

عرض مقدم للجمعية العامة غير العادية

بشأن التصويت على زيادة رأس المال المقترحة لشركة مجموعة الطيار للسفر القابضة عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على حصة أقلية تمثل 30% من الحصص في شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة، والمملوكة لكل من شركة محمد بن إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار وشركة عبدالله حمد المشعل وأولاده القابضة وفقاً لأحكام اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها.

التاريخ: 1437/06/01 هـ الموافق 2016/03/10م

تم إعداد هذا العرض الإيضاحي ("العرض") من قبل مجلس إدارة ("المجلس") شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة ("المجموعة") أو "مجموعة الطيار" حتى يتمكن مساهمي المجموعة من التصويت على قرار زيادة رأس المال المقترحة من خلال إصدار (9,650,000) سهم جديد تمثل زيادة بنسبة 4.82% من رأس المال الحالي للمجموعة ("الأسهم الجديدة" أو "أسهم العوض") لصالح شركة محمد بن إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار ("شركة ماسك") وشركة عبدالله حمد المشعل وأولاده القابضة ("شركة المشعل") بواقع (4,825,000) سهم لكل من شركة ماسك وشركة المشعل، مقابل استحواذ المجموعة على ما نسبته (30%) من الحصص في شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة ("شركة ذاخر") والتي تملك ما نسبته (98%) من رأس مال شركة أذاخر الاستثمار والتطوير العقاري ("شركة أذاخر") بينما تملك كل من شركة ماسك وشركة المشعل ما مجموعه 2% ("صفقة الاستحواذ"). ويهدف هذا العرض إلى توفير وتقديم المعلومات اللازمة بخصوص صفقة الاستحواذ حتى يتمكن مساهمي المجموعة من التصويت بالموافقة أو الرفض على صفقة الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية، وقد تم توفير نسخ من هذا العرض من خلال نشره في الموقع الإلكتروني للمجموعة قبل ثلاثة أسابيع من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية المزمع عقدها في تاريخ 1437/06/01 هـ الموافق 2016/03/10 م.

ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم على الصفحة (17) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا العرض، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها العرض إلى جعل أي إفادة فيه مضللة كما لا يضمن أعضاء المجلس ولا المستشارين الذين عينتهم المجموعة فيما يتعلق بالصفقة - الواردة أسماؤهم في الصفحة (5) من هذا العرض - بأن المعلومات المشار إليها في هذا العرض ستبقى صحيحة في أي وقت بعد تاريخ هذا العرض، حيث أن بعض المعلومات من الممكن أن تتغير نظراً لظروف السوق وغيرها من الاعتبارات ذات العلاقة.

ويتضمن هذا العرض بعض البيانات والمعلومات والأهداف والاستراتيجيات والافتراضات المتعلقة بالمجموعة بالإضافة إلى أهداف ودوافع صفقة الاستحواذ وتأثيرها على القوائم المالية لمجموعة الطيار والتقييم المالي لشركة ذاخر. كما يمكن التعرف على البيانات الافتراضية من خلال استخدام بعض المفردات المستقبلية، ومنها على سبيل المثال "يخطط"، "يقدر"، "يعتقد"، "يتوقع"، "ينبغي"، "قد"، "سوف"، "من الممكن"، "من المفترض"، "من المتوقع"، أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها بالمعنى.

وتعكس هذه المعلومات وجهة النظر الحالية للمجموعة بخصوص صفقة الاستحواذ وأثرها على المجموعة، إلا أنها لا تعد ضماناً للأداء المالي لشركة ذاخر، ويجب التوضيح بأن هنالك عوامل وجوانب متعددة قد تؤثر على أداء شركة ذاخر المالي أو النتائج التي قد تحققها مستقبلاً بشكل إيجابي أو سلبي مما قد يؤثر على المجموعة.

ولا يمكن الجزم أو التأكيد بإمكانية تحقيق أي من الأهداف أو التوقعات المشار إليها في هذا العرض، ولا يتحمل المجلس أو المجموعة أو المستشارين الوارد ذكرهم في الصفحة رقم 5 أو أي من مدراءهم 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 إغفال أي معلومات لم يتم تضمينها في هذا العرض.

ويتوجب على المساهمين الاطلاع على هذا العرض ومراجعته والاعتماد على تقييمهم الخاص والبيانات الواردة فيه والتي ينبغي مراجعتها بعناية لا سيما القسم الحادي عشر من العرض، والذي يتضمن معلومات هامة أخرى كالمخاطر.

ولا يُعد هذا العرض أو محتواه توصية أو مشورة (محاسبية أو مالية أو قانونية)، وإنما تم إعداده بهدف مساعدة المساهمين على اتخاذ القرار من خلال التصويت في الجمعية العامة غير العادية (سواء بالموافقة أو الرفض). ولا يجوز لأي شخص استخدام هذا العرض إلا للغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز توزيعه أو نسخه دون موافقة خطية مسبقة من المجموعة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا العرض، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة فيه وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا العرض أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

القسم	العنوان	رقم الصفحة
	مقدمة	5
القسم الأول	لمحة عن صفقة الاستحواذ	6
القسم الثاني	الهيكل التنظيمي لمجموعة الطيار	14
القسم الثالث	لمحة عن مجموعة الطيار	18
القسم الرابع	لمحة عن سوق مكة المكرمة	23
القسم الخامس	لمحة عن شركة ذاخر وشركة أذاخر	30
القسم السادس	دوافع صفقة الاستحواذ	35
القسم السابع	تقييم شركة ذاخر	38
القسم الثامن	الشروط والأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها	42
القسم التاسع	الشروط والمعلومات الرئيسية الواردة في اتفاقية الشركاء	47
القسم العاشر	المعلومات القانونية والشروط الرئيسية الواردة في اتفاقية الحفظ	51
القسم الحادي عشر	معلومات هامة أخرى	55
القسم الثاني عشر	الخطوات التالية والجدول الزمني لاستكمال صفقة الاستحواذ	62

مقدمة

- يهدف هذا العرض إلى توفير وتقديم المعلومات والبيانات اللازمة لمساهمي المجموعة فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ لتمكينهم من اتخاذ القرار المناسب والتصويت على القرار المقترح لزيادة رأس مال المجموعة من خلال اصدار تسعة ملايين وستمائة وخمسين ألف (9,650,000) سهماً جديداً تمثل زيادة بنسبة 4.82 % من رأس المال الحالي للمجموعة لصالح كلاً من شركة ماسك وشركة المشعل مقابل الاستحواذ على حصة أقلية تمثل 30% من الحصص في شركة ذاخر.
- يتضمن هذا العرض المحتويات والأقسام التالية:
 - لمحة عن صفقة الاستحواذ
 - الهيكل التنظيمي لمجموعة الطيار
 - لمحة عن مجموعة الطيار
 - لمحة عن سوق مكة المكرمة
 - لمحة عن شركة ذاخر وشركة أذاخر
 - دوافع صفقة الاستحواذ
 - تقييم شركة ذاخر
 - الشروط والأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها
 - الشروط والمعلومات الرئيسية الواردة في اتفاقية الشركاء
 - المعلومات القانونية والشروط الرئيسية الواردة في اتفاقية الحفظ
 - معلومات هامة أخرى
 - الخطوات التالية والجدول الزمني لاستكمال صفقة الاستحواذ

المستشارون

مستشار دراسة السوق شركة العقاريون المهنيون	المثمنين العقاريين المستثمر الوطني لإدارة العقار وأريز للاستثمار التجاري المحدودة	مستشار العناية المهنية المالي برايس ووترهاوس كوبرز	المستشار القانوني شركة كليفورد تشانس محامون ومستشارون قانونيون	المستشار المالي شركة إتش إس بي سي العربية السعودية المحدودة
				

يؤكد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أن جميع المستشارين الواردة أسمائهم أعلاه هم مستشارون مستقلون عن مجموعة الطيار وشركة ذاخر ولا يملكون أي مصلحة في المجموعة أو شركة ذاخر

القسم الأول: لمحة عن صفقة الاستحواذ

لمحة عن الصفقة

- انطلاقاً من توجهات واستراتيجية المجموعة التي تتركز على تنويع النشاطات التجارية بما يحقق العائد الاستثماري للمساهمين وتقليل المخاطر
- وفي ضوء الاستراتيجية المعتمدة من قبل المجموعة، قامت المجموعة بالتوسع وزيادة استثماراتها في قطاع السياحة الدينية في مكة المكرمة كأحد قطاعات النمو الاستراتيجية للمجموعة المبنية أساساً على تنمية استثمارات المجموعة في المناطق الحيوية القريبة من الحرم المكي وذلك حسب تصريحات المجموعة على موقع تداول
- وقامت المجموعة بالبحث عن عدد من الفرص الاستثمارية العقارية التي تتناسب مع استراتيجية المجموعة وأهدافها بما يحقق التكامل العامودي في سلسلة الإمداد في قطاع السياحة الدينية
- وقد تم اختيار شركة ذاخر وشركة أذاخر كأبرز الفرص الاستثمارية التي تتماشى مع تطلعات المجموعة من حيث موقع العقارات المملوكة للشركتين واستراتيجية تطوير هذه المواقع
- وفي بداية عام 2015م، قامت المجموعة بمفاوضات مبدئية مع شركة ماسك وشركة المشعل (ملاك شركتي ذاخر وأذاخر) للاستحواذ على نسبة معينة من الحصص
- واتفقت المجموعة مع كل من شركة ماسك وشركة المشعل بأن تقوم المجموعة بإجراء الدراسات المهنية اللازمة من قبل المجموعة لتقييم جدوى هذا الاستثمار، ولهذا الغرض قامت المجموعة بتعيين:
 - مستشار مالي قام بتقديم تقرير يشتمل على تقييم سعر أسهم المجموعة باستخدام الطرق التالية:
 - طريقة احتساب المتوسط المرجح لسعر سهم مجموعة الطيار لمدة 30 يوم و 90 يوم و 180 يوم
 - متوسط سعر أسهم المجموعة بناء على أبحاث السوق و المحللين الماليين
 - سعر أسهم المجموعة بناء على المتوسط المرجح لمكرر السعر الى عائد السهم للشركات المقارنة في الأسواق العالمية والتي تمارس أعمال ونشاطات تجارية مماثلة بشكل كبير للمجموعة
 - مستشار قانوني قام بعملية المراجعة القانونية لشركة ذاخر وتقديم تقرير مراجعة قانونية للمجموعة
 - مقيمون عقاريون قاموا بعملية تقييم للعقارات المملوكة لشركة ذاخر وشركة أذاخر وتقديم تقرير تقييم للمجموعة
 - مستشار دراسة سوق قام بإعداد تقرير دراسة لسوق العقارات والسياحة في مكة المكرمة وتقديمه للمجموعة
 - مستشار العناية المهنية المالي والذي قام بعملية مراجعة مالية للقوائم المراجعة لشركة ذاخر وأذاخر وتقديم التقرير للمجموعة
- وبعد استكمال الدراسات اللازمة ومراجعة التقارير المقدمة من قبل المستشارين توصلت المجموعة إلى أنسب الترتيبات المتعلقة بالهيكل التنظيمي للصفقة بما يضمن تحقيق أهداف المجموعة ومصلحة المساهمين فيها. ومن أهم النتائج التي توصلت إليها المجموعة بعد الاطلاع على الدراسات التي تم تقديمها من قبل مستشاريها:
 - تحديد القيمة العادلة للعقارات
 - القيام بعملية إعادة هيكلة لشركة ذاخر وشركة أذاخر بحيث يتم توزيع الحصص بشكل متساوي على كل من شركة ماسك وشركة المشعل وذلك في شركة ذاخر على أن تكون شركة أذاخر مملوكة بنسبة 98% من شركة ذاخر بينما تمتلك شركة ماسك وشركة المشعل النسبة المتبقية وذلك قبل اتمام صفقة الاستحواذ، على أن يتم نقل ما نسبته 1% من ملكية شركة ذاخر في شركة أذاخر إلى مجموعة الطيار في موعد أقصاه سنة من تاريخ استكمال صفقة الاستحواذ، وبالتالي تكون جميع العقارات التابعة لمشروع ذاخر مملوكة بشكل مباشر وغير مباشر لشركة ذاخر
 - الاتفاق على آلية الاستحواذ من خلال إصدار أسهم جديدة لشركة ماسك وشركة المشعل مقابل الاستحواذ على ما نسبته 25% من الحصص في رأس مال شركة ذاخر
 - تحديد سعر إصدار الأسهم الجديدة للمجموعة بقيمة 102.90 ريال سعودي، وهو عبارة عن متوسط سعر السهم السوقي (المرجح) وذلك لفترة ثلاثة (3) أشهر حتى تاريخ إغلاق التداول على أسهم المجموعة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بتاريخ 1436/10/28 هـ الموافق 2015/08/13م. وقد تم تعديل اتفاقية شراء الحصص المشروطة كما هو موضح في الصفحة التالية والقسم الثامن من هذا العرض

لمحة عن صفقة الاستحواذ خلفية عامة

لمحة عن الصفقة

- قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية شراء حصص مشروطة لشراء ما نسبته 25% من الحصص في شركة ذاخر مع كلاً من شركة ماسك وشركة المشعل بتاريخ 1436/10/30 هـ الموافق 2015/08/15م وتم الإعلان عنها على موقع تداول بتاريخ 1436/11/01 هـ الموافق 2015/08/16م
- وحيث رغبت المجموعة في زيادة نسبة استحواذها في رأس مال شركة ذاخر، فقد تم الاتفاق مع شركة ماسك وشركة المشعل على تعديل بعض أحكام وشروط اتفاقية شراء الحصص المشروطة حيث اتفق الاطراف على:
 - زيادة نسبة استحواذ المجموعة للحصص في شركة ذاخر من 25% إلى 30%
 - مراجعة قيمة أسهم العوض التي ستصدرها المجموعة، في ظل تقرير التقييم المعد من قبل المستشار المالي والملحق المحدث لتقرير التقييم، وبعد القيام بعدة مفاوضات مع الملاك في شركة ذاخر تم التوصل إلى اتفاق بين مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل بأن تكون قيمة إصدار أسهم العوض (83.30) ريال سعودي للسهم الواحد بدلاً من متوسط سعر السهم السوقي (المرجح) لفترة ثلاثة (3) أشهر السابقة حتى تاريخ إغلاق التداول على أسهم المجموعة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بتاريخ 1436/10/28 هـ الموافق 2015/08/13م وهو 102.90 ريال سعودي.
- ويوضح الجدول أدناه أهم التعديلات على اتفاقية شراء الحصص المشروطة لشراء ما نسبته 25% من الحصص في شركة ذاخر مع كلاً من شركة ماسك وشركة المشعل بتاريخ 1436/10/30 هـ الموافق 2015/08/15م والتي تم التعديل عليها والإعلان عنها بتاريخ 1437/03/25 هـ الموافق 2016/01/05م

نسبة الاستحواذ	قبل التعديل	بعد التعديل
25%	30%	
سعر الصفقة	669,856,438.33 ريال سعودي	803,845,000 ريال سعودي
عدد الأسهم المصدرة	6,509,876 سهماً	9,650,000 سهماً
سعر السهم	102.90 ريال سعودي	83.30 ريال سعودي
طريقة احتساب سعر السهم	متوسط سعر السهم السوقي (المرجح) وذلك لفترة ثلاثة (3) أشهر حتى تاريخ إغلاق التداول على أسهم المجموعة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بتاريخ 1436/10/28 هـ الموافق 2015/08/13م بناءً على السعر المتفق عليه بين مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل	
نسبة زيادة رأس المال	3.25%	4.82%

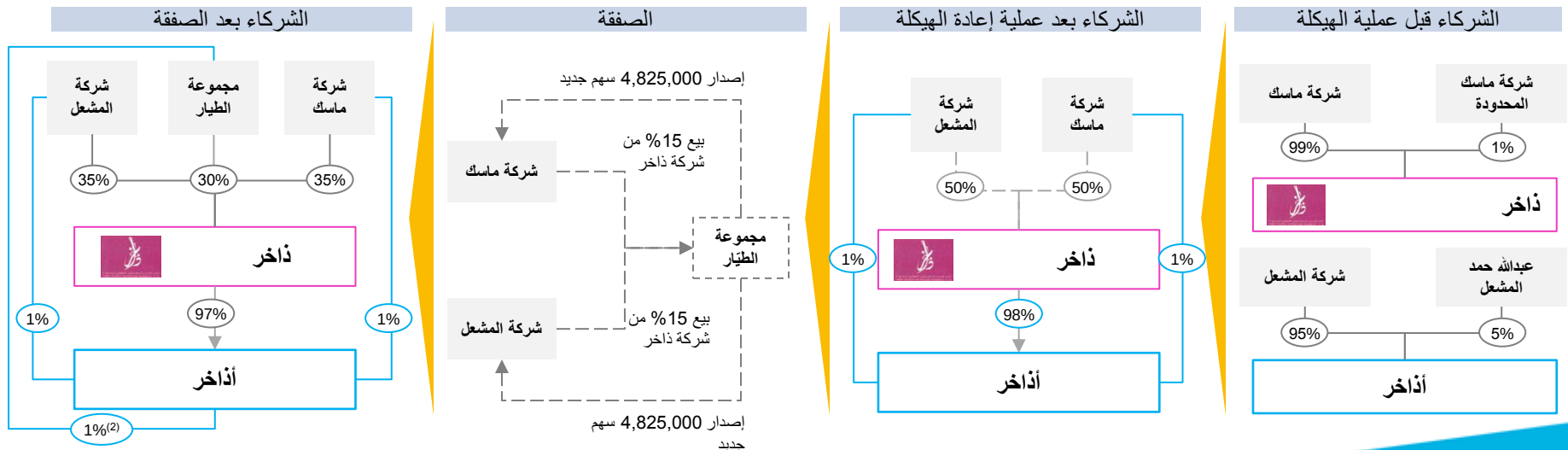
لمحة عن صفقة الاستحواذ

صفقة الاستحواذ

لمحة عن الصفقة

- ستبيع كلاً من شركة ماسك وشركة المشعل مجتمعين ما نسبته 30% (بواقع 15% من كل منهما) من الحصة في شركة ذاخر لمجموعة الطيار
- ومقابل استحواذ المجموعة على ما نسبته 30% من الحصة في شركة ذاخر، ستقوم المجموعة بإصدار أسهم جديدة عن طريق زيادة رأس مالها بمبلغ ستة وتسعين مليون وستمائة وخمسين ألف (96,650,000) ريال سعودي وإصدار تسعة ملايين وستمائة وخمسين ألف (9,650,000) سهماً جديداً تمثل زيادة بنسبة 4.82% من رأس مال المجموعة الحالي، وسيتم تخصيص هذه الأسهم لصالح كل من شركة ماسك وشركة المشعل بالتساوي بواقع أربعة ملايين وثمانمائة وخمسة وعشرون ألف (4,825,000) سهم لكل من شركة ماسك وشركة المشعل، علماً بأن صفقة الاستحواذ لا تتضمن أطراف ذوي علاقة.
- تبلغ قيمة الصفقة ثمانمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وخمسة وأربعين ألف (803,845,000) ريال سعودي
- وقد تم تحديد قيمة الأسهم الجديدة التي ستصدرها مجموعة الطيار - بناءً على السعر المنفق عليه بين مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل - بـ 83.30 ريال سعودي، وبموجب اتفاقية شراء الحصة المشروطة والتعديلات المعلن عنها بتاريخ 1437/03/25 هـ الموافق 2016/01/05 م.
- بعد اكتمال صفقة الاستحواذ سيرتفع عدد أسهم مجموعة الطيار من مائتي مليون (200,000,000) سهماً إلى مائتين وتسعة ملايين وستمائة وخمسين ألف (209,650,000) سهماً والتي تمثل زيادة في رأس مال المجموعة بنسبة قدرها (4.82%)
- تمتلك شركة ماسك ما نسبته 0.52% (1) من أسهم مجموعة الطيار وبالتالي فإن إجمالي ملكية شركة ماسك - بعد استكمال الصفقة - ستصبح 2.80% من أسهم مجموعة الطيار
- تتضمن اتفاقية شراء الحصة المشروطة وتعديلاتها عدداً من الضمانات والشروط والأحكام، من ضمنها إتمام عملية الهيكلة بتاريخ 1437/02/25 هـ الموافق 2015/12/07 م، والتي تم الإشارة إليها في القسم الثامن من هذا العرض.

