمجلس هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

تم استخراج المعلومات المالية التاريخية للشركة كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ دون أي تعديلات جوهرية من القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة للشركة كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، كما تم استخراج المعلومات المالية التاريخية للشركة كما في وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ دون أي تعديلات جوهرية من القوائم المالية المراجعة للشركة كما في وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

يجب قراءة هذه المعلومات المالية التصورية غير المراجعة بالترزامن مع القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ والقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما لم يتم تضمين إفصاحات معينة قد تكون مطلوبة بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في هذه القوائم المالية التصورية غير المراجعة.

تم إعداد المعلومات المالية التصورية غير المراجعة لأغراض توضيحية فقط، وبسبب طبيعتها، فإنها تتناول موقفاً افتراضياً، وبالتالي، لا تعكس المركز المالي الفعلي للشركة أو أدائها المالي في حالة إتمام المعاملة في التاريخ المشار إليه أو في أي تاريخ آخر. وبالتالي، قد لا تعطي هذه المعلومات صورة حقيقية لنتائج العمليات المستقبلية للشركة ولا تشير إلى نتائج العمليات التي قد تتوقع أو لا تتوقع تحقيقها في المستقبل إذ أنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات النظامية والموافقات التنظيمية المتعلقة بالمعاملة المخطط لها في تاريخ مستقبلي. إن المعلومات المالية التصورية ما هي إلا لأغراض تقديم معلومات فحسب، ولا ينبغي اعتبارها مؤشراً على النتائج الفعلية التي كان من الممكن تحقيقها لو أجريت المعاملة في التاريخ المحدد، ولا تهدف إلى الإشارة إلى نتائج الشركة المستقبلية للعمليات أو المركز المالي.

تخضع عملية الشراء لاستيفاء عدد من الشروط والتي تشمل (على سبيل المثال لا الحصر) الحصول على الموافقات النظامية المطلوبة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على الشراء وغيرها من الشروط الأخرى المنصوص عليها في اتفاقية الشراء.

إن جميع التعديلات التصورية التي تم إجراؤها في إعداد هذه المعلومات المالية التصورية تتوافق مع أساس الإعداد الموضح هنا، وقد تختلف نتائج العمليات المستقبلية للشركة بعد الانتهاء الفعلي من شراء العقارات الاستثمارية مع مراعاة جميع التعديلات اللازمة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية بشكل كبير عن المعلومات المالية التصورية للشركة.

تعرض هذه المعلومات المالية التصورية بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للشركة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

شركة الرياض للعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢- أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة - تتمة

التأثير على البنود الفردية للمعلومات المالية التاريخية ذات العلاقة بالمعاملة:

عند إعداد هذه المعلومات المالية التصورية طبقت إدارة الشركة الاعتبارات والافتراضات المشار إليها أعلاه، وفيما يلي تفاصيل التأثير على البنود الفردية للمعلومات المالية التاريخية ذات العلاقة بالمعاملة:

١-٢ العقارات الاستثمارية

فيما يلي أثر المعاملة على حركة العقارات الاستثمارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤:

الإجمالي	المباني	أراضي مقام عليها مباني	الأراضي	التكلفة
١,٩٣٨,٣٥٩,٥٤٦	١,٢٦٢,٦٤٢,٢٥٤	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١٣٥,٤٤٠,١٧٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٠,١٠٠,٢٤١	٣٠,١٠٠,٢٤١	-	-	المحول من عقارات استثمارية تحت التطوير
١,٩٦٨,٤٥٩,٧٨٧	١,٢٩٢,٧٤٢,٤٩٥	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١٣٥,٤٤٠,١٧٣	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
				تعديلات تصورية:
١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	-	-	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	إضافات
٣,٣٧٢,٢٨٥,٨١٢	١,٢٩٢,٧٤٢,٤٩٥	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١,٥٣٩,٢٦٦,١٩٨	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (تصورية) (غير مراجعة)
				الاستهلاكات
٤٤٧,٥٧٢,٧٨٤	٤٤٧,٥٧٢,٧٨٤	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٨,١٤٠,٠٥١	١٨,١٤٠,٠٥١	-	-	استهلاك الفترة
٤٦٥,٧١٢,٨٣٥	٤٦٥,٧١٢,٨٣٥	-	-	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
				صافي القيمة الدفترية
٢,٩٠٦,٥٧٢,٩٧٧	٨٢٧,٠٢٩,٦٦٠	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١,٥٣٩,٢٦٦,١٩٨	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (تصورية) (غير مراجعة)
١,٥٠٢,٧٤٦,٩٥٢	٨٢٧,٠٢٩,٦٦٠	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١٣٥,٤٤٠,١٧٣	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

شركة الرياض للتعيمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢- أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة - تتمة