هيكل الصفقة



المصدر: شركة ذاخر

ملاحظة (1) حسب إغلاق يوم 7 يناير 2016م

(2) سيتم نقل ما نسبته 1% من ملكية شركة ذاخر في شركة أذاخر إلى مجموعة الطيار في موعد أقصاه ستة من تاريخ استكمال صفقة الاستحواذ

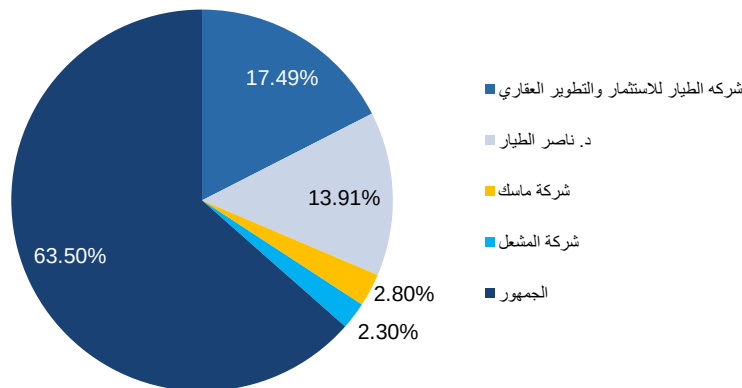
لمحة عن صفقة الاستحواذ تفاصيل صفقة الاستحواذ

أهم النقاط في الصفقة

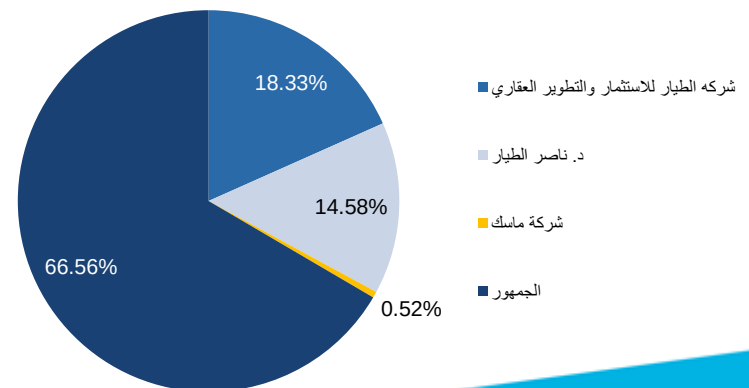
الشركة التي سيتم الاستحواذ على حصة أقلية فيها	شركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري المحدودة
الحصة المستحوذ عليها	30%
الملاك البائعين	شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك) وذلك من خلال التنازل عن حصص تمثل نسبة 15% من رأس مال شركة ذاخر لصالح مجموعة الطيار وشركة عبدالله حمد المشعل وأولاده القابضة وذلك من خلال التنازل عن حصص تمثل نسبة 15% من رأس مال شركة ذاخر لصالح مجموعة الطيار
قيمة صفقة الاستحواذ	ثمانمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وخمسة وأربعون ألف (803,845,000) ريال سعودي
ترتيبات العوض	إصدار (9,650,000) سهم عادي جديد في مجموعة الطيار عن طريق زيادة رأس المال وتخصيص الأسهم الجديدة لصالح كل من شركة ماسك وشركة المشعل بالتساوي

هيكل ملكية مجموعة الطيار (1)

بعد صفقة الاستحواذ (1)



قبل صفقة الاستحواذ



لمحة عن صفقة الاستحواذ الإعلانات السابقة على تداول

يسر شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة (مجموعة الطيار أو المجموعة) أن تعلن عن إبرام اتفاقية شراء مشروطة (اتفاقية شراء الحصص أو الاتفاقية) لشراء حصص في شركة ذاخر للتطوير والاستثمار العقاري (الشركة) بتاريخ 1436/10/30 هـ الموافق 2015/08/15م مع كل من شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (شركة ماسك) وشركة عبدالله المشعل وأولاده (شركة المشعل). وبموجب الاتفاقية ستبيع كل من شركة ماسك وشركة المشعل مجتمعين ما نسبته 25% (أي ما نسبته 12.5% من كل منهما) من الحصص في الشركة لمجموعة الطيار (الصفقة) مقابل إصدار أسهم جديدة لكل من شركة ماسك وشركة المشعل في المجموعة بنسب متساوية عن طريق زيادة رأس مال المجموعة، وتبلغ قيمة الصفقة ستمائة وتسعة وستين مليون وثمانمائة وستة وخمسين ألف وأربعمائة وثمانية وثلاثون ريال سعودي وثلاث وثلاثون هلاله (669,856,438.33). كما تتمثل استراتيجية الشركة المستقبلية بتطوير مشروع ذاخر العقاري والواقع على بُعد 1.4 كم من الحرم المكي في مكة المكرمة (مشروع ذاخر). وتبلغ المساحة الإجمالية لأرض المشروع 322,832 متر مربع، ومن المتوقع أن يحتوي المشروع على مرافق فندقية وسكنية وتجارية لتقديم خدمات متكاملة لضيوف الرحمن وقاطني مكة المكرمة تفي باحتياجات معظم شرائح السوق بالإضافة إلى تقديم خدمات تجارية و سياحية عالية الجودة.

و تتضمن اتفاقية شراء الحصص عدد من الشروط التي ينبغي على كل من شركة ماسك وشركة المشعل تنفيذها لاستكمال الصفقة ومنها القيام بعملية إعادة هيكلة و التي سيتم من خلالها قيام الشركة بتملك كل أراضي مشروع ذاخر بشكل مباشر أو غير مباشر (عملية إعادة الهيكلة). وسوف تقوم مجموعة الطيار كمقابل لاستحواذها على 25% من الحصص في الشركة، بإصدار أسهم العوض عن طريق زيادة رأس مالها وتخصيص هذه الأسهم لصالح كل من شركة ماسك وشركة المشعل تُمثل ستة ملايين وخمسمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وستة وسبعون (6,509,876) سهماً و ذلك كأسهم عوض لاستحواذ مجموعة الطيار على ما نسبته 25% من الحصص في الشركة. و بعد اكتمال صفقة الاستحواذ سيرتفع عدد أسهم مجموعة الطيار من مائتي مليون (200,000,000) سهماً إلى مائتين وستة ملايين وخمسمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وستة وسبعين (206,509,876) سهماً و التي تمثل زيادة في رأس مال المجموعة بنسبة قدرها (3.25%) بحيث تكون الزيادة في رأس المال من 2,000,000,000 ريال إلى 2,065,098,760 ريال علماً بأنه قد تم تحديد قيمة أسهم العوض التي ستصدرها مجموعة الطيار وفقاً لمتوسط سعر السهم السوقي (المرجح) والبالغ (102.89849427742) ريال سعودي وذلك لفترة ثلاثة (3) أشهر حتى تاريخ إغلاق التداول على أسهم المجموعة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بتاريخ 1436/10/28 هـ الموافق 2015/08/13م.

1436/11/01 هـ الموافق

2015/08/16م

و تتضمن اتفاقية شراء الحصص عدداً من الضمانات بخصوص ملكية الأراضي و التراخيص الصادرة من جهات الاختصاص بالإضافة إلى شروط تُعطي جميع الأطراف حق إنهاء الاتفاقية في أي وقت في حال حدوث أي أمر جوهري من شأنه الإضرار بحقوق و التزامات أي من أطراف الاتفاقية . وتخضع اتفاقية شراء الحصص لعدد من الشروط و الأحكام تشمل الحصول على كافة الموافقات النظامية والقانونية اللازمة من الجهات الحكومية المختصة واستكمال عملية إعادة الهيكلة بما في ذلك قيام الشركة بالصفقة، بالإضافة إلى الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في مجموعة الطيار على زيادة رأسمالها، كما تنص الاتفاقية أيضاً على أنه في حال عدم إنهاء عملية إعادة الهيكلة خلال ستة (6) أشهر من تاريخ التوقيع عليها فتعتبر الاتفاقية لاغية، إلا في حال اتفق الطرفان قبل تاريخ انتهاء المدة المشار إليه على تمديد مهلة عملية إعادة الهيكلة والشروط الأخرى إلى فترة إضافية، وسيقوم الأطراف بإبرام اتفاقية شركاء قبل استكمال الصفقة وبعد استكمال الصفقة، فإن نسبة ملكية كل من شركة ماسك وشركة المشعل مجتمعين في رأس مال مجموعة الطيار ستكون (3.15%)، وستكون نسبة ملكية مجموعة الطيار 25% من الحصص في الشركة.

وقد عيّنت مجموعة الطيار شركة إتش إس بي سي العربية السعودية كمستشار مالي وشركة كليفورد تشانس محامون مستشارون قانونيون كمستشار قانوني فيما يتعلق بالصفقة. وقد أوضحت المجموعة بأن الصفقة تأتي دعماً لاستراتيجية المجموعة للتوسع في قطاع سياحة الحج والعمرة كأحد قطاعات النمو الاستراتيجية للمجموعة المبنية أساساً على تنمية استثمارات المجموعة في المناطق الحيوية القريبة من الحرم المكي بمكة المكرمة. وستقوم المجموعة بالإعلان عن أي تطورات جوهرية فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ في حينها.

لمحة عن صفقة الاستحواذ الإعلانات السابقة على تداول

إشارة إلى إعلان شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة (مجموعة الطيار أو المجموعة) بتاريخ 2015/08/16م وذلك بخصوص توقيع اتفاقية شراء مشروطة (اتفاقية شراء الحصص أو الاتفاقية) المبرمة بتاريخ 1436/10/30هـ الموافق 2015/08/15م لشراء ما نسبته 25% من الحصص المملوكة لكل من شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (شركة ماسك) وشركة عبدالله حمد المشعل وأولاده القابضة (شركة المشعل) في شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة (الشركة)، تود المجموعة أن تعلن عن تعديل الاتفاقية من خلال توقيع ملحق يتضمن الاتفاق على تعديل بعض أحكام وشروط اتفاقية شراء الحصص بتاريخ 2016/01/04م (الاتفاقية المعدلة). و بموجب أحكام الاتفاقية المعدلة، سيتم زيادة نسبة استحواد المجموعة على الحصص في الشركة بحيث تصبح 30% بدلاً من 25% من رأس مال الشركة (أي الاستحواذ على ما نسبته 15% من كل من شركة ماسك وشركة المشعل بدلاً من 12.5%) مقابل إصدار أسهم جديدة لكل منهما وينسب متساوية عن طريق زيادة رأس مال المجموعة (الصفقة). وتبلغ قيمة الصفقة بعد التعديل ثمانمائة وثلاثة ملايين وثمانمائة وخمسة وأربعين ألف (803,845,000) ريال سعودي بدلاً من ستمائة وتسعة وستين مليون وثمانمائة وستة وخمسين ألف وأربعمائة وثمانية وثلاثون ريال سعودي وثلاث وثلاثون هلة (669,856,438.33). وسوف تقوم المجموعة كمقابل استحوادها على 30% من الحصص في الشركة بإصدار أسهم العوض عن طريق زيادة رأس مالها وتخصيص هذه الأسهم لصالح كل من شركة ماسك وشركة المشعل تمثل تسعة ملايين وستمائة وخمسين ألف (9,650,000) سهماً بدلاً من ستة ملايين وخمسمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وستة وسبعون (6,509,876) سهماً وذلك كأسهم عوض لاستحواذ مجموعة الطيار على ما نسبته 30% من الحصص في الشركة.

وبعد اكتمال صفقة الاستحواذ سيرتفع عدد أسهم مجموعة الطيار من مائتي مليون (200,000,000) سهماً إلى مائتين وتسعة ملايين وستمائة وخمسين ألف (209,650,000) سهماً بدلاً من مائتين وستة ملايين وخمسمائة وتسعة آلاف وثمانمائة وستة وسبعون (206,509,876) سهماً. والتي تمثل زيادة في رأس مال المجموعة بنسبة قدرها (4.82%) بدلاً من (3.25%) بحيث تكون الزيادة في رأس المال من 2,000,000,000 ريال سعودي إلى 2,096,500,000 ريال سعودي بدلاً من 2,065,098,760 ريال سعودي، علماً بأنه قد تم تعديل قيمة أسهم العوض التي ستصدرها المجموعة وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين كل من المجموعة وشركة ماسك وشركة المشعل بموجب الاتفاقية المعدلة ليبلغ (83.30) ريال سعودي للسهم الواحد بدلاً من (102.90) ريال سعودي).

وبعد استكمال صفقة الاستحواذ، فإن نسبة ملكية كل من شركة ماسك وشركة المشعل مجتمعيتين في رأس مال مجموعة الطيار ستكون 4.60%، وستكون نسبة ملكية مجموعة الطيار 30% من الحصص في الشركة.

وتتضمن الاتفاقية بعض التعديلات أهمها تعديل فترة عملية إعادة الهيكلة لتصبح خلال فترة تسعة (9) أشهر بدلاً من ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الاتفاقية في 30/10/1436هـ الموافق 15/08/2015م، علماً بأنه تم استكمال عدد من الخطوات الرئيسية الخاصة بعملية إعادة الهيكلة. وتخضع الاتفاقية المعدلة لنفس شروط وأحكام الاتفاقية وتشمل الحصول على كافة الموافقات النظامية اللازمة من الجهات الحكومية المختصة واستكمال عملية إعادة الهيكلة ما لم يتم تعديلها وفق ما تضمنته شروط وأحكام الاتفاقية المعدلة الموضحة أهمها في هذا الإعلان كما لا يوجد أطراف ذوي علاقة.

وستقوم المجموعة بالإعلان عن أي تطورات جوهرية فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ في حينها.

1437/03/25هـ الموافق
2016/01/05م

لمحة عن صفقة الاستحواذ المراحل الرئيسية والموافقات اللازمة

وصف للمرحلة و الخطوات المتخذة

المرحلة

اجتماع مجلس الإدارة

تم إصدار قرارات مجلس الإدارة بالموافقة على صفقة الاستحواذ والتوصية بدعوة الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس مال المجموعة

توقيع اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها

تم توقيع اتفاقية شراء الحصص المشروطة بتاريخ 1436/01/30 الموافق 2015/08/15م، وتم الاعلان عن ذلك على موقع تداول بتاريخ 1436/11/01 هـ الموافق 2015/08/16م. كما قامت المجموعة بتوقيع ملحق للاتفاقية يتضمن الاتفاق على تعديل بعض أحكام وشروط اتفاقية شراء الحصص بتاريخ 1437/03/24 هـ الموافق 2016/01/04م

عملية اعادة الهيكلة

تم استكمال عملية إعادة هيكلة شركة ذاخر بشكل كامل كما هو مبين في الصفحة رقم 9 وذلك قبل الدعوة إلى انعقاد الجمعية العامة غير العادية

موافقة هيئة السوق المالية

تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب المجموعة بزيادة رأس مالها بتاريخ 1437/04/29 هـ الموافق 2016/02/08م

الجمعية العامة غير العادية

تمت الدعوة للجمعية العامة غير العادية بتاريخ 1437/05/05 هـ الموافق 2016/02/14م، وقد تم انعقاد الجمعية حسب ما هو مقرر من أجل التصويت على زيادة رأس مال المجموعة المقترحة للاستحواذ على نسبة 30% من الحصص في شركة ذاخر.

توقيع اتفاقية الشركاء

سيتم توقيع اتفاقية الشركاء (الوارد ذكرها في القسم التاسع من هذا العرض) بعد الانتهاء من الجمعية العامة غير العادية وسيتم الاعلان عن ذلك على موقع تداول

توثيق صفقة الاستحواذ

بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية، ستقوم مجموعة الطيار والشركاء في شركة ذاخر بالتقدم لوزارة التجارة والصناعة لمراجعة قرارات الشركاء وتعديل عقد تأسيس شركة ذاخر وذلك بدخول مجموعة الطيار كشريك من خلال الاستحواذ على ما نسبته 30% من الحصص المملوكة لكل من شركة ماسك وشركة المشعل في شركة ذاخر تمهيداً لإثبات قرار الشركاء لدى كاتب العدل المختص في وزارة التجارة والصناعة

الحصول على شهادة من مراقب حسابات مجموعة الطيار وتعديل سجلها التجاري

بعد استكمال الإجراءات النظامية ونقل ملكية ما نسبته 30% من شركة ذاخر لصالح مجموعة الطيار وإثبات قرار الشركاء لدى كاتب العدل، ستقوم مجموعة الطيار بتزويد مراقب الحسابات بقرار الشركاء المشار إليه أعلاه حتى يتمكن من إصدار شهادة تثبت أن هذه الحصص أصبحت من ضمن أصول المجموعة وتعديل السجل التجاري الخاص بالمجموعة ليعكس الزيادة في رأس مالها

تخصيص وإدراج الأسهم الجديدة

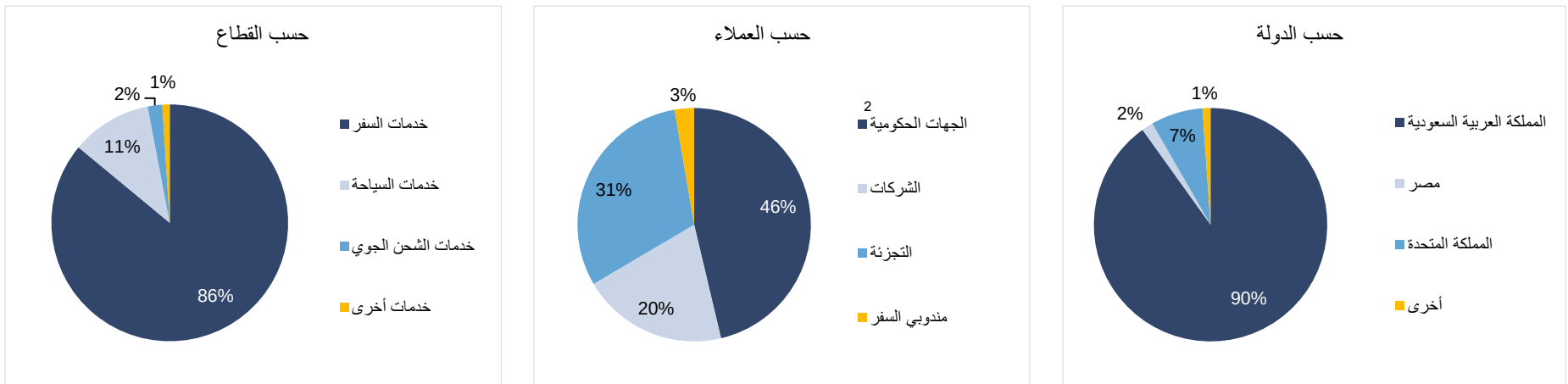
ستقوم مجموعة الطيار بعد الانتهاء من كافة الإجراءات الرسمية بتقديم طلب لتداول لإنهاء إجراءات تخصيص وإدراج الأسهم الجديدة في المحافظ الاستثمارية لكل من شركة ماسك وشركة المشعل والتي تعد آخر خطوات صفقة الاستحواذ

القسم الثاني: الهيكل التنظيمي لمجموعة الطيار

قطاعات الأعمال



مساهمة المبيعات (1)



الهيكل التنظيمي لمجموعة الطيار الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (1)

الإمارات

الشركة	الحصة
فرع الطيار - دبي	%100
شركة الطيار للسفر والسياحة - أبوظبي	%49
نت للسياحة	%44.3

لبنان

الشركة	الحصة
لينا للسفر والسياحة	%100
كونكتيف للتجارة والخدمات	%51

مصر

الشركة	الحصة
عطلات الطيار ترافل جروب	%100
شركة الطيار للشحن والتخليص الجمركي	%100
شركة إي الطيار للسياحة	%100
شركة إي الطيار تورز	%100
شركة نايل هولداي للسياحة	%100
شركة الطيار لتأجير السيارات	%100
شركة الهانوف للسياحة والخدمات	%70

الكويت

الشركة	الحصة
شركة الشامل الدولية القابضة كي. أس. سي (مقفلة)	%30

جزر فيرجن البريطانية

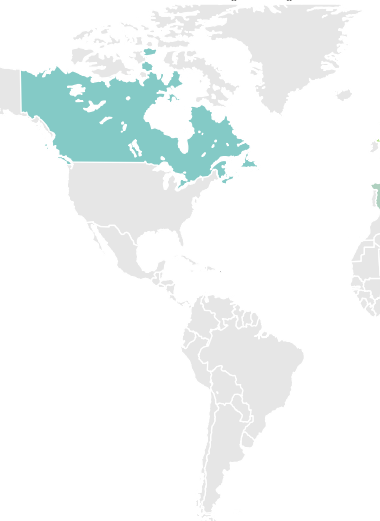
الشركة	الحصة
كريم انكوربوريشن	%20.9

كندا

الشركة	الحصة
شركة عمرو للسياحة	%49

إسبانيا

الشركة	الحصة
مجموعة بي تو بي للسفر	%80



السودان

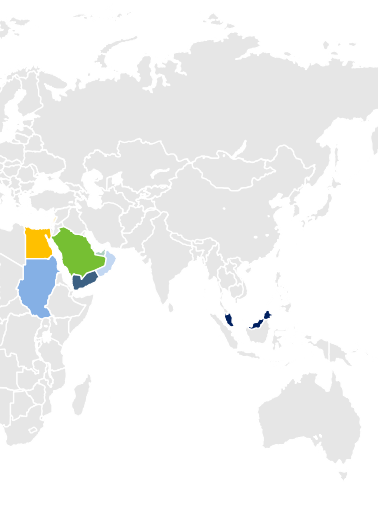
الشركة	الحصة
شركة الطيار الدولية المحدودة	%75

ماليزيا

الشركة	الحصة
شركة بيلانتر هولداي	%100

المملكة المتحدة

الشركة	الحصة
شركة مواسم للسفر والسياحة المحدودة	%100
إليجنت ريزورت المحدودة والشركات التابعة	%100
شركة مواسم المحدودة	%100



عمان

الشركة	الحصة
فاضل والتكامل للتكنولوجيا ش م م	%100

اليمن

الشركة	الحصة
شركة فيلكس للطيران المحدودة	%30

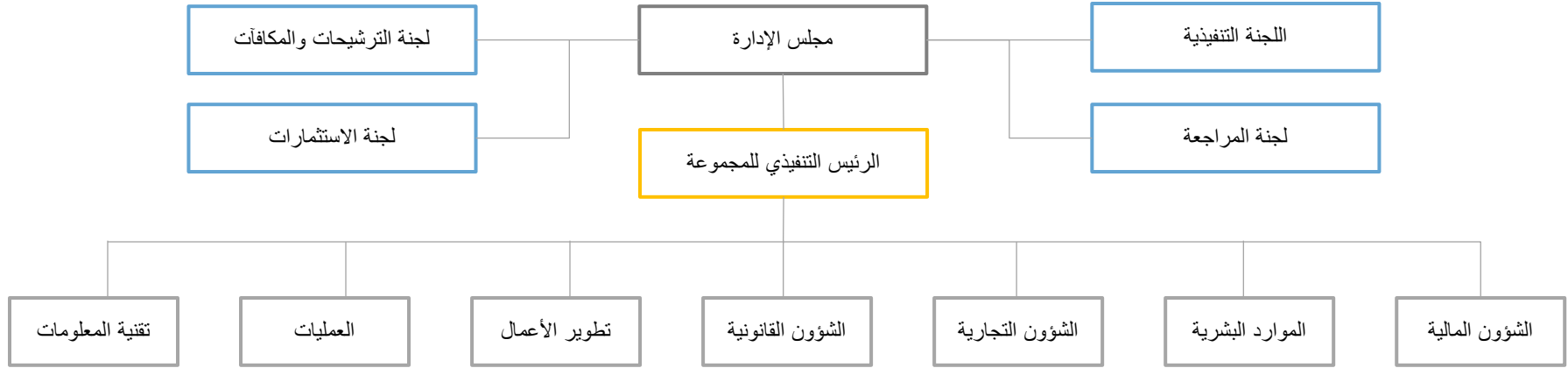
المملكة العربية السعودية

الشركة	الحصة
شركة المكتب الوطني للسياحة والسفر المحدودة	%100
شركة الصرح للسفر والسياحة المحدودة	%80
شركة وكالة الطيار العالمية للنقل الجوي المحدودة	%100
شركة عطلات الطيار للسفر والسياحة المحدودة	%100
شركة الطيار للسفر والسياحة والشحن المحدودة	%100
شركة تقنيك لتقنية المعلومات	%100
شركة الطيار للتطوير والاستثمار السياحي والعقاري	%100
شركة الطيار لوساطة التأمين	%100
شركة الطيار لتأجير السيارات	%100
مجلة المسافرين	%100
شركة السرعة الفاتكة للنقل المحدودة	%100
شركة الموسم للسفر والسياحة المحدودة	%100
شركة جولة لتنظيم الرحلات السياحية	%51
شركة مواسم للسياحة وخدمات المعتمرين المحدودة	%51
الجزيرة للسفر	%70
فلاي أي تي	%60
شركة مثمرة للاستثمار العقاري	%100
شركة عالم السعودية للسفر والسياحة	%100
شركة النخبة لخدمات الطائرات الخاصة	%100
شركة وكالة فيفا للسفر والسياحة	%100
الشركة السعودية لسياحة المؤتمرات والفعاليات	%100
شركة هناء للتجارة	%80
شركة تقنيك للاتصالات	%70
شركة توشير للتقنية الناشئة	%35
الشركة السعودية للضيافة الأثرية	%20

الهيكل التنظيمي لمجموعة الطيار

الهيكل الإداري للمجموعة

الهيكل التنظيمي



الإدارة التنفيذية

الاسم	المُنصب
عبدالله بن ناصر آل داوود	العضو المنتدب المكلف والرئيس التنفيذي للمجموعة
عبدالله بن عقيل الطيار	نائب الرئيس التنفيذي للشؤون العامة والتقنية
محمد عمر مصطفى	نائب الرئيس التنفيذي للمنطقة الوسطى
أحمد بن عقيل الطيار	نائب الرئيس التنفيذي للموارد البشرية
راشد بن عبد الله إبراهيم المقيط	نائب الرئيس التنفيذي لتطوير الأعمال
سعود بن محمد صالح العريفي	نائب الرئيس التنفيذي للعمليات
أسامة فرح سليمان معايه	نائب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية
يوسف موسى يوسف	نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
سعيد بن حسين محمد الفريح	نائب الرئيس التنفيذي للمناطق الغربية والشمالية والجنوبية
معتز محمد صفوت	المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية
عبد الرحمن بن مطرب	رئيس تقنية المعلومات
محمد الراجح	نائب الرئيس التنفيذي للقطاع الخاص
عبدالله الصيفي	نائب الرئيس التنفيذي للقطاع الحكومي
ريدموند والش	نائب الرئيس التنفيذي لشركة مواسم للسفر والسياحة
د. فهد الماجد	نائب الرئيس التنفيذي للشؤون القانونية

مجلس الإدارة

الاسم	المُنصب	صفة العضوية
محمد بن صالح الخليل	رئيس مجلس الإدارة	مستقل
ناصر عقيل عبدالله الطيار	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي
أنس بن محمد صالح صيرفي	عضو مجلس إدارة	مستقل
مازن بن أحمد بن محمد الجبير	عضو مجلس إدارة	مستقل
أحمد سامر حمدي الزعيم	عضو مجلس إدارة	مستقل
عبدالله بن ناصر آل داوود	عضو مجلس إدارة	تنفيذي
عبد الرحمن حسن عبدالله آل الشيخ	عضو مجلس إدارة	تنفيذي
يزيد بن خالد المهيزع	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي
ماجد بن عائض النفيعي	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي

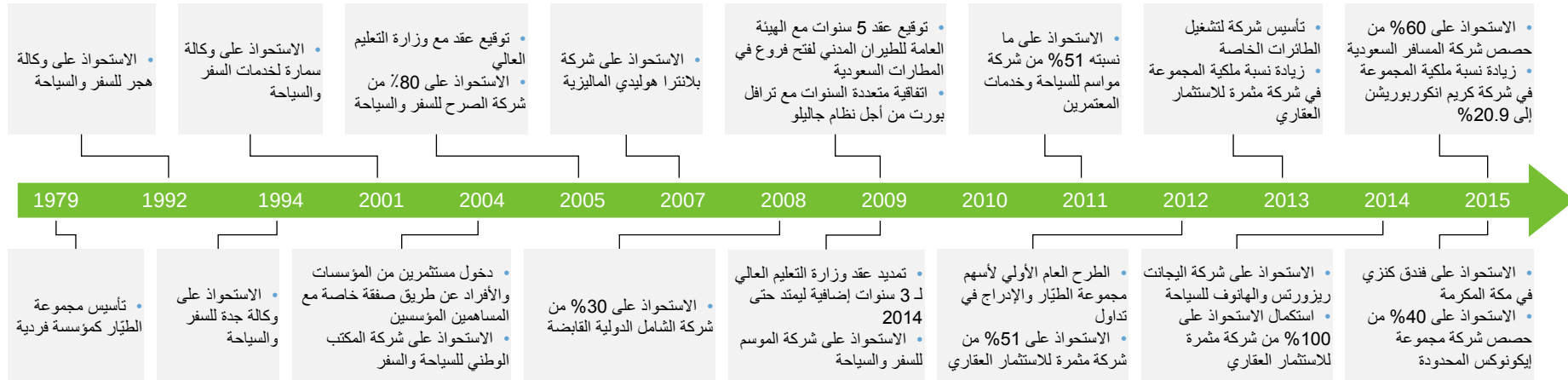
القسم الثالث: لمحة عن مجموعة الطيار



لمحة عن مجموعة الطيار تاريخ المجموعة



إنجازات هامة



لمحة عامة

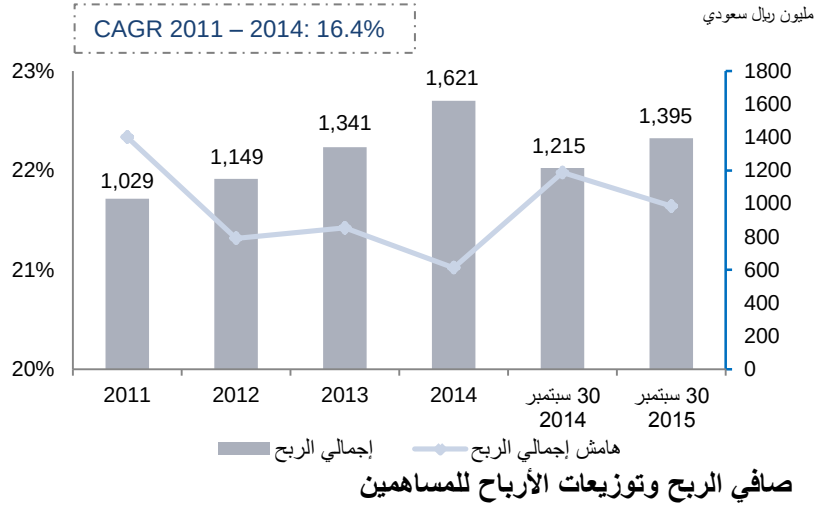
- تعتبر مجموعة الطيار أحد شركات السفر والسياحة الرائدة في المملكة ومنطقة الخليج والشرق الأوسط إذ أنها تعمل من خلال أكثر من 400 فرعاً منتشرة في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية إضافة إلى أنها تضم (35) شركة تابعة لها داخل المملكة وخارجها جميعها متخصصة في خدمات السفر والسياحة والخدمات المكملية لها.
- تقوم مجموعة الطيار بتقديم خدمات السفر والسياحة لعملائها من الشركات والأفراد عبر مجموعة من خدمات السفر الجوي والبحري في أربع قطاعات رئيسية هي السفر والسياحة والشحن وخدمات الإيواء للحجاج والمعتمرين والخدمات الأخرى
- تم الانتهاء من الطرح العام الأولي لأسهم المجموعة وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) عام 2012م
- تهدف مجموعة الطيار إلى أن تكون المجموعة الرائدة في تقديم منتجات السفر والسياحة المتكاملة لكل من المسافرين ووسيط السفر في السوق السعودي
- تم اختيار المجموعة واحدة من أفضل 100 علامة تجارية سعودية روجا في المملكة العربية السعودية من قبل صحيفة الوطن، كما اختيرت المجموعة كأحد أقوى الشركات في العالم العربي من قبل مجلة فوربس الشرق الأوسط.

الخدمات المقدمة

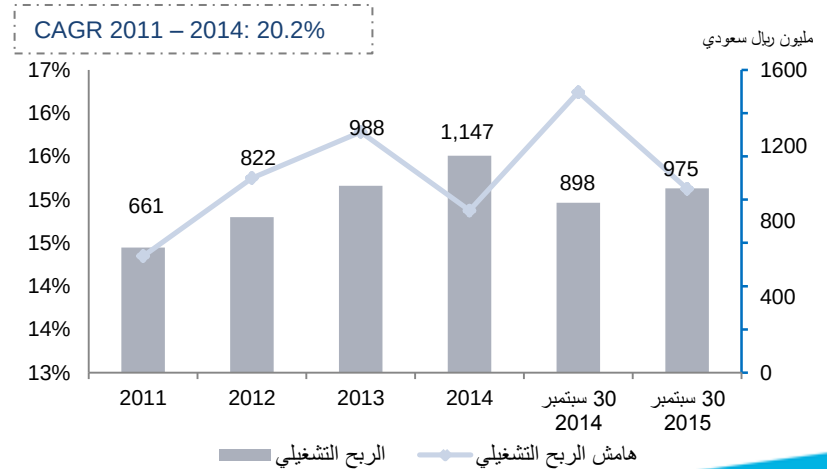
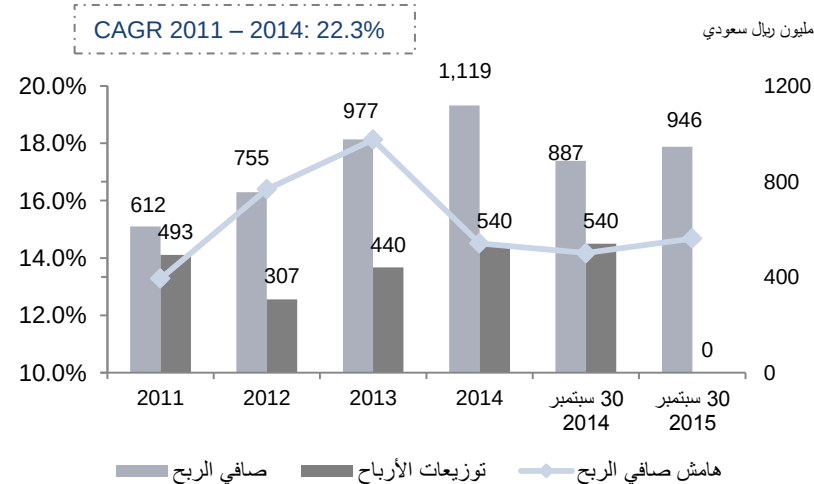
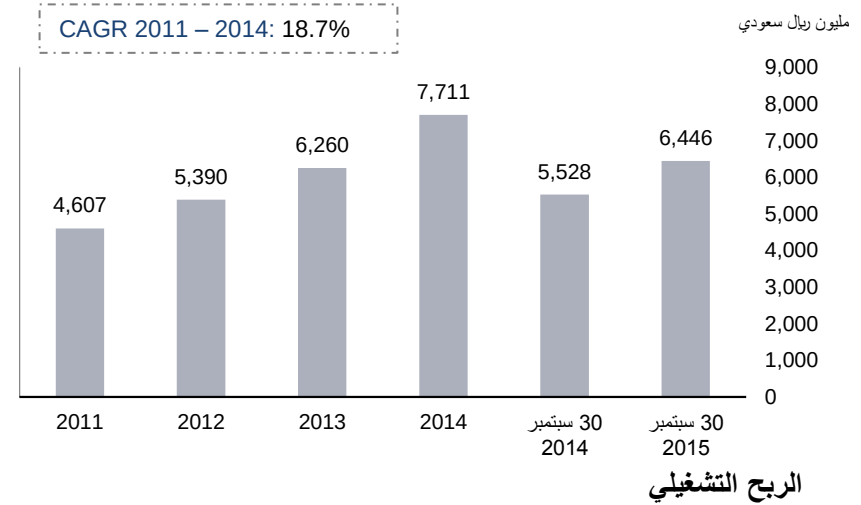


النشاط	الشرح
خدمات السفر	تقدم المجموعة خدمات متعددة ومتنوعة للمسافرين من خلال فروعها وشركاتها التابعة المنتشرة داخل المملكة وخارجها وهي مجهزة بأحدث أنظمة الحجز لدى كافة شركات الطيران في العالم مثل أنظمة جاليليو، أماديوس، سيبير، ورلد سبان للقيام بالحجوزات وإصدار التذاكر الآلية على كافة شركات الطيران الدولية على مدار الساعة يوميا طوال العام
خدمات السياحة	يشمل هذا القطاع تقديم العديد من البرامج مع ترتيب إجراءات السفر والإقامة الفندقية والتأشيرات والنقل خارج المملكة وتأجير السيارات وكافة الخدمات التي يحتاجها السائح. وتقدم المجموعة خدمات السياحة العامة من خلال تشكيله واسعة من الاختيارات بين الوجهات التي تصل إلى أكثر من 350 ألف فندق حول العالم، إضافة إلى تقديم خدمات السياحة المتخصصة مثل سياحة التعليم والسياحة العلاجية والمؤتمرات والاجتماعات بما في ذلك خدمات تأجير السيارات في مختلف دول العالم من خلال الوكالة الحصرية لشركة رنتال كارز لتأجير السيارات إضافة إلى خدمات النقل السياحي.
خدمات الشحن	توفر المجموعة خدمات الشحن الجوي والبحري والبري، إضافة إلى خدمات النقل من وإلى مختلف المناطق بالمملكة وذلك من خلال فروعها وشركاتها التابعة في الداخل والخارج، ولديها خبرة طويلة في عملية التخليص الجمركي، والتعامل بكفاءة مع الشحنات في المطارات الجوية والموانئ البحرية والطرق البرية وخدمات أخرى مساندة كالتغليف الآمن
خدمات الإيواء للحجاج والمعتمرين والخدمات الأخرى	تمارس المجموعة عدداً من الأنشطة المكملة للسفر والسياحة والتي تهدف إلى إتاحة خيارات واسعة ومختلفة للعملاء، وتشمل خدمات الإيواء للمعتمرين والحجاج من الداخل والخارج وذلك من خلال شركاتها التابعة بالإضافة إلى مشاريع شركة مثمرة للاستثمار العقاري والبالغ قيمتها ما يقرب من 854 مليون ريال سعودي والتي من المتوقع أن تكتمل جميع مشاريعها مع منتصف العام 2016 م وهو ما سيكون له أثر على إيرادات المجموعة وفقاً لمعطيات السوق وعدد من العوامل الاقتصادية الأخرى، هذا بالإضافة إلى الطيار للأجنحة والشقق الفندقية والمنتجعات السياحية داخل المملكة وخارجها وخدمات تأجير الطائرات وخدمات وساطة التأمين التعاوني وفق مبادئ الشريعة الإسلامية. بالإضافة إلى عملها كوكيل سفر وسياحة، تتوسع المجموعة من خلال تقديم العديد من الخدمات المتعلقة بالسفر والسياحة. فقد أسست شركة لتأجير السيارات وأخرى للطيران الخاص كما تملك عدد من الفنادق والشقق الفندقية الفاخرة والتي يتم توظيفها لخدمة المسافرين والسائح بحيث أصبحت مكاتب وفروع الطيار داخل المملكة وخارجها تقدم خدمة متكاملة للمسافر أو السائح وتوفر له كافة احتياجاته بشكل مباشر أو من خلال علاقاتها في معظم مدن العالم. كما تمارس المجموعة نشاطها خارج المملكة من خلال شركاتها التابعة والشقيقة وفروعها وأكثر من 500 وكيل منتشرين في كافة أنحاء العالم وفروع متواجدة في عدد من الدول تمثل وجهات رئيسية لمعظم شرائح المجتمع السعودي (العائلات، الأفراد، رجال الأعمال والطلاب)