فيما يلي أثر المعاملة على حركة العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

التكلفة	الأراضي	أراضي مقام عليها مباني	المباني	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٤١,٧٥١,٧٣٢	٤٣٩,٦٨٩,٨٦١	١,٢٨٠,٦٧٨,٢٦٣	١,٩٦٢,١١٩,٨٥٦
إضافات	-	-	٣,٦٤٩,٠٨٠	٣,٦٤٩,٠٨٠
المحول من عقارات استثمارية تحت التطوير	-	-	٩٥٢,٣٧٠	٩٥٢,٣٧٠
محول من الأراضي إلى أراضي مقام عليها مباني	(١٠٠,٥٨٧,٢٥٨)	١٠٠,٥٨٧,٢٥٨	-	-
محول إلى أراضي محتفظ بها للبيع	(٢,٢٤٧,٦٩٥)	-	-	(٢,٢٤٧,٦٩٥)
استبعادات	(٣,٤٧٦,٦٠٦)	-	(٢٢,٦٣٧,٤٥٩)	(٢٦,١١٤,٠٦٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٣٥,٤٤٠,١٧٣	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١,٢٦٢,٦٤٢,٢٥٤	١,٩٣٨,٣٥٩,٥٤٦
تعديلات تصورية:				
إضافات	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	-	-	١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تصورية) (غير مراجعة)	١,٥٣٩,٢٦٦,١٩٨	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	١,٢٦٢,٦٤٢,٢٥٤	٣,٣٤٢,١٨٥,٥٧١
الاستهلاكات				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	-	٤٣٤,٣٦٧,٤١٩	٤٣٤,٣٦٧,٤١٩
استهلاك السنة	-	-	٣٥,٨٤٢,٨٢٤	٣٥,٨٤٢,٨٢٤
استبعادات	-	-	(٢٢,٦٣٧,٤٥٩)	(٢٢,٦٣٧,٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	-	٤٤٧,٥٧٢,٧٨٤	٤٤٧,٥٧٢,٧٨٤
صافي القيمة الدفترية				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تصورية) (غير مراجعة)	١,٥٣٩,٢٦٦,١٩٨	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	٨١٥,٠٦٩,٤٧٠	٢,٨٩٤,٦١٢,٧٨٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٣٥,٤٤٠,١٧٣	٥٤٠,٢٧٧,١١٩	٨١٥,٠٦٩,٤٧٠	١,٤٩٠,٧٨٦,٧٦٢

شركة الرياض للتعجير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢- أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة - تتمة

٢-٢ رأس المال

فيما يلي أثر المعاملة على رأس المال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤					
المساهمون	فعلية تاريخية			تصورية (غير مراجعة)	
	عدد الأسهم	ريال سعودي	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	ريال سعودي
المساهمون الجدد في الشركة	-	-	-	٥٦,١٥٣,٠٤١	٥٦١,٥٣٠,٤١٠
المساهمون الحاليون في الشركة	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	%١٠٠	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠
الإجمالي	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	%١٠٠	٢٣٣,٩٣٠,٨١٨	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
المساهمون	فعلية تاريخية			تصورية (غير مراجعة)	
	عدد الأسهم	ريال سعودي	نسبة الأسهم	عدد الأسهم	ريال سعودي
المساهمون الجدد في الشركة	-	-	-	٥٦,١٥٣,٠٤١	٥٦١,٥٣٠,٤١٠
المساهمون الحاليون في الشركة	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	%١٠٠	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠
الإجمالي	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	%١٠٠	٢٣٣,٩٣٠,٨١٨	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية التصورية (غير المراجعة) (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢- أساس الإعداد والافتراضات المستخدمة - تتمة

٣-٢ رأس المال الإضافي المدفوع

فيما يلي أثر المعاملة على رأس المال الإضافي المدفوع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
-	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	-	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥
رأس المال الإضافي المدفوع					

٤-٢ ربحية السهم

فيما يلي أثر المعاملة على ربحية السهم للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)	فعالية تاريخية	التعديلات التصورية	تصورية (غير مراجعة)
٠,٢٨	(٠,٠٩)	٠,٢٩	٠,٨٣	(٠,٢٠)	٠,٦٣
ربحية السهم الأساسي والمخفض في ربع الفترة / السنة من الأعمال الرئيسية					
٠,٩١	(٠,٢٢)	٠,٦٩	١,٥٣	(٠,٣٧)	١,١٦
ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربع الفترة / السنة					

٣- اعتماد المعلومات المالية التصورية

تمت الموافقة على اعتماد المعلومات المالية التصورية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ ربيع الثاني ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢١ أكتوبر ٢٠٢٤).

IR@Riyadh.Dev

Media@Riyadh.Dev

riyadh.dev