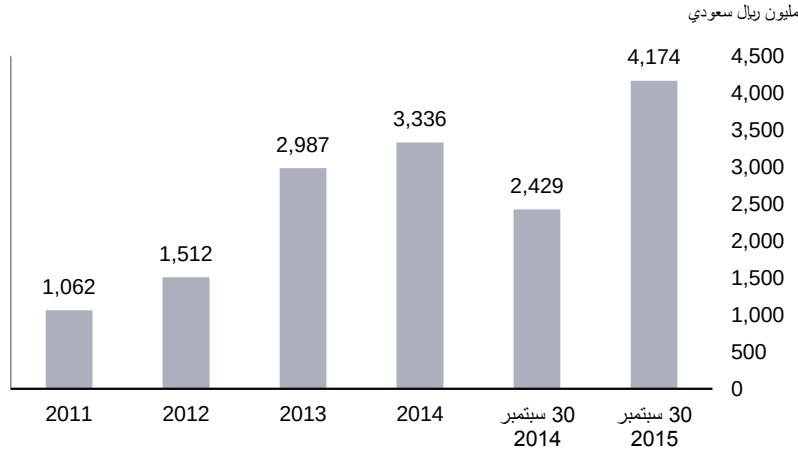
إجمالي الربح



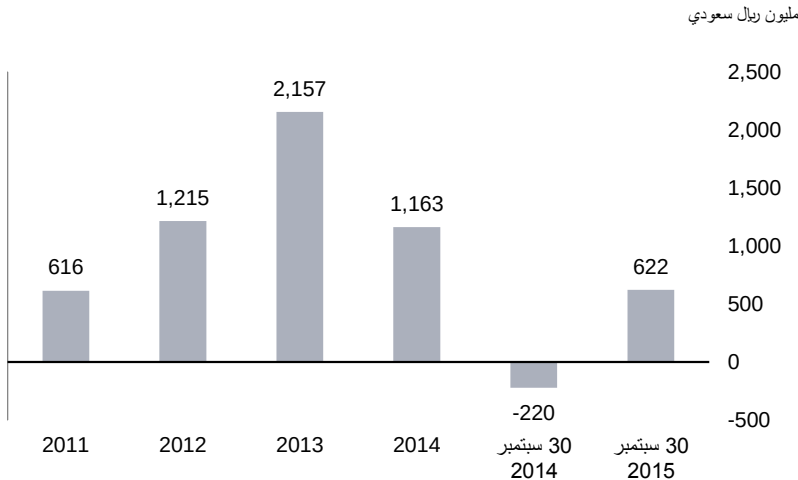
الإيرادات



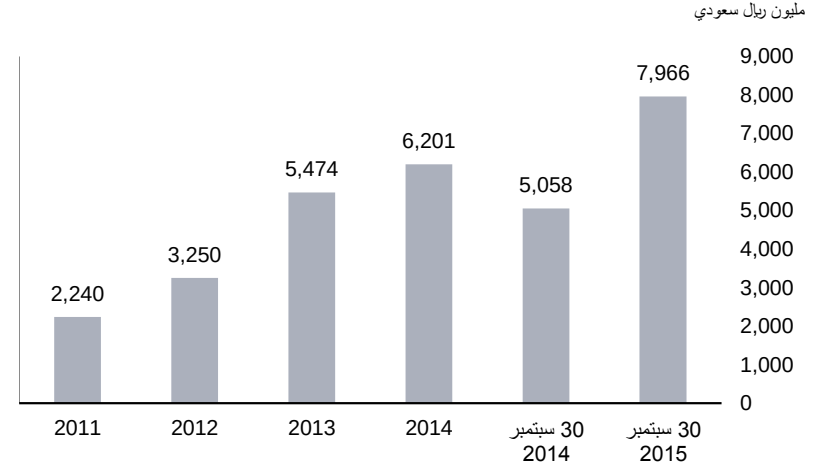
إجمالي المطلوبات



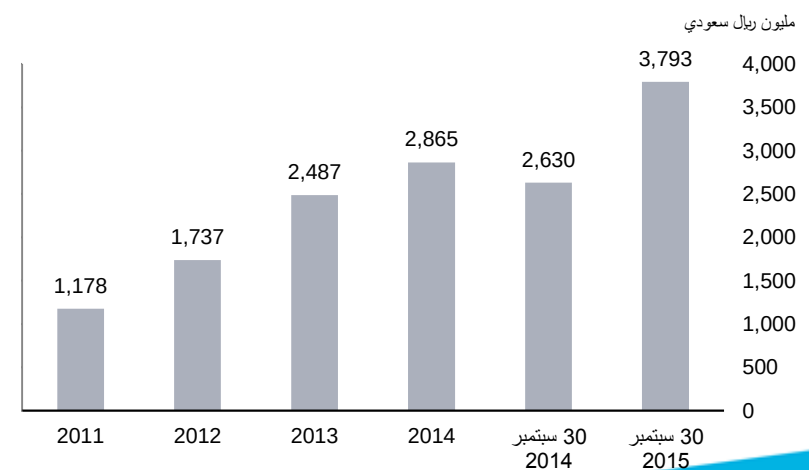
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية



إجمالي الأصول



حقوق الملكية



القسم الرابع: لمحّة عن سوق مكة المكرمة



لمحة عن سوق مكة المكرمة نبذة عن مكة المكرمة

1

الشرح

- انطلاقاً من حرص المملكة العربية السعودية على الحرمين الشريفين ودورها الفعال في خدمة ضيوف الرحمن منذ عقود، ونظراً لتزايد عدد المعتمرين والحجاج، قامت المملكة العربية السعودية بأضخم مشروع لتوسعة المسجد الحرام ليتسع لأكثر من مليوني زائر حيث تم نزع ملكية العديد من العقارات المجاورة للحرم وتوسعة المسجد الحرام بما يتناسب مع زيادة أعداد المعتمرين والحجاج وللتسهيل على قاصدي الحرم الشريف
- أسهمت مشاريع تحسين البنية التحتية للمسجد الحرام والمناطق المجاورة له (مثل مشروع جسر الجمرات) في حل أحد أكبر عوائق موسم الحج مما ساهم في زيادة أعداد الحجاج بكل سهولة وأمان

- تجري حالياً عملية توسعة مطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة، لترتفع طاقته الاستيعابية إلى 30 مليون مسافر سنوياً بعد الانتهاء من المرحلة الأولى
- تم الاعلان عن البدء في بناء مطار الطائف الدولي الجديد وهو ما سيوفر طاقة استيعابية أكبر لزوار المسجد الحرام
- يتم الآن العمل على مشروع قطار الحرمين السريع والذي سيزيد من جودة وكفاءة عملية نقل الحجاج والمعتمرين من مكة المكرمة إلى المدينة المنورة وجدة ومدينة الملك عبدالله الاقتصادية ومطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة
- تم تشغيل المرحلة الأولى من مشروع مترو مكة والذي يربط المشاعر المقدسة في منى وعرفات ومزدلفة بالمسجد الحرام، كما يتم حالياً تطوير المراحل المتبقية من مشروع مترو مكة لتشمل باقي المناطق مما سييسر عملية الحج والعمرة لزوار المسجد الحرام

- النمو المتزايد في عدد المسلمين حول العالم يعتبر من أهم الدوافع للنمو في اعداد الحجاج والمعتمرين إلى مكة المكرمة مما يكسبها قوة اقتصادية ونمو في مختلف قطاعات السياحة والإيواء فيها

المسجد الحرام والمشاعر المقدسة

مشاريع البنية التيحتية

النمو في تعداد المسلمين

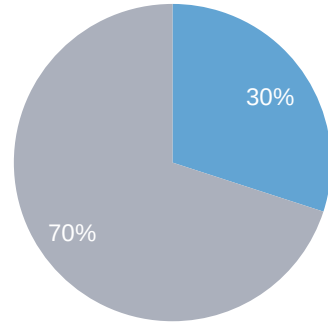
تقع مدينة مكة المكرمة في المنطقة الغربية من المملكة العربية السعودية

تعتبر مكة المكرمة ذات أهمية ومكانة دينية خاصة بالنسبة للمسلمين حيث توجد فيها قبلة المسلمين الكعبة المشرفة و المسجد الحرام

في شهر ذي الحجة من كل سنة هجرية، يقوم المسلمون من جميع أنحاء العالم بأداء فريضة الحج في مكة المكرمة بالإضافة إلى اداء مناسك العمرة على مدار العام

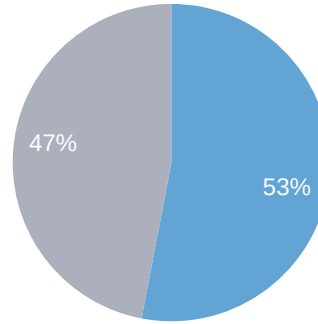


نسبة الرحلات الدينية من جميع الرحلات الداخلية في المملكة



■ السياحة الدينية ■ أخرى

نسبة الرحلات الدينية من جميع الرحلات القادمة للمملكة



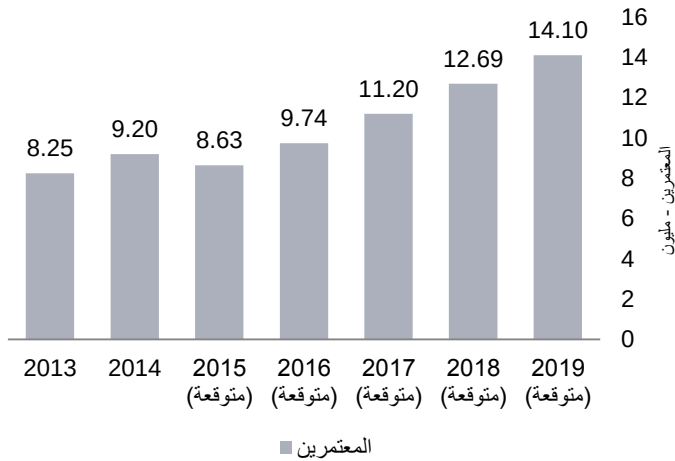
■ السياحة الدينية ■ أخرى

تمثل رحلات الحج والعمرة حوالي 53% من جميع الرحلات القادمة إلى المملكة العربية السعودية

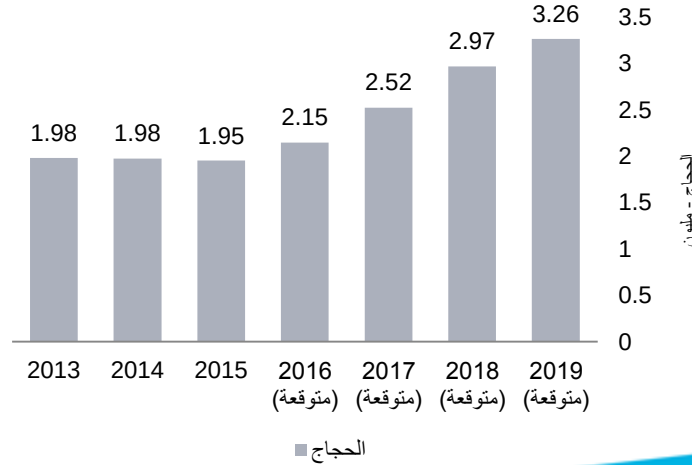
قامت حكومة المملكة العربية السعودية بتقليص عدد التأشيرات الممنوحة للحجاج والمعتمرين في عام 2015م باعتبار أن مشاريع التوسعة لا زالت تحت الإنشاء

من المتوقع أن يزداد عدد الحجاج والمعتمرين عند الانتهاء من أعمال التوسعة في المسجد الحرام وذلك حسب تصريح وزير الحج في جريدة الرياض وذلك بتاريخ 13 سبتمبر 2015م

احصائيات عدد المعتمرين



احصائيات عدد الحجاج



لمحة عن سوق مكة المكرمة سوق الضيافة في مكة المكرمة

لمحة عن سوق الضيافة في مكة المكرمة

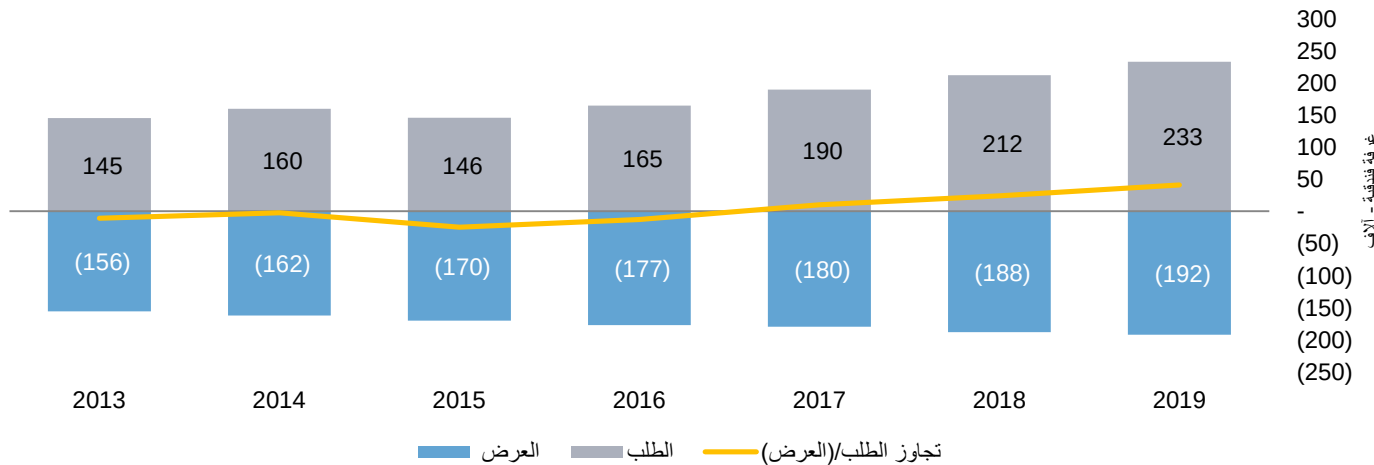
- تسيطر الفنادق حالياً على سوق إسكان الحجاج والمعتمرين في مكة المكرمة وتتركز هذه الفنادق بالقرب من منطقة المسجد الحرام
- يعود الطلب المرتفع على الغرف الفندقية في مكة المكرمة (مقارنة بغيرها من خيارات الإقامة الأخرى) على قربها من منطقة الحرم وسهولة الوصول للمشاعر المقدسة والأسواق القريبة وبالتالي قرب الفندق من الحرم والمشاعر المقدسة يساهم بشكل كبير في نجاحه
- يتسم الطلب على الغرف الفندقية في مكة المكرمة بموسمية عالية تختلف بين موسم الحج والعمرة ورمضان، كما تشهد فنادق مكة أقل نسبة إشغال خلال فترة الصيف وذلك لقلّة عدد المعتمرين نسبياً في هذه الفترة بسبب شدة الحرارة
- فرضت حكومة المملكة العربية السعودية بعض القيود على منح التأشيرات الدينية للحجاج والمعتمرين وذلك خلال الفترة من عام 2013 إلى 2015م نظراً لمشاريع التوسعة القائمة ومشاريع البنية التحتية
- من المتوقع أن يزداد عدد الفنادق من فئة 5 نجوم مما سيزيد العرض في الغرف الفندقية تماشياً مع التوسعة الجديدة الجاري تنفيذها حالياً، وخطط الحكومة لرفع عدد التأشيرات الدينية الممنوحة وذلك من بداية عام 2016م

من المتوقع زيادة المعروض في عدد الغرف الفندقية في سوق مكة المكرمة وذلك بسبب المشاريع القادمة

أثرت مشاريع التوسعة الحالية للمسجد الحرام على نسب الإشغال للغرف الفندقية في مكة المكرمة وذلك نتيجة انخفاض عدد التأشيرات الممنوحة للحجاج والمعتمرين

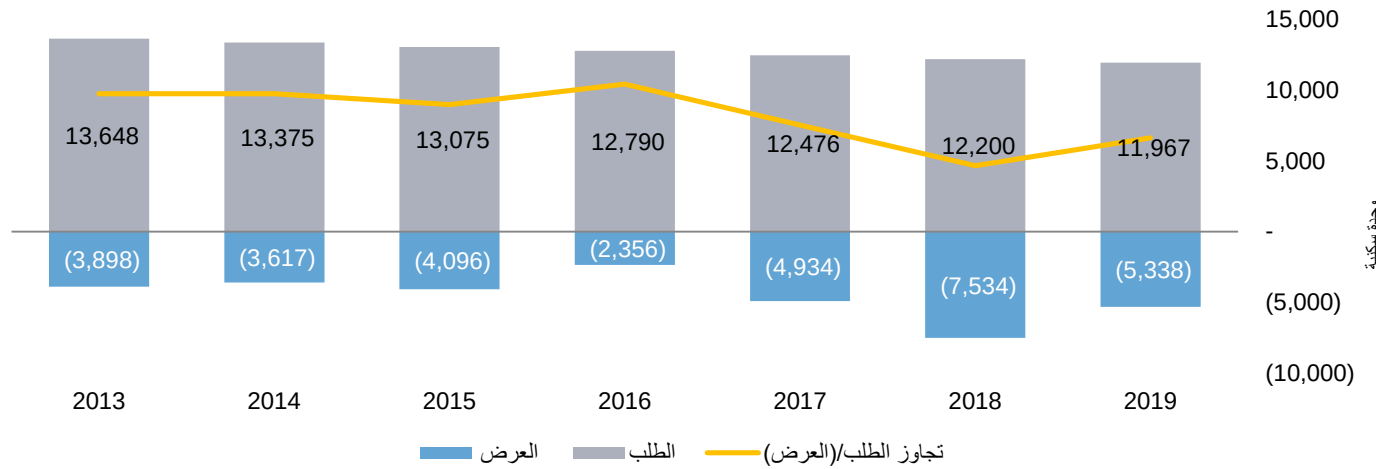
تزداد نسب الإشغال في الفنادق خلال فترة شهري رمضان وذي الحجة من العام الهجري

العرض والطلب المتوقع في سوق ضيافة مكة (غرفة فندقية)



لمحة عن سوق مكة المكرمة سوق التجزئة والسوق السكني في مكة المكرمة

العرض والطلب المتوقع لسوق مكة السكني

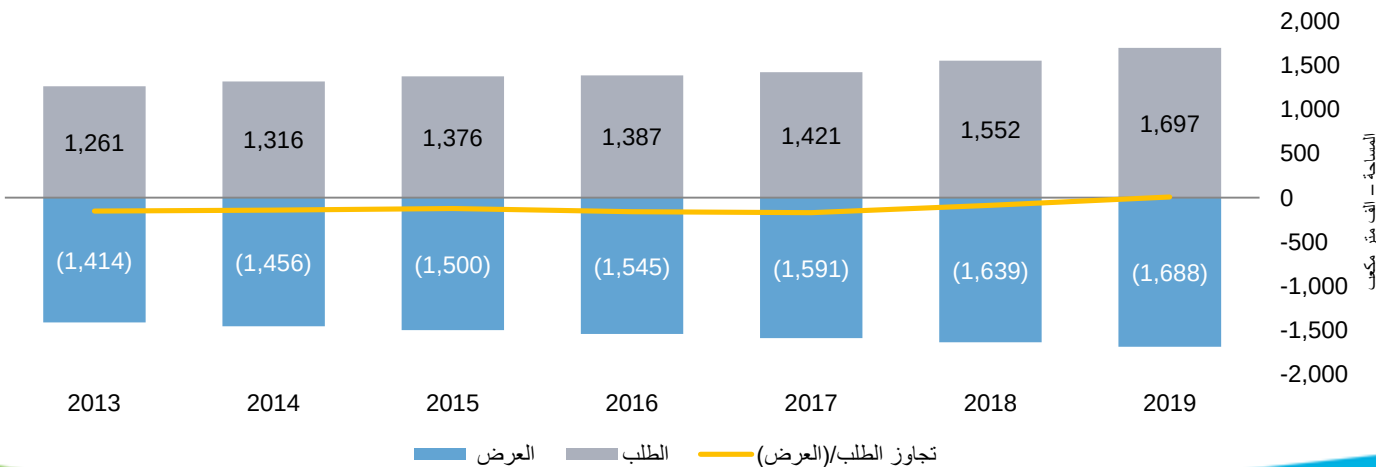


تمثل الشقق السكنية حوالي 63% من إجمالي المعروض السكني في مكة المكرمة نظراً لأسعارها المعقولة بالنسبة للمنازل

يتكون الطلب على الوحدات السكنية في مكة المكرمة بشكل رئيسي من الزيادة المستمرة في عدد السكان بالإضافة إلى السعوديين من خارج مكة المكرمة الراغبين في تملك منازل إضافية في مكة

أعلنت أمانة مكة المكرمة عن تخصيص 50 مليون م² على نطاق ثمانية مناطق في مكة لأغراض سكنية وذلك حسب ما تم نشره في صحيفة الاقتصادية بتاريخ 7 نوفمبر 2014م

العرض والطلب المتوقع لسوق مكة للتجزئة



يتألف قطاع التجزئة من مجمعات ومراكز تجارية وأسواق تقليدية ومحلات تجارية صغيرة

تأثرت نسبة الإشغال في سوق التجزئة من عمليات التوسعة في المسجد الحرام حيث يعتمد سوق التجزئة في مكة المكرمة على عدة عوامل أهمها عدد زوار المسجد الحرام ومعدل إنفاقهم

في حال الانتهاء من أعمال التوسعة في الحرم المكي من المتوقع أن يزداد عدد زوار المسجد الحرام ومن المتوقع أن يؤثر ذلك بشكل ملحوظ على الطلب على قطاع التجزئة في مكة المكرمة

الشرح

- أي زيادة محتملة في تكاليف البناء في مكة المكرمة سوف تؤثر بشكل سلبي على خطط التطوير المحتملة للمشاريع الحالية والمستقبلية
- يرتبط الأثر المترتب على زيادة تكاليف البناء والتطوير على حجم المشروع وطبيعة عمليات البناء
- من الضروري دراسة تكاليف المشاريع بشكل دقيق حيث أن أي زيادة غير متوقعة في تكاليف البناء ستسبب ارتفاع في تكاليف تطوير المشروع وبالتالي تأخر أو توقف المشروع

- أي مشاريع توسعة غير متوقعة للمسجد الحرام سوف تؤثر بشكل سلبي على الطلب على الغرف الفندقية والسكنية وقطاع التجزئة بسبب نقص عدد التأشيرات الممنوحة لأغراض دينية

- تعتمد الزيادة في الطلب على السياحة الدينية بشكل أساسي على مشاريع تطوير البنية التحتية الحالية لمنطقة مكة المكرمة كتوسعة المسجد الحرام وتوسعة مطار الملك عبدالعزيز الدولي ومشروع مترو مكة
- تعتبر هذه المشاريع ذات أهمية كبيرة لتحقيق الزيادة المتوقعة في الطلب على السياحة الدينية في مكة المكرمة، وبالتالي فإن أي تأخير يحدث في المواعيد المتفق عليها للانتهاء من هذه المشاريع سيؤثر مباشرة على الطلب الكلي في مكة المكرمة

- يرتبط تنفيذ مشاريع التطوير العقاري بعدد من الإجراءات النظامية والتي قد تتسم بالبطء نسبياً، حيث يتم اعتماد المشاريع على مراحل متعددة قبل وبعد البناء، بالإضافة إلى التنسيق مع عدد من الجهات الحكومية والتي قد تتسبب في تأخير استكمال المشاريع في وقتها

- الزيادة في عدد المشاريع التي تستهدف السياحة الدينية وفي المناطق المجاورة للمسجد الحرام سيزيد من المنافسة في سوق مكة المكرمة
- يتسم سوق السياحة الدينية في مكة المكرمة بالموسمية العالية باعتبار أن فريضة الحج يتم أداؤها في فترة واحدة في السنة خلال شهر ذو الحجة

تكاليف البناء

مشاريع التوسعة الغير متوقعة

التأخير في مشاريع البنية التحتية

الإجراءات النظامية

عوامل أخرى

على الرغم من أن مكة المكرمة تعتبر إحدى أقوى الأسواق السياحية في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، إلا أن هنالك عوامل مخاطرة قد تؤثر على المشاريع القادمة والنمو في مكة المكرمة

القسم الخامس: لمحة عن شركة ذاخر وشركة أذاخر



لمحة عن شركة ذاخر وشركة أذاخر مقدمة

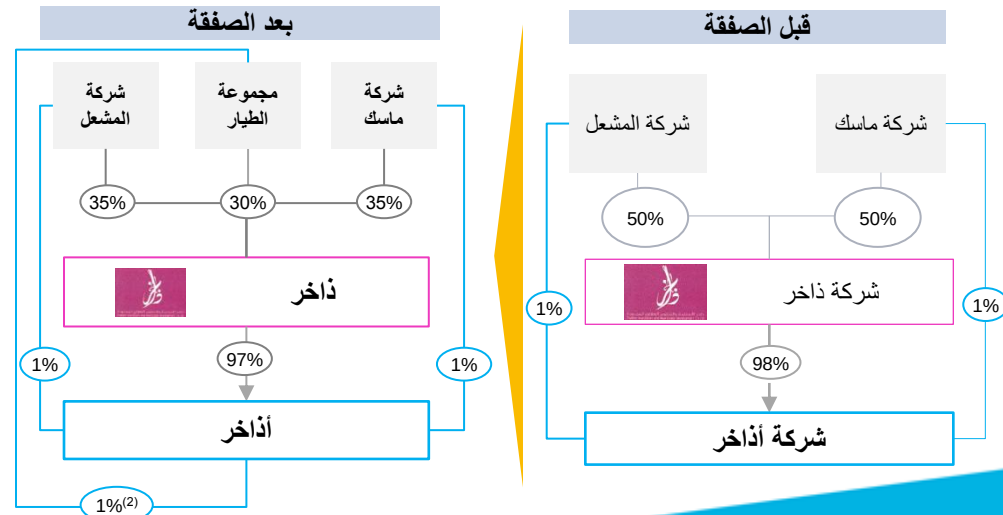
مقدمة

- شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة، هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة والمقيدة في السجل التجاري رقم 1010410410 وتاريخ 09/06/1435 هـ الموافق 10/04/2014م وبرأس مال قدره ثلاثمائة وأربعة وتسعين مليون وخمسمائة واثنين وستين ألف وثمانمائة (394,562,800) ريال سعودي، ويتمثل نشاطها الرئيسي بالتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية ويقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، كما أنشأت شركة ذاخر فرعاً لها في منطقة مكة المكرمة.
- قامت شركة ذاخر بالاستحواذ على ما نسبته 98% من الحصص في شركة أذاخر بينما تملك شركة المشعل وشركة ماسك مجتمعين ما نسبته 2%، وسوف يتم نقل ما نسبته 1% من ملكية شركة ذاخر في شركة أذاخر إلى مجموعة الطيار في موعد أقصاه سنة من تاريخ استكمال صفقة الاستحواذ. إن شركة أذاخر هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة والمقيدة في السجل التجاري رقم 4030221654 وتاريخ 27/2/1433 هـ الموافق 22/01/2012م وبرأس مال قدره خمسمائة ألف (500,000) ريال سعودي، ويتمثل نشاطها الرئيسي بالمقاولات العامة للمباني في المملكة العربية السعودية ويقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة جدة.
- أصبحت شركة ذاخر مملوكة بالكامل من قبل شركة ماسك وشركة المشعل (وذلك بعد الانتهاء من عملية إعادة الهيكلة بتاريخ 25/02/1437 هـ الموافق 07/12/2015م). وتعد شركة ماسك وشركة المشعل من الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري وتطوير الأراضي ولهما خبرة كبيرة في هذا المجال.
- تم تأسيس شركة ذاخر وشركة أذاخر للاستفادة من النمو الضخم في مجال التطوير العقاري بالمملكة العربية السعودية، وخاصةً في منطقة مكة المكرمة وتعتزم شركة ذاخر تطوير مشروع ذاخر مكة العقاري "مشروع ذاخر".
- تمتلك شركة ذاخر عدد من العقارات التابعة لمشروع ذاخر (أراضي المحاور) وتمتلك شركة أذاخر الأرض الرئيسية. وبذلك تعتبر جميع العقارات التابعة لمشروع ذاخر في مكة المكرمة مملوكة بشكل مباشر وغير مباشر من قبل شركة ذاخر. وينبغي التوضيح بأن عدداً من العقارات المملوكة لشركة ذاخر وشركة أذاخر مسجلة بأسماء البنوك وذلك على سبيل الرهن كما هو موضح في القسم العاشر من هذا العرض.

تكوين مجلس المديرين⁽¹⁾

الاسم	المنصب
ناصر بن محمد السبيعي	رئيس مجلس المديرين
عبدالله بن حمد المشعل	نائب رئيس مجلس المديرين
فيصل بن حمد الصقير	مدير
إحسان بن عباس بافقيه	مدير
سامي بن عبدالعزيز المخضوب	مدير
عادل بن إبراهيم السبيعي	مدير
حمد بن عبدالله المشعل	مدير

هيكل شركة ذاخر بعد إتمام عملية الهيكلة



المصدر: شركة ذاخر وشركة أذاخر
الملاحظات: (1) بعد استكمال الصفقة سيتم تعيين عضوين في مجلس إدارة ذاخر من قبل مجموعة الطيار وذلك حسب بنود اتفاقية الشركاء
(2) سيتم نقل ما نسبته 1% من ملكية شركة ذاخر في شركة أذاخر إلى مجموعة الطيار في موعد أقصاه سنة من تاريخ استكمال صفقة الاستحواذ

لمحة عن شركة ذاخر وشركة أذاخر لمحة عن مشروع ذاخر

الرؤية والخطة المستقبلية لمشروع ذاخر

- تتمثل رؤية شركة ذاخر في توفير موقع جذاب بعدة مميزات من نواحي متعددة، والمرونة للوصول الى المشاعر المقدسة ليتمكن ضيوف الرحمن من أداء مناسك الحج او العمرة بشكل سهل وميسر
- تنوي شركة ذاخر الاستفادة من العقارات الخاصة بهذا المشروع من خلال تشييد فنادق وأبراج سكنية وتجارية وشقق فندقية وأسواق تجارية، بالإضافة إلى غير ذلك من المرافق العامة المتواجدة داخل هذا المشروع من مساجد ومراكز صحية .
- من المتوقع أن يكون مشروع ذاخر أحد أضخم المشروعات العقارية في مكة المكرمة



مقارنة سوقية من حيث حجم المشروع

المساحة الإجمالية	المشروع
2,322,832م ²	ذاخر
2,230,000م ²	جبل عمر
2,57,725م ²	درب الخليل
2,42,000م ²	جبل الكعبة
2,35,000م ²	أبراج البيت

لمحة عن موقع مشروع ذاخر

- تقع الأرض في منطقة ريع ذاخر في مكة المكرمة، ويمتاز الموقع بقربه من المسجد الحرام حيث يبعد 1.4 كم شمالاً عنه ويتميز أيضاً بقربه من المشاعر المقدسة الأخرى في مكة المكرمة. كما يبعد الموقع 200 متر تقريبا من بلدية مكة المكرمة وعلى بعد 950 متر تقريبا شمال الطريق الدائري الثاني
- يتكون الموقع من قطع أراضي خام مرتفعة وجبلية، وتحتوي على طرق داخلية عرضها 12 متر تقطع الموقع وتربطه بشارع ريع ذاخر، وبالتالي يمكن الوصول إلى الأرض عن طريق شارع ريع ذاخر
- تبلغ المساحة الإجمالية لعقارات المشروع 2,322,832م²، حيث تبلغ مساحة الأرض الرئيسية في المشروع 2,309,243م² (وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة أذاخر) أما المساحة المتبقية فتشمل الأراضي المحيطة بالأرض الرئيسية (أراضي المحاور) والتي تبلغ مساحتها الإجمالية 13,589م²

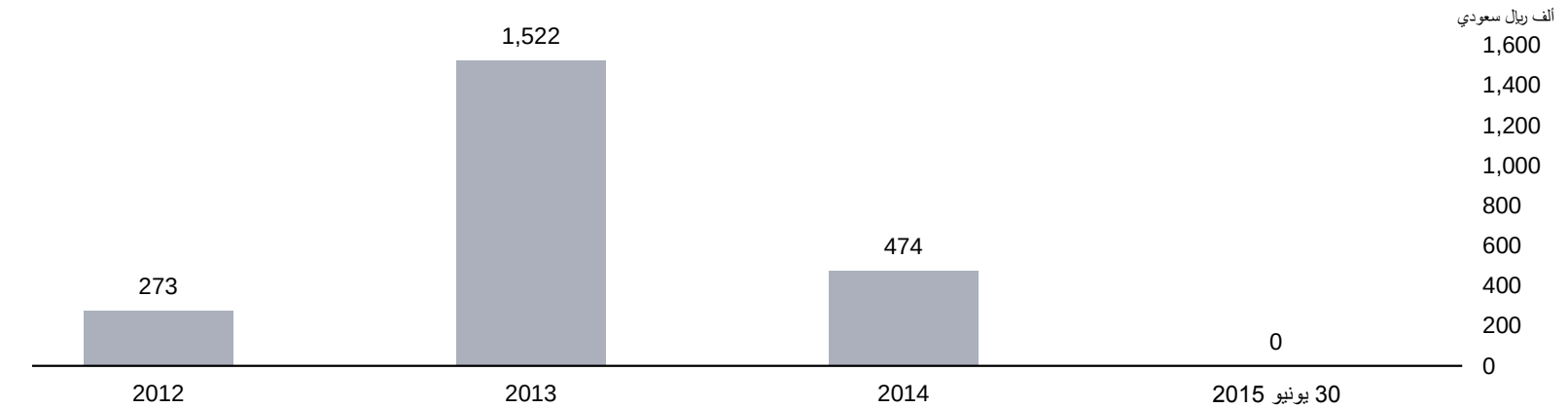
ما بعد استكمال صفقة الاستحواذ

- تعزز شركة ذاخر القيام بتطوير العقارات المتعلقة بمشروع ذاخر وذلك في ضوء الرؤية العامة للمشروع وفيما يتناسب مع احتياجات سوق العقار في مكة المكرمة ويعود بالنفع على ملاك شركة ذاخر
- المجموعة و شركة ماسك وشركة المشعل بصدد التشاور فيما بينهم وتبادل الخبرات من أجل الانتهاء من وضع خطة عمل فيما يتعلق بتطوير مشروع ذاخر وتفاصيل مراحل تطوير المشروع والجدول الزمني وميزانية تكاليف التطوير مثل أعمال تهيئة الموقع و أعمال البنى التحتية والأعمال الانشائية وجميع ما يتعلق بها من ناحية التمويل والإدارة. ولا يوجد أي التزامات من قبل مجموعة الطيار فيما يتعلق برفع رأس مال شركة ذاخر أو أي التزامات تمويلية لمشروع ذاخر كما في تاريخ هذا العرض.
- شركة ذاخر بصدد تعيين مستشارين متخصصين لتقديم خدمات المشورة فيما يتعلق بتطوير وتشغيل الأصول العقارية لمشروع ذاخر بالإضافة إلى أي مستشارين آخرين كما تقتضيه الحاجة

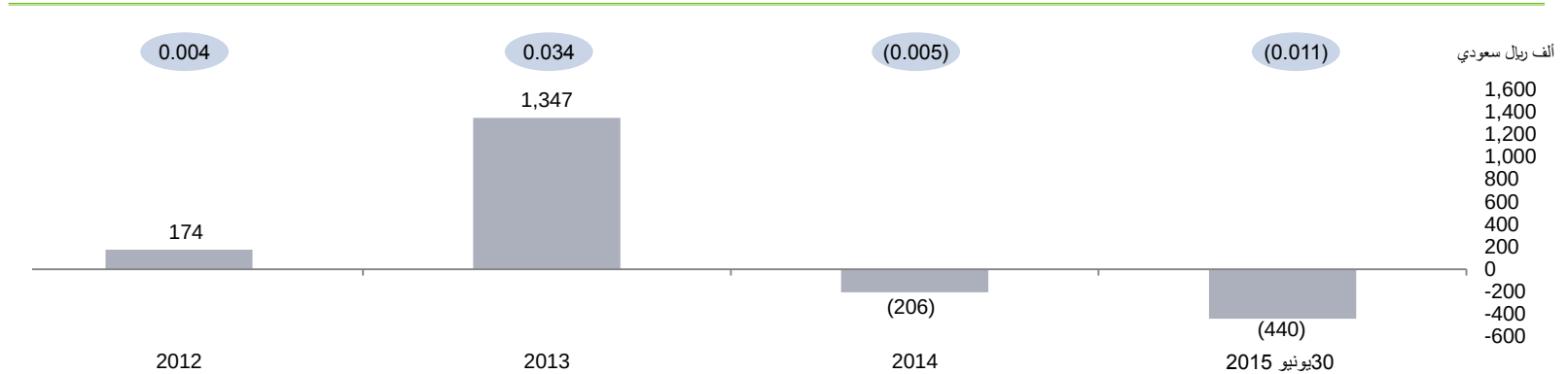
لمحة عن شركة ذاخر وشركة أذاخر الأداء المالي

لم تقم شركة ذاخر بعد بمزاولة نشاطها الرئيسي، لذا فإن أرقام الإيرادات الموضحة أدناه تمثل إيرادات متفرقة نتيجة لتأجير بعض العقارات القائمة حالياً على أراضي المشروع وكما توضح الأرقام أدناه فقد توقفت شركة ذاخر عن تأجير هذه العقارات منذ بداية العام 2015م. كما أن شركة ذاخر لم تقم بتوزيع أي أرباح نقدية خلال الأعوام السابقة

إيرادات متنوعة



ربح (خسارة) العام

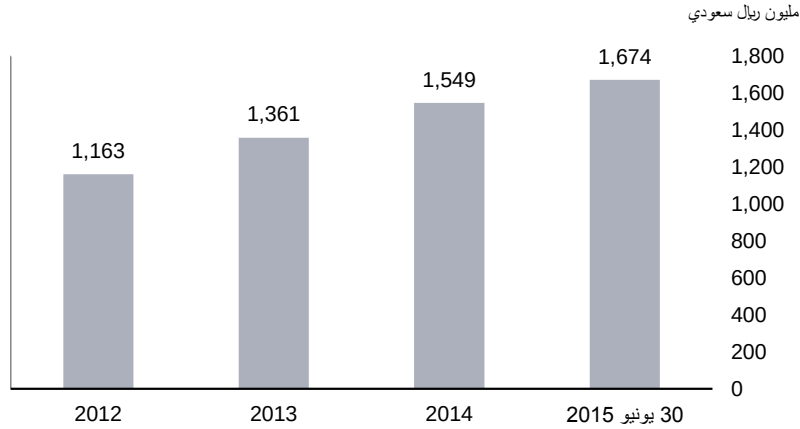


ربحية (خسارة) الحصة بالريال السعودي

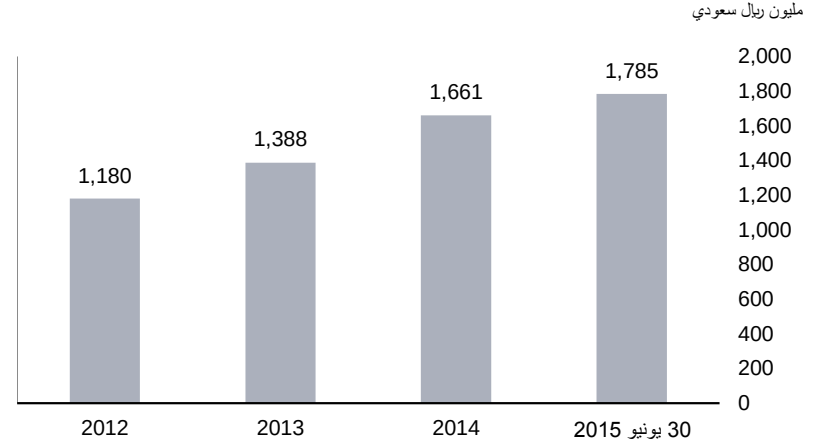
ربح (خسارة) العام

المصدر: القوائم المالية الافتراضية لشركة ذاخر

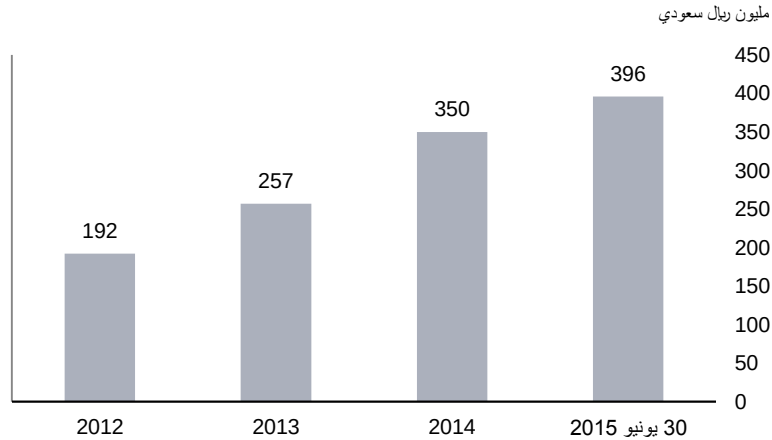
إجمالي الموجودات غير المتداولة



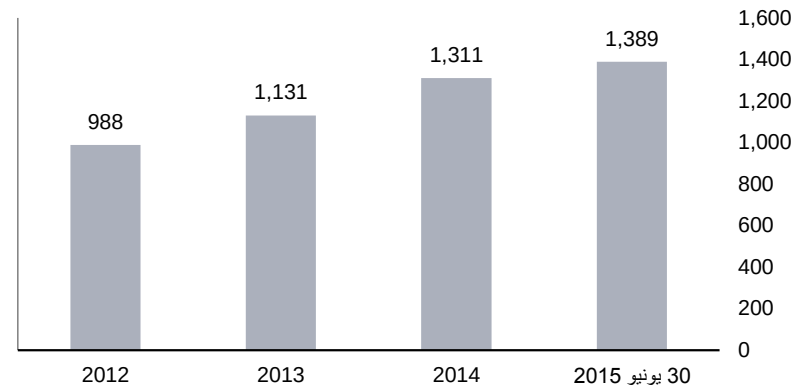
إجمالي الموجودات



حقوق الملكية



إجمالي المطلوبات



القسم السادس: دوافع صفقة الاستحواذ

المنفعة لمجموعة الطيار

- تعتمد استراتيجية مجموعة الطيار للاستثمار في مكة المكرمة على تحقيق التكامل العمودي في سلسلة الإمداد في قطاع السياحة الدينية
- تمتلك حالياً مجموعة الطيار العديد من الاستثمارات المتنوعة في مكة المكرمة تشمل خدمات السفر والسياحة وأصول الضيافة المملوكة أو المستأجرة لمدة طويلة والخدمات اللوجستية والنقل ومنظمي الرحلات السياحية
- شراء حصص شركات تطوير عقاري في مواقع ومناطق استراتيجية سيسهل من التكامل العمودي للمجموعة ويمكنها من التوسع أكثر في خدمات الضيافة والإيواء

التكامل العمودي

الموقع الاستراتيجي

النمو الضخم في السياحة الدينية

- يمتاز موقع مشروع ذاخر بقربه من المسجد الحرام حيث يبعد 1.4 كم شمالاً عن المسجد الحرام كما يطل من علو على المسجد الحرام نظراً لارتفاع الأرض نسبياً
- يبعد الموقع حوالي 200 متر عن بلدية مكة المكرمة و 950 متر شمال الطريق الدائري الثاني كما يمكن الوصول إلى الموقع عن طريق شارع ربيع ذاخر

- تعتمد السياحة في مكة المكرمة على أهميتها الدينية حيث يقوم جميع المسلمين في أنحاء العالم بأداء مناسك الحج والعمرة
- تمثل رحلات الحج والعمرة حوالي 53% من جميع الرحلات القادمة إلى المملكة العربية السعودية، وتمثل حوالي 30% من رحلات السفر الداخلية في المملكة العربية السعودية
- ستقوم المملكة العربية السعودية بزيادة الطاقة الاستيعابية للمسجد الحرام لأكثر من ضعف الطاقة الاستيعابية الحالية، حيث سيتسع المسجد الحرام لقرابة 2 مليون مصل خلال العام 2015م و 2016م
- من المتوقع ان يزداد عدد الحجاج والمعتمرين عند الانتهاء من أعمال التوسعة في المسجد الحرام وذلك حسب تصريح وزير الحج في جريدة الرياض بتاريخ 13 سبتمبر 2015م
- من المتوقع الانتهاء من المرحلة الأولى من مشروع توسعة مطار الملك عبدالعزيز الدولي في جدة منتصف العام 2016م، وستبلغ طاقته الاستيعابية آنذاك 30 مليون مسافر في السنة.

- إن صفقة الاستحواذ ستزيد من التنوع في محفظة استثمارات المجموعة في مكة المكرمة وستسهل عملية التكامل فيما بينها
- قامت المجموعة مؤخراً بالاستحواذ على شركة مواسم للسياحة وشركة مثمرة للاستثمار العقاري التي تمتلك مجموعة من العقارات في منطقة مكة المكرمة بالإضافة إلى فندق كنزي
- كما قامت المجموعة بالاستحواذ على نسبة 40% من مجموعة إيكونوكس وهي مجموعة متخصصة في تطوير المشاريع العقارية وخصوصاً في منطقة مكة المكرمة وهو ما سيوفر للمجموعة خبرات في مجال تطوير المشاريع العقارية التابعة لها في مكة المكرمة وأي مشاريع مستقبلية

الاستحواذات السابقة في مكة المكرمة

سيمكن الاستحواذ على حصة استراتيجية بنسبة 30% في شركة ذاخر من الاستفادة من فرص النمو الهائلة في مجال السياحة المرتبطة بالسياحة الدينية في مكة المكرمة من خلال التكامل العمودي في سلسلة الإمداد في قطاع السياحة الدينية

دوافع صفقة الاستحواذ

تحليل نقاط القوة – الضعف – الفرص – التهديدات

تحليل نقاط القوة – الضعف – الفرص – التهديدات

نقاط القوة

- تقع الأرض في منطقة مرتفعة ضمن نطاق الحرم وتطل من علو على المسجد الحرام كما أنها تمتلك جميع المقومات اللازمة لاستغلال النمو في قطاع السياحة الدينية
- قوة الطلب على المشاريع العقارية في مكة المكرمة نتيجة مشاريع توسعة الطاقة الاستيعابية للمسجد الحرام
- يقع الموقع بالقرب من العديد من المناطق المتعلقة بقطاع الضيافة والسكن التي من شأنها أن تزيد من جاذبية الموقع
- الطلب الكبير على السياحة الدينية

نقاط الضعف

- يتسم الموقع بتضاريسه الصعبة التي قد تؤدي إلى زيادة محتملة في تكاليف البناء لضرورة القيام بأعمال قطع صخري وهدم
- الحاجة إلى أعمال الحفر نظراً لطبيعة الأرض الغير مهيأة
- على الرغم من أنه يتم أداء العمرة على مدار السنة، فالحج يتم أدائه خلال فترة واحدة من كل عام مما يزيد من موسمية سوق السياحة الدينية في مكة المكرمة
- القيام بعدد من المشاريع المنافسة في منطقة مكة المكرمة

الفرص

- تم وضع خطة مبدئية لمشروع تطوير الموقع
- الاعتماد على تحسين الطرق ومحطات المترو المحتملة التي تقع بالقرب من الموقع
- من المتوقع ان يزداد عدد الحجاج والمعتمرين عند الانتهاء من أعمال التوسعة في المسجد الحرام وذلك حسب تصريح وزير الحج في جريدة الرياض بتاريخ 13 سبتمبر 2015م

التهديدات

- تجاوز التكاليف والتأخير في تسليم المشروع سيكون له تأثير سلبي على جدوى المشروع والعوائد المحتملة
- الزيادة في المشاريع التي تستهدف السياحة الدينية في مناطق أكثر قرباً من المسجد الحرام سيزيد من المنافسة في السوق
- خطط التوسعة الغير متوقعة للمسجد الحرام قد تقلل الطاقة الاستيعابية للمسجد بسبب أعمال البناء ذات الصلة
- التعديلات التي قد تطرأ على المخطط التنظيمي⁽¹⁾ وأعمال التطوير
- عدم قدرة الحصول على جميع التصاريح والرخص المطلوبة من قبل جميع الجهات الحكومية والتنظيمية ذات العلاقة للتمكن من استكمال أعمال التطوير

القسم السابع: تقييم شركة ذاخر

تقييم شركة ذاخر لمحة عن أساليب التقييم المستخدمة لشركة ذاخر

الاعتبارات الرئيسية

- يتضمن هذا الأسلوب جمع معلومات عن سعر بيع المتر المربع لقطع أراضي خام أخرى شبيهة أو مقاربة للأرض التي يتم تقييمها ("أراضي المقارنة")
- تطبق تعديلات مناسبة (حسب رأي المقيم المرخص) لسعر بيع المتر المربع الخاص بأراضي المقارنة لحساب الفروقات بين الأرض محل التقييم وأراضي المقارنة من حيث الموقع والمساحة والشكل والاستخدام المصرح به (سكني أو تجاري) بالإضافة لشروط أخرى مثل المساحة المتوفرة للبناء والارتفاع المسموح به وتاريخ البيع والخصائص الأخرى الخاصة بكل قطعة أرض من أراضي المقارنة وذلك للوصول إلى السعر المعدل لبيع المتر المربع للأرض محل التقييم
- يتم حساب المتوسط المرجح للسعر المعدل لبيع المتر المربع لأراضي المقارنة ومن ثم احتساب قيمة الأرض محل التقييم بناء على ذلك (أي عن طريق ضرب المساحة الكلية للأرض في المتوسط المرجح للسعر المعدل لبيع المتر المربع)

الأساليب المستخدمة

أسلوب التقييم المقارن - أرض خام

استخدم المثلثون العقاريون المرخصون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (فرع تقييم العقار) وهم المستثمر الوطني لإدارة العقار ("كوليرز الدولية") وأريز للاستثمار التجاري المحدودة ("سنشري 21") أساليب التقييم المناسبة حسب ما هو متعارف عليه عند إجراء عملية التقييم لمثل هذا الموقع

- يتضمن هذا الأسلوب جمع معلومات عن سعر بيع المتر المربع لقطع أراضي أخرى شبيهة أو مقاربة للأرض التي يتم تقييمها
- تختلف أراضي المقارنة المستخدمة في طريقة التقييم هذه عن طريقة التقييم أعلاه في أنها أراضي خام ولكن صدر لها رخص بناء سكنية وتجارية من قبل الجهات المختصة "أراضي المقارنة المهنية"
- تطبق تعديلات مناسبة (حسب رأي المقيم المرخص) لسعر بيع المتر المربع الخاص بأراضي المقارنة لحساب الفروقات بين الأرض محل التقييم وأراضي المقارنة من حيث الموقع والمساحة والشكل والاستخدام المصرح به (سكني أو تجاري) بالإضافة لشروط أخرى مثل المساحة المتوفرة للبناء والارتفاع المسموح به وتاريخ البيع والخصائص الأخرى الخاصة بكل قطعة أرض من أراضي المقارنة المهنية وذلك للوصول إلى السعر المعدل لبيع المتر المربع للأرض محل التقييم
- يتم حساب متوسط مرجح للسعر المعدل لبيع المتر المربع لأراضي المقارنة المهنية لبناء الغرض المذكور في رخصة بناء الأرض (سكني، فنادق، محلات تجارية)
- يتم احتساب قيمة الأرض محل التقييم بتطبيق المتوسط المرجح للسعر المعدل لبيع المتر المربع على المساحات المذكورة في المخطط التنظيمي العام المقترح للمشروع والذي تم إصدار رخص البناء بناء عليه (على سبيل المثال يتم ضرب مجموع المساحات المخصصة للاستخدام السكني بالمتوسط المرجح لسعر بيع المتر المربع للأراضي ذات الترخيص السكني)

أسلوب التقييم المقارن - أرض مهينة

أسلوب التقييم المقارن – أرض خام

كولبيرز الدولية

المساحة (م ²)	قيمة المتر المربع (ريال سعودي)	القيمة الإجمالية (مليون ريال سعودي)
322,832	12,090	3,900

سنشري 21

المساحة (م ²)	القيمة المحتسبة للمتر المربع ⁽¹⁾ (ريال سعودي)	القيمة الإجمالية (مليون ريال سعودي)
322,832	13,358	4,312

أسلوب التقييم المقارن – أرض مهيئة

كولبيرز الدولية

نوع قطع الأراضي المهيئة	القيمة الإجمالية (مليون ريال سعودي)
سكنية	230
ضيافة	3,529
شقق فندقية	588
المجموع	4,346

المصدر: كولبيرز الدولية، سنشري 21

الملاحظات:

(1) لم يتضمن تقرير التقييم المعد من قبل سنشري 21 سعر للمتر المربع لإجمالي مساحة عقارات مشروع ذاخر حيث تم تقييم كل قطعة أرض بشكل مستقل، وتم حساب قيمة المتر المربع أعلاه كناتج قسمة القيمة الإجمالية لأراضي المشروع على المساحة الإجمالية

تقييم شركة ذاخر ملخص تقييم شركة ذاخر

مكرر القيمة الدفترية (2)	نسبة الزيادة في رأس مال المجموعة	عدد الأسهم الجديدة الواجب إصدارها بافتراض سعر 83.30 ريال سعودي	قيمة حقوق الملكية – مليون ريال سعودي (1)		القيمة الكلية للمنشأة - مليون ريال سعودي	
			100%	30%		
6.5	4.65	9,291,717	774	2,579	3,900	أسلوب التقييم المقارن – أرض خام (كوليبرز الدولية)
7.6	5.38	10,768,307	897	2,992	4,312	أسلوب التقييم المقارن – أرض خام (سنشري 21)
7.6	5.45	10,900,360	908	3,026	4,346	أسلوب التقييم المقارن – أرض مهيئة (كوليبرز الدولية)
ملخص أحكام الصفقة						
4,000,000,000 ريال سعودي			القيمة الكلية للمنشأة (100%)			
1,320,650,000 ريال سعودي			صافي الدين (كما في يونيو 2015)			
2,679,350,000 ريال سعودي			قيمة حقوق الملكية (100%)			
803,845,000 ريال سعودي			قيمة حصة 30% في شركة ذاخر			
9,650,000 سهم			عدد الأسهم الجديدة المصدرة من قبل المجموعة			
83.30 ريال سعودي بناءً على السعر المتفق عليه بين مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل			سعر إصدار الأسهم الجديدة			

تم اعتبار التقييم الصادر من المثلثين
العقاريين كقيمة المنشأة الكلية

تم تعديل قيمة المنشأة الكلية بخصم صافي
الدين لتحديد وحساب قيمة الملكية فيما
يخص صفقة الاستحواذ

تجدر الإشارة بأن تقييم الأرض بحسب
أساليب التقييم المستخدمة من قبل
المقيمين العقاريين لم يتضمن أي قيمة أو
علاوة لخطط شركة ذاخر فيما يتعلق
بتطوير الأرض

صافي الدين (الف ريال سعودي)	
-25,007	النقد وما يماثله
526	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-350	مطلوبات من جهات ذات علاقة
11,733	تكاليف القروض البنكية المستحقة
1,176,994	القروض البنكية
156,754	قروض من الملاك
1,320,650	مجموع صافي الدين

المصدر: كوليبرز الدولية، سنشري 21
الملاحظات:

1. تم حساب قيمة حقوق الملكية بخصم صافي الدين لشركة ذاخر من القيمة الكلية للمنشأة،
وتم احتساب صافي الدين بناءً على القوائم المالية الافتراضية لشركة ذاخر كما في 30 يونيو 2015 (مع مراعاة الملاحظات و
الاحكام الكاملة الواردة في تقرير التقييم من كوليبرز الدولية)

2. حسب القوائم المالية الافتراضية لشركة ذاخر كما في 30 يونيو 2015

القسم الثامن: الشروط و الأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها

الشروط و الأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها (قبل التعديل)

أطراف الاتفاقية

- شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة ("المجموعة" أو "مجموعة الطيار") وشركة محمد بن إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار ("شركة ماسك") وشركة عبد الله حمد المشعل وأولاده القابضة ("شركة المشعل").

صفقة الاستحواذ والعوض

- تم الاتفاق على أن تقوم مجموعة الطيار بشراء حصص في شركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري المحدودة ("ذاخر") مع كل من شركة ماسك وشركة المشعل بشرط استيفاء شروط وأحكام الاتفاقية.
- ستبيع كل من شركة ماسك وشركة المشعل مجتمعين ما نسبته 25% (بواقع 12.5% من كل منهما) من الحصص في شركة ذاخر لصالح مجموعة الطيار.
- تم الاتفاق على أن يتم إصدار أسهم جديدة في مجموعة الطيار للسفر القابضة لكل من شركة ماسك وشركة المشعل مقابل استحواد المجموعة على ما نسبته 25% من رأس مال شركة ذاخر و الذي يمثل العوض المتفق عليه بين الأطراف.

الزيادة المقترحة في رأس المال

- ستقوم مجموعة الطيار بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة لصالح شركة ماسك وشركة المشعل وينسب متساوية بقيمة 1.576% لكل من شركة ماسك وشركة المشعل بواقع (3,254,938) سهم لكل من شركة ماسك وشركة المشعل وبقيمة 334,928,219.17 ريال سعودي لكل من شركة ماسك وشركة المشعل.
- سيؤدي إصدار الأسهم الجديدة إلى زيادة إجمالي عدد أسهم مجموعة الطيار للسفر من (200,000,000) سهم إلى (206,509,876) سهم وتمثل هذه الزيادة ما نسبته 3.152% من رأس مال مجموعة الطيار بعد إصدار الأسهم الجديدة.
- تم تحديد قيمة أسهم العوض التي ستصدرها مجموعة الطيار وفقاً لمتوسط سعر السهم السوقي (المرجح) والبالغ (102.90) ريال سعودي وذلك لفترة ثلاثة (3) أشهر حتى تاريخ إغلاق التداول على أسهم المجموعة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بتاريخ 1436/10/28 هـ الموافق 2015/08/13م

تعهدات و ضمانات شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة

- قدمت مجموعة الطيار عدد من التعهدات ومنها على سبيل المثال أنها شركة قائمة بموجب أنظمة المملكة ومدرجة في السوق السعودي وأن لها كافة الصلاحيات اللازمة لإبرام الاتفاقية والدخول في صفقة الاستحواذ وعدم إلزامية الحصول على أي موافقة من أي طرف باستثناء الموافقات النظامية ذات العلاقة واستخراج الوكالات الشرعية لإتمام صفقة الاستحواذ.

الشروط و الأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها (قبل التعديل)

- قدمت شركة ماسك وشركة المشعل عدد من التعهدات والضمانات ومنها التأكيد بأنها شركات قائمة بموجب أنظمة المملكة وأن لها كافة الصلاحيات اللازمة لإبرام الاتفاقية والدخول في صفقة الاستحواذ وأن الحصص محل الاستحواذ مملوكة لها ويمكنها التصرف فيها.
- كما أن شركة ماسك وشركة المشعل تؤكد عدم الحاجة إلى الحصول على موافقة أي طرف للتوقيع على اتفاقية شراء الحصص المشروطة والوفاء بالشروط الواردة بها باستثناء الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- كما أن شركة ماسك وشركة المشعل تتعهد بتقديم المستندات اللازمة والتوقيع أمام كاتب العدل المختص لإثبات قرار الشركاء لنقل حصصها وإتمام بيع الحصص في شركة ذاخر لصالح مجموعة الطيار.
- كما أن شركة ماسك وشركة المشعل تتعهد بالتنازل عن ممارسة حق الاسترداد الذي يمنح لكل من شركة ماسك وشركة المشعل الأحقية بأولوية شراء الحصص (حق الشفعة) وذلك لنقل الحصص محل الاستحواذ لصالح المجموعة.
- تتعهد كل من شركة ماسك وشركة المشعل بعدم القيام بأي من الأعمال والتصرفات التالية حتى تاريخ استكمال صفقة الاستحواذ (علما بأن أي تعديل لاحق يتطلب موافقة الشركاء جميعا):
- ❑ عدم التصرف بأصول شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة وشركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة باستثناء ما يتم طلبه من البنوك التي أقرضت الشركة في ما يتعلق باتفاقيات التمويل المبرمة معهم.
- ❑ عدم تعديل عقد تأسيس شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة وشركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة باستثناء التعديلات المتفق عليها فيما يتعلق بعملية إعادة الهيكلة.
- ❑ عدم ممارسة أي نشاطات أو أعمال باستثناء ما تقوم بممارسته شركة ذاخر حاليا .
- ❑ عدم شراء أي أراضي.
- فيما عدا هذه الاتفاقية وبرنامج أسهم الموظفين المقترح و اتفاقيات التسهيلات البنكية، لا يوجد أي اتفاقية أو التزام أو حقوق قد تؤثر على ملكية الحصص في الشركة أو أصولها وأنها غير مرهونة لأي طرف.

تعهدات وضمانات شركة ماسك وشركة المشعل

- موافقة هيئة السوق المالية على طلب المجموعة زيادة رأس مالها.
- موافقة وزارة التجارة والصناعة على انعقاد الجمعية العامة غير العادية لزيادة رأس مال شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة.
- موافقة الجمعية العامة غير العادية في شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة للاستحواذ على نسبة 25% من الحصص في شركة ذاخر بموجب صفقة الاستحواذ التي تتضمن زيادة رأس مال المجموعة.
- تقديم كل من شركة ماسك وشركة المشعل صكوك ملكية محدثة توضح ملكية العقارات من قبل شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة أو شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة أو تقديم خطاب من كل بنك تم رهن عقارات لديه يوضح أن ملكية العقارات تعود إلى شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة أو شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة وسيتم نقل ملكية الصكوك لشركة ذاخر أو اذاخر بعد سداد القروض.
- استكمال عملية إعادة الهيكلة وتشمل نقل الحصص لشركة المشعل وأن تقوم شركة ذاخر بالاستحواذ على ما نسبته 98% من شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة.
- نقل الأراضي التي لم يتم رهنها للبنوك لشركة ذاخر، بحيث تقوم شركة ماسك بإفراغ صكوك تلك الأراضي لصالح شركة ذاخر لدى كتابة العدل المختصة.
- الحصول على الموافقات اللازمة لإبرام صفقة الاستحواذ بزيادة رأس مال المجموعة من خلال اصدار أسهم جديدة والتي تتمثل في موافقة هيئة السوق المالية على طلب مجموعة الطيار زيادة رأس مالها و الحصول على موافقة وزارة التجارة والصناعة لتعديل عقد تأسيس شركة ذاخر وإثباته لدى كاتب العدل والموافقة على انعقاد الجمعية العامة الغير عادية للمجموعة.

ملخص لأهم الشروط قبل إتمام صفقة الاستحواذ

الشروط و الأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها (قبل التعديل)

- تتضمن اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها عدداً من الضمانات والشروط والأحكام، من ضمنها إتمام عملية إعادة الهيكلة. تتضمن عملية إعادة الهيكلة القيام بما يلي:
 - قيام شركة ذاخر بإبرام اتفاقية تسهيلات بنكية مع البنك السعودي البريطاني و إبرام اتفاقية حفظ مع شركة البلاد العقارية.
 - تعديل عقود تأسيس شركة ذاخر وشركة ذاخر بحيث يتم توزيع الحصص بشكل متساوي في شركة ذاخر على أن تكون شركة ذاخر مملوكة بنسبة 98% من شركة ذاخر بينما تمتلك شركة ماسك وشركة المشعل النسبة المتبقية
 - رسملة جزء من القروض المقدمة من قبل شركة ماسك وشركة المشعل لشركتي ذاخر وأذاخر، وذلك حسب ما هو موضح في اتفاقية شراء الحصص المشروطة.
 - نقل ملكية الأراضي أو الحصول على اقرار من البنوك بخصوص نقل ملكية الأراضي بعد سداد قيمة التسهيلات البنكية أو إبرام اتفاقية الحفظ
 - نقل ملكية الأراضي غير المرهونة ويحق لمجموعة الطيار في حال عدم نقل أي أرض من الأراضي المتفق على نقلها لشركة ذاخر الحصول على تعويض لا يتجاوز 50% من مجموع قيمة الأراضي الغير منقولة بعد استكمال صفقة الاستحواذ وذلك من حساب الشركاء الجاري.
- وقد تم استكمال جميع اجراءات و متطلبات عملية إعادة الهيكلة باستثناء نقل عدد 5 من أراضي المحاور (غير مرهونة) حيث أن شركة ماسك بصدد نقلها لشركة ذاخر وإذا لم يتم استكمال نقل الأراضي فسوف يتم تطبيق الآلية المشار إليها أعلاه. و بالتالي فإن عملية إعادة الهيكلة تم استكمالها بتاريخ 1437/02/25 هـ الموافق 2015/12/07 م.

عملية إعادة الهيكلة

- اتفقت كل من مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل على أن تتم موافقة شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة قبل قيام شركة ماسك وشركة المشعل بتعديل عقود تأسيس شركة ذاخر أو شركة أذاخر أو بيع أو شراء عقارات.
- أن تقوم شركة ذاخر وشركة أذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة أو البنوك المقرضة بالاحتفاظ بأصول صكوك الأراضي وأن شركة ذاخر وشركة أذاخر الاستثمار والتطوير العقاري المحدودة هما الملاك النظاميين و النفعيين لجميع الأراضي المدرجة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة
- اتفق الأطراف على الشروط والأحكام الرئيسية لاتفاقية الشركاء بما في ذلك ادارة الشركة وتعيين أعضاء مجلس المديرين و النصاب اللازم لانعقاد الاجتماعات و كذلك النسب اللازمة لإصدار قرارات الشركاء في شركة ذاخر.

الأحكام الرئيسية الأخرى

- يجوز تعديل الاتفاقية أو التنازل عن أي شرط من شروطها بعد موافقة الأطراف كتابيا على ذلك.

تعديل الاتفاقية والتنازل عن الحقوق والشروط المسبقة

- تخضع الاتفاقية وتفسر وفقاً للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية وتختص المحاكم السعودية بنظر أي نزاع حول تنفيذ أو تفسير أو تطبيق ما ورد فيها.

النظام الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

- لن تستحق كل من شركة ماسك وشركة المشعل أي أرباح يتم الإعلان عنها في مجموعة الطيار للسفر القابضة الا بعد إصدار أسهم العوض.

توزيع الأرباح

- يتم إنهاء الاتفاقية في حال عدم إتمام صفقة الاستحواذ خلال ستة أشهر من تاريخ إبرامها، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

إنهاء الاتفاقية

الشروط و الأحكام الرئيسية الواردة في اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها أهم التعديلات التي طرأت على اتفاقية شراء الحصص المشروطة

اتفقت المجموعة وشركة ماسك وشركة المشعل على تعديل بعض أحكام وشروط اتفاقية شراء الحصص المشروطة حيث اتفق الاطراف على زيادة نسبة الاستحواذ في شركة ذاخر، وقد وقع الاطراف ملحقاً تعديلياً لاتفاقية الشراء قاموا من خلاله بالاتفاق على اجراء بعض التعديلات على شروط وأحكام اتفاقية شراء الحصص المشروطة، وتتلخص في النقاط التالية :

- زيادة نسبة استحواد المجموعة للحصص في شركة ذاخر من 25% إلى 30% من خلال الاستحواذ على 15% من الحصص المملوكة لكل من شركة ماسك وشركة المشعل عوضاً عن 12.5% من كل منهما.
- تقوم مجموعة الطيار بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة لصالح شركة ماسك وشركة المشعل والتي تمثل زيادة في رأس مال المجموعة بنسبة 4.82%.
- يؤدي إصدار الأسهم الجديدة إلى زيادة إجمالي عدد أسهم مجموعة الطيار للسفر من 200,000,000 سهم إلى 209,650,000 سهم بدلاً من (206,509,876) سهم والتي تمثل نسبة 4.60% بعد اتمام صفقة الاستحواذ، وسوف تكون ملكية مجموعة الطيار في شركة ذاخر تمثل نسبة 30%. وحيث أن شركة ماسك تمتلك ما نسبته 0.52% في المجموعة قبل إتمام الصفقة، فإن إجمالي ما ستمتلكه شركة ماسك بعد إتمام الصفقة نسبة 2.80%، وعليه فإن مجموع ما ستمتلكه شركة ماسك وشركة المشعل بعد إتمام الصفقة سيبلغ 5.10% من رأس مال المجموعة.
- وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين كل من المجموعة وشركة ماسك وشركة المشعل فقد تم تعديل قيمة أسهم العوض التي ستصدرها المجموعة - بناءً على السعر المتفق عليه بين مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل - ليبلغ (83.30) ريال سعودي للسهم الواحد بدلاً من (102.90 ريال سعودي) وهو متوسط سعر السهم السوقي (المرجح) وذلك لفترة ثلاثة (3) أشهر حتى تاريخ إغلاق التداول على أسهم المجموعة في سوق الأسهم السعودي (تداول) بتاريخ 1436/10/28 هـ الموافق 2015/08/13 م .
- تعديل فترة عملية إعادة الهيكلة لتصبح خلال فترة تسعة (9) أشهر بدلاً من ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الاتفاقية في 1436/10/30 هـ الموافق 2015/08/15 م، علماً بأنه تم استكمال عملية إعادة الهيكلة بتاريخ 1437/02/25 هـ الموافق 2015/12/07 م.
- فيما عدا التعديلات المذكورة أعلاه، تبقى شروط وأحكام اتفاقية شراء الحصص المشروطة دون تعديل.
- يؤكد أعضاء مجلس إدارة مجموعة الطيار بحسب علمهم واعتقادهم بأنه تم تضمين الأحكام والشروط الجوهرية الواردة في اتفاقية الشراء المشروطة وتعديلها والتي يحتاجها مساهمو المجموعة لاتخاذ القرار فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ والتصويت عليها، وأنه لا ينبغي إضافة أي شروط وأحكام أخرى في هذا القسم يمكن أن يؤثر عدم تضمينها على قرار المساهمين في المجموعة بالتصويت على زيادة رأس المال لغرض صفقة الاستحواذ.

أهم التعديلات على الاحكام والشروط الرئيسية

القسم التاسع: الشروط والمعلومات الرئيسية الواردة في اتفاقية الشركاء

الشروط والمعلومات الرئيسية الواردة في اتفاقية الشركاء

أطراف الاتفاقية

- شركة مجموعة الطيار للسفر القابضة ("المجموعة" أو "مجموعة الطيار") وشركة محمد بن إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار ("شركة ماسك") وشركة عبدالله حمد المشعل وأولاده القابضة ("شركة المشعل").

اتفاقية الشركاء

تم الاتفاق بموجب اتفاقية شراء الحصص المشروطة الموقعة في 1436/10/30 هـ الموافق 2015/08/15م بين مجموعة الطيار والشركاء في شركة ذاخر على ابرام اتفاقية الشركاء الخاصة بشركة ذاخر بهدف تنظيم حوكمة الشركة والإجراءات المتعلقة بقرارات الشركاء والالتزامات الخاصة بكل طرف و البنود العامة التي تحكم العلاقة بين الأطراف.

حصص الشركاء ورأس مال شركة ذاخر

يبلغ رأس مال شركة ذاخر ثلاثمائة وأربعة و تسعين مليون وخمسمائة واثنين وستين ألف و ثمانمائة (394,562,800) ريال سعودي و يبلغ اجمالي عدد الحصص 39,456,280 حصة و يتم توزيعها على النحو التالي:

- ☐ شركة ماسك 35%
- ☐ شركة المشعل 35%
- ☐ مجموعة الطيار 30%

مجلس إدارة شركة ذاخر

- يتكون مجلس مديرين شركة ذاخر من تسعة (9) أعضاء، يتم تعيينهم كما يلي:
 - ☐ تتولى شركة ماسك تعيين عضوين في مجلس المديرين.
 - ☐ تتولى شركة المشعل تعيين عضوين في مجلس المديرين
 - ☐ تتولى مجموعة الطيار تعيين عضوين في مجلس المديرين.
 - ☐ و يقوم الشركاء بتعيين الاعضاء المنتخبين.
 - ☐ يتم اختيار رئيس مجلس مديرين شركة ذاخر من بين أحد أعضاء المجلس ويتم اختياره من قبل أعضاء مجلس إدارة شركة ذاخر.
 - ☐ اتفق أطراف الاتفاقية على أن يكون أول رئيس مجلس إدارة لشركة ذاخر هو الأستاذ / ناصر السبيعي.
 - ☐ و يقوم مجلس المديرين باختيار وتعيين الرئيس التنفيذي

- تتعقد جمعية الشركاء بشكل صحيح إذا حضرها الشركاء بشرط أن لا تقل ملكية الحاضرين عن 51% من رأس مال الشركة.
- تصدر قرارات الشركاء في كافة قرارات الشركة بموافقة الاغلبية البسيطة باستثناء الأمور التالية والتي ينبغي أن تصدر بموافقة الشركاء الذين تمثل ملكيتهم 85% من رأس مال الشركة:
- فيما يخص حل أو تصفية الشركة أو أي تغيير جوهري في أنشطة الشركة التجارية أو أي تغيير يتعلق بإدارة الشركة أو نظام حوكمتها.
- زيادة رأس مال شركة ذاخر عن طريق المساهمة العينية بما يؤدي الى انخفاض ملكية مجموعة الطيار دون 20%.

لا ينعقد مجلس المديرين إلا بحضور ممثل واحد من مجموعة الطيار، وفي حالة عدم توفر النصاب في الاجتماع الأول فيكون النصاب اللازم لصحة الاجتماع الثاني حضور أغلبية المدراء في مجلس المديرين بغض النظر عن ممثلي مجموعة الطيار. وفيما يتعلق بشركة ذاخر وشركة أذاخر تصدر قرارات مجلس الادارة التالية بموافقة ستة (6) أعضاء :

- القرارات الخاصة بالموافقة على خطة عمل الشركة بعيدة المدى.
- القرارات الخاصة بتحمل أو تجديد أو تعديل الالتزامات الخاصة بمديونيات الشركة المالية عندما تتجاوز مقدار 50% من القيمة العادلة لشركة ذاخر.
- القرارات الخاصة بالدخول في اتفاقيات أو التزامات مهما كانت مع طرف ثالث أو طرف ذو علاقة بقيمة تتجاوز مقدار 10% من القيمة العادلة لشركة ذاخر.
- القرارات الخاصة ببيع أو تأجير أو نقل أو إنشاء أو السماح بتحمل أعباء جديدة تؤثر على الأصول والعقارات بقيمة تتجاوز 15% من القيمة العادلة لشركة ذاخر.
- القرارات الخاصة بشروط تحول شركة ذاخر الى شركة مساهمة مغلقة.
- القرارات الخاصة بالموافقة على الميزانية السنوية لشركة ذاخر وشركة أذاخر. وإذا لم تتم الموافقة على الميزانية السنوية في اجتماع مجلس الادارة، يحدد موعد جديد لاجتماع مجلس الادارة خلال خمسة عشر (15) يوماً من الاجتماع الأول وتصدر الموافقة فيه بناء على الاغلبية البسيطة وذلك فيما يخص الميزانية السنوية.

قرارات الشركاء وقرارات مجلس الادارة

- يجوز لأي من الشركاء بيع جزء أو جميع الحصص إلى أي شريك آخر على النحو المتفق عليه من قبل الشركاء. ويجوز لأي من الشركاء التنازل عن كل الحصص (ولكن ليس جزء منها) إلى أي من شركاته التابعة بشرط أن تكون ذات وضع مالي مقبول من قبل الشركاء.
 - يوافق كل شريك على التنازل عن حق الاسترداد فيما يتعلق ببيع الحصص من قبل أي من الشركاء لصالح مشتري تتم الموافقة عليه من بقية الشركاء ويتعهد باستكمال جميع الإجراءات اللازمة للتنازل عن حق الاسترداد بموجب هذه الاتفاقية أو نظام الشركات.
 - في حال حدوث تقصير من أي من الشركاء، يحق للشريك الغير مقصر أن يطالب من الشريك المقصر بيع حصصه بالقيمة المخصصة المنصوص عليها في الاتفاقية والتي تساوي 90% من القيمة العادلة للأسهم المقيمة من قبل محاسب قانوني مستقل مرخص له في المملكة العربية السعودية.
 - لا يجوز لأي شريك التنازل أو نقل أي حق من حقوقه بموجب هذه الاتفاقية.
 - تخضع الاتفاقية وتفسر وفقاً للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية وتختص المحاكم السعودية بنظر أي نزاع حول تنفيذ أو تفسير أو تطبيق ما ورد فيها وتنتهي الاتفاقية تلقائياً عند تملك جميع الأسهم لدى شريك واحد أو عند تصفية الشركة.
-
- تتضمن اتفاقية المدير التنفيذي واتفاقية شراء الحصص المشروطة بنود بخصوص تأسيس برنامج اسهم الموظفين، وسيتم العمل على تأسيس هذا البرنامج بعد صفقة الاستحواذ.

أحكام عامة

برنامج أسهم موظفي شركة ذاخر

القسم العاشر: المعلومات القانونية والشروط الرئيسية الواردة في اتفاقية الحفظ

المعلومات القانونية والشروط الرئيسية الواردة في اتفاقية الحفظ ملكية أراضي مشروع ذاخر

ملكية الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر

- أبرمت شركة ذاخر بتاريخ 1433/02/21 هـ الموافق 2012/01/16م عقد بيع مع شركة سما البيت لشراء الأرض الواقعة في منطقة ريع ذاخر بمكة المكرمة و التي تبلغ مساحتها 309,243.15 م² (ثلاثمائة و تسعة الاف و مئتين و ثلاثة واربعين متراً وخمسة عشر سنتيمترا مربعا) بموجب الصك رقم (3/555/106) وتاريخ 1430/04/26 هـ الموافق 2009/02/22م . وبموجب أحكام وشروط عقد البيع، انتقلت ملكية الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر الى شركة ذاخر، وقد قامت شركة ذاخر بالحصول على تسهيلات بنكية من بنك البلاد بمبلغ قدره 850,000,000 مليون ريال سعودي وذلك لتمويل سداد قيمة الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر المستحقة لشركة سما البيت الرئيسية ولتطوير الأرض. وقامت شركة سما البيت، بناء على طلب شركة ذاخر، بإفراغ صك ملكية الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر لشركة البلاد العقارية المحدودة كضمان مقابل قيام بنك البلاد بتمويل شركة ذاخر لشراء الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر وتطويرها وفقا للترتيبات المتفق عليها بين بنك البلاد وشركة ذاخر وذلك لتسجيلها باسم شركة البلاد العقارية على سبيل الرهن.
- وقد تم الاتفاق على انتهاء اتفاقيات التسهيلات المبرمة مع بنك البلاد باعتبار أن شركة ذاخر قامت بإبرام اتفاقية تسهيلات بنكية جديدة مع البنك السعودي البريطاني بتاريخ 1436/12/03 هـ الموافق 2015/09/16م بمبلغ وقدره 2,300,000,000 ريال سعودي تهدف الى تقديم تمويل جديد للشركة لسداد القرض المقدم لشركة ذاخر من بنك البلاد واستخدام المبلغ الإضافي لتطوير مشروع ذاخر على أن يتم استخدام شركة البلاد العقارية كأمين حفظ والاحتفاظ بالأراضي كضمان بالنيابة عن البنك السعودي البريطاني (لمعلومات إضافية، نأمل مراجعة "أهم الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية الحفظ" في هذا القسم).

- يبلغ عدد أراضي المحاور 40 ارض و هي الأراضي المحيطة بالأرض الرئيسية لمشروع ذاخر، وقد أبرمت شركة ذاخر ثلاث عقود بيع مع شركة ماسك لبيع 35 أرض وتشمل العقارات المحيطة بالأرض الرئيسية لمشروع ذاخر (أراضي المحاور). يوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية الأرض الرئيسية بالإضافة إلى أراضي المحاور والجهات المرهونة لها:

نوع الأرض	عدد الأراضي	مسجلة باسم	ملاحظات
الأرض الرئيسية	1	شركة البلاد للتطوير العقاري	الأرض مملوكة لشركة ذاخر بموجب اتفاقية البيع بين شركة ذاخر وشركة سما البيت، المؤرخة في 1433/02/22 هـ الموافق 2012/01/16م، ومرهونة لصالح بنك ساب بناء على اتفاقية التسهيلات الموقعة مع شركة ذاخر. تم تسجيل الصك باسم شركة البلاد للتطوير العقاري كأمين حفظ لصالح بنك ساب
	29	شركة الراجحي للتطوير العقاري المحدودة	الأراضي مملوكة لشركة ذاخر بموجب اتفاقيات البيع بين شركة ماسك وشركة ذاخر، ومرهونة لصالح مصرف الراجحي وذلك مقابل حصول شركة ذاخر على تسهيلات بنكية من مصرف الراجحي. ويبلغ إجمالي التسهيلات البنكية المقدمة من مصرف الراجحي 510,000,000 مليون ريال سعودي.
	4	شركة الراجحي للتطوير العقاري المحدودة	الأراضي المرهونة لصالح مصرف الراجحي بناء على اتفاقية التسهيلات الموقعة مع شركة ذاخر
أراضي المحاور	4	شركة ماسك	الأراضي غير مرهونة وجاري نقل ملكية الأرض الى شركة ذاخر
	2	شركة البلاد للتطوير العقاري	الأراضي مرهونة لصالح بنك ساب بناء على اتفاقية التسهيلات الموقعة مع شركة ذاخر. تم تسجيل الصك باسم شركة البلاد للتطوير العقاري كأمين حفظ لصالح بنك ساب
	1	عبدالمجيد الحمودي	عبدالمجيد الحمودي هو وكيل لشركة ذاخر، وتبلغ ملكيته المشاعة في الأرض ما نسبته 88.16٪، ويمتلك بقية الأرض عدد ثلاثة قصر. وجاري اتمام عملية شراء ونقل ملكية القصر، ومن ثم نقل ملكية كامل الأرض الى شركة ماسك

- قام مصرف الراجحي بإصدار خطاب بتاريخ 1437/01/22 هـ الموافق 2015/11/4م يؤكد بأن مصرف الراجحي سيقوم بإفراغ 33 أرض المشار إليها أعلاه لشركة ذاخر بعد سداد قيمة التسهيلات البنكية بناء على الاقرار المقدم من شركة ماسك لمصرف الراجحي. الجدير بالذكر أن أحد شروط التسهيلات البنكية المقدمة من مصرف الراجحي يتضمن حصول شركة ذاخر على موافقة المصرف قبل إجراء أي تغييرات على الهيكل القانوني لشركة ذاخر، وقد قامت شركة ذاخر بمخاطبة مصرف الراجحي ولم تتلقى أي اعتراض من قبل مصرف الراجحي فيما يتعلق بالتغيير في ملكية شركة ذاخر نتيجة لصفقة الاستحواذ

ملكية الأراضي المحيطة بمشروع شركة ذاخر وذاخر (أراضي المحاور)

المعلومات القانونية والشروط الرئيسية الواردة في اتفاقية الحفظ أهم الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية الحفظ

أطراف الاتفاقية

- شركة ذاخر الاستثمار والتطوير العقاري ("شركة ذاخر") وشركة البلاد العقارية المحدودة ("شركة البلاد") والبنك السعودي البريطاني ("البنك").

اتفاقية الحفظ

- ترغب شركة ذاخر في إبرام اتفاقية تسهيلات جديدة ولذلك تم الاتفاق على إنهاء اتفاقيات التسهيلات البنكية المقدمة من بنك البلاد.
- أبرمت شركة ذاخر والبنك السعودي البريطاني وأمين الحفظ بتاريخ 1437/02/24 هـ الموافق 2015/12/07م اتفاقية حفظ تم بموجبها الاتفاق على تسجيل ثلاث عقارات وهي عبارة عن أرضين من أراضي المحاور و الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر باسم شركة البلاد العقارية المحدودة (وهي شركة تابعة لشخص مرخص له مرخص من قبل هيئة السوق المالية لحفظ الأصول) ("أمين الحفظ") بصفتها أميناً ووكيلاً للحفظ كضمان مقابل التسهيلات البنكية المقدمة من البنك لصالح شركة ذاخر، حيث أن العقارات تقع في مدينة مكة المكرمة ولا يمكن للبنك تسجيل العقارات باسمه على سبيل الرهن

تعهدات شركة ذاخر (الطرف الملزم)

- تقر شركة ذاخر أنه من تاريخ نفاذ الاتفاقية وطالما كان هناك أي مبلغ مستحق وغير مدفوع بموجب اتفاقية تسهيل البنك السعودي البريطاني:
 1. سوف تظل العقارات مسجلة باسم أمين الحفظ بالنيابة عن البنك كضمان للبنك مقابل تقديم التسهيلات البنكية لصالح شركة ذاخر.
 2. سوف يكون البنك هو المستفيد الوحيد من العقارات حتى يتم سداد قيمة التسهيلات البنكية.
 3. سيكون أمين الحفظ مفوضاً بصورة غير قابلة للنقض ودون قيد أو شرط، لقبول وتنفيذ أية تعليمات (بما في ذلك التصرف في العقارات) تقدم له من البنك.
 4. سيكون للبنك الحق في التصرف بالعقارات اذا اخلت شركة ذاخر بأي من التزاماتها بموجب اتفاقية التسهيلات البنكية المبرمة مع البنك (وعدم إصلاح الاخلال المذكور أو عدم قيام البنك بالتنازل عن حقوقه المتعلقة بهذا الاخلال). على أنه في حال قيام شركة ذاخر بسداد التزاماتها تجاه البنك بموجب اتفاقية التسهيل، مما يعني عدم حاجة البنك للضمانات المقدمة، فإن البنك سيصدر تعليماته لأمين الحفظ بإفراغ صكوك ملكية العقارات باسم شركة ذاخر أو من يتم تحديده من قبل شركة ذاخر.

تعهدات شركة البلاد (أمين الحفظ)

- يقر أمين الحفظ على أنه سوف يحتفظ بملكية العقارات المسجلة باسمه فقط بصفته أميناً ووكيلاً عن البنك بموجب أحكام اتفاقية التسهيلات البنكية المبرمة مع البنك، وأنه لن يتمتع بأي منفعة أو حقوق ملكية في العقارات المسجلة باسمه.
- يتعهد أمين الحفظ بعدم التصرف بالعقار وانه لن يقوم بنقل ملكية العقارات إلا وفقاً لتعليمات البنك و لمن يحدده على أن يتم نقل العقارات لشركة ذاخر بعد أن يتم سداد قيمة التسهيلات لصالح البنك و بناءً على افادة البنك.

المعلومات القانونية والشروط الرئيسية الواردة في اتفاقية الحفظ

أهم الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية الحفظ

- بحلول تاريخ النفاذ، سيكون البنك هو المالك للعقار كضمان مقابل التسهيلات البنكية المقدمة لشركة ذاخر.
- سوف يقوم أمين الحفظ بحفظ العقار إلى أن يقوم البنك بإخطاره كتابياً للتصرف بالعقار وأنه لن يقوم في أي وقت بالطعن في حقوق البنك، أو إنكارها أو رفضها فيما يتعلق بالعقار.
- بمجرد أن يتلقى أمين الحفظ التعليمات من البنك لنقل كامل ملكية العقار لأي شخص، فإن أمين الحفظ سيقوم على الفور بنقل ملكية العقار لذلك الشخص، وسوف تنفذ جميع التصرفات اللازمة لاستكمال نقل الملكية.
- ما لم يتلقى أمين الحفظ أية تعليمات كتابية صريحة خلاف ذلك تصدر لها من البنك، فإن على أمين الحفظ ألا ينقل العقار أو ينتازل عنه أو يرهنه أو يتصرف أو يقوم بأي تصرف من شأنه الإضرار بحقوق البنك فيما يتعلق بالعقار المرهون.
- أن العقار لن يكون خاضعاً لأي رهن أو حق ضمان أو أي عبء آخر ما لم يوافق البنك على ذلك.

تعهدات شركة البلاد (أمين الحفظ) (تتمه)

- اتفق الأطراف على أنه في حال قيام شركة ذاخر بسداد قيمة التمويل والوفاء بالالتزامات المتفق عليها بموجب اتفاقية التسهيلات البنكية المبرمة مع البنك، سيقوم البنك بإصدار تعليماته لشركة البلاد لنقل ملكية العقارات لصالح الشركة بما فيها الأرض الرئيسية.
- تنتهي الاتفاقية عند إعادة سداد مبلغ التمويل، التقصير ويتمثل ذلك في إخلال أي طرف بأي من أحكام الاتفاقية أو إذا أصبح أي من البنك أو شركة البلاد معسراً، أو تاريخ إشعار الإنهاء الذي يسلمه البنك أو شركة البلاد للأطراف الأخرى.
- وفي حال تم إنهاء الاتفاقية في وقت كانت فيه حيازة العقارات مسجلة باسم شركة البلاد، وما لم يوافق البنك على خلاف ذلك، فلن يسري هذا الإنهاء إلا إذا تم نقل ملكية العقارات لأي شخص أو أشخاص يسميهم البنك وتسجيل الملكية باسم ذلك الشخص وفقاً لتعليمات البنك. ومن المفهوم أنه في حالة إنهاء هذه الاتفاقية بسبب تقصير من جانب شركة البلاد، فلن تستحق شركة البلاد أي عوض اعتباراً من تاريخ التقصير وإلى حين نقل ملكية كامل العقارات.

أحكام هامة و طريقة إنهاء الاتفاقية

- تخضع الاتفاقية وتفسر وفقاً للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية وترفع وتقدم أي دعاوى أو إجراءات قضائية تتعلق بهذه الاتفاقية أمام لجنة تسوية المنازعات المصرفية، المؤسسة في المملكة العربية السعودية بموجب الأمر الملكي رقم 8/729 وتاريخ 1407/7/10 هـ الموافق 1987/03/11 م.

النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي

القسم الحادي عشر: معلومات هامة أخرى

معلومات هامة أخرى تأثير الصفقة على القوائم المالية لمجموعة الطيار

قائمة الدخل الافتراضية لفترة 9 أشهر المنتهية في سبتمبر 2015 (ألف ريال سعودي)

البند	قبل الصفقة	بعد الصفقة	التغيير	نسبة التغيير
الإيراد	6,446,276	6,446,276	0	0%
حصة الشركة في (خسائر)/أرباح شركات مستثمر فيها وفقاً لطريقة حقوق الملكية	4,968	4,849	-119	-2%
صافي ربح الفترة	946,396	946,277	-119	0%
ربحية السهم الأساسية من صافي ربح الفترة (ريال)	4.73	4.51	-0.22	-5%

قائمة المركز المالي الافتراضية كما في سبتمبر 2015 (ألف ريال سعودي)

البند	قبل الصفقة	بعد الصفقة	التغيير	نسبة التغيير
النقدية وما في حكمها	1,947,965	1,947,965	0	0%
إجمالي الموجودات المتداولة	3,562,177	3,562,177	0	0%
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (1)	66,823	870,548	803,726	1203%
موجودات غير ملموسة، صافي	313,249	313,249	0	0%
إجمالي الموجودات غير المتداولة	4,404,264	5,207,990	803,726	18%
إجمالي الموجودات	7,966,441	8,770,167	803,726	10%
مطلوبات متداولة	2,991,868	2,991,868	0	0%
مطلوبات غير متداولة	1,182,312	1,182,312	0	0%
إجمالي المطلوبات	4,174,179	4,174,179	0	0%
رأس المال	2,000,000	2,096,500	96,500	5%
أرباح مبقاه	1,386,589	1,386,470	-119	0%
علاوة إصدار	0	707,345	707,345	NA
حقوق الملكية غير المسيطرة	30,811	30,811	0	0%
إجمالي حقوق الملكية	3,792,262	4,595,988	803,726	21%
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	7,966,441	8,770,167	803,726	10%

المصدر: تحليل المجموعة
الملاحظات: (1) من المتوقع أن يتم تسجيل حصة مجموعة الطيار في شركة ذاخر حسب طريقة حقوق الملكية وذلك في القوائم المالية لمجموعة الطيار، حيث أن المجموعة لا تملك سيطرة على شركة ذاخر

حيث أن أعمال شركة ذاخر المستقبلية تتركز على قطاع التطوير العقاري، وتحديدًا في منطقة مكة المكرمة بما في ذلك تطوير العقارات السكنية والتجارية والفندقية وتطوير البنى التحتية لتلك العقارات، فقد تتعرض شركة ذاخر إلى عدد من المخاطر، ومنها على سبيل المثال، المخاطر التالية:

وصف المخاطرة

المخاطرة

الإتشاء والتطوير

- لا يوجد حالياً خطة تطوير نهائية ومعتمدة من قبل شركة ذاخر فيما يتعلق بمشروع ذاخر وبالتالي لا يوجد وضوح فيما يتعلق بعدد مباني وأبراج المشروع والتكلفة الكلية للمشروع والمدة الزمنية. ولذلك قد تتكبد شركة ذاخر تكاليف إضافية أو غير متوقعة في حال زيادة تكاليف الإئتشاء والأعمال التطويرية لمشروع شركة ذاخر بشكل يفوق قدرتها المالية، أو قد يتأخر الإئتشاء من تطوير المشروع بشكل كبير وهو ما قد يؤثر ذلك بشكل جوهري على إمكانية قيام شركة ذاخر على استكمال مشروع ذاخر مما قد ينعكس وبشكل جوهري على أي إيرادات متوقعة من هذا المشروع مستقبلاً لمجموعة الطيار.

نزع ملكية العقارات

- نظراً للأعمال التوسعية المتواصلة في المناطق المجاورة للحرم المكي الشريف، فمن الممكن أن تقوم الجهات الحكومية المختصة بنزع العقارات أو جزء منها والتي تمتلكها شركة ذاخر أو أذاخر للمصلحة العامة أو أن يتم نزعها لأسباب أخرى لتوسعة الطرق المؤدية للمسجد الحرام أو غيرها من الأسباب، وسيؤثر ذلك على أعمال الشركة ومقدرتها على إنجاز أعمالها مما قد ينعكس بشكل سلبي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.

التصاريح النظامية والتغيير في الأنظمة

- حصلت شركة ذاخر وشركة أذاخر حتى الآن على التراخيص النظامية اللازمة للبدء في عملية تطوير مشروع ذاخر، إلا أن مخالفة أحكام وشروط تلك التراخيص قد يؤدي إلى إلغائها أو تعليقها أو فرض غرامات مالية أو أن يتم تعديل أو إلغاء المخطط من قبل الجهات المختصة مما قد يؤثر على أعمال التطوير العقاري بشكل سلبي. وينبغي على شركة ذاخر وشركة أذاخر التنسيق مع أمانة مكة المكرمة بشكل دوري وذلك لمطابقة المخططات الأولية المعتمدة من الأمانة مع ما تم تنفيذه على الموقع، وفي حال وجود تعديلات أو أخطاء في التنفيذ فستتبدل شركة ذاخر وشركة أذاخر تكاليف إضافية مما قد يؤثر عليها بشكل جوهري، وفي حال عدم مطابقة التنفيذ لما تمت الموافقة عليه، فقد لا تتمكن شركة ذاخر وشركة أذاخر من الحصول على الموافقات النهائية لفرز المخطط إلى صكوك مستقلة من كتابة العدل (صك لكل قطعة ضمن الأرض الرئيسية) مما قد يؤثر بشكل سلبي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.
- وقد لا تتمكن شركة ذاخر من الحصول على التراخيص المخصصة لتطوير المباني بشكل مستقل مما قد يؤثر جوهرياً على أعمال شركة ذاخر وشركة أذاخر وإنجاز المشروع مستقبلاً
- وقد يؤثر أي تغيير في الأنظمة وخاصة تلك المتعلقة بالتطوير العقاري والحج والعمرة وأنظمة السياحة الدينية والسياسات المتعلقة بتسعير الفنادق والشقق الفندقية في مكة المكرمة بما في ذلك فرض ضريبة القيمة المضافة على أعمال شركة ذاخر، وفي حال كانت هذه التغييرات والتعديلات لا تتناسب مع خطط شركة ذاخر وشركة أذاخر، فقد يؤثر ذلك على أعمالها ومشاريعها بشكل سلبي وبالتالي ينعكس بشكل سلبي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.
- فيما يخص الأراضي المتعلقة بمشروع شركة ذاخر، فإنه من المحتمل أن لا يتم الحصول على تصاريح الهدم أو لا يتم تجديد تصاريح الهدم الصادرة من الجهات الحكومية المختصة لصالح شركة ذاخر حال إنتهائها أو أن لا يتم إصدار تراخيص البناء لشركة ذاخر، مما قد يؤدي إلى توقف العمل في بعض العقارات المرتبطة بمشروع ذاخر والخسارة المالية والتأثير السلبي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.

المخاطر المرتبطة بتوقف العمل في المشاريع العقارية بسبب شح العمالة

- تعتمد المشاريع العقارية وتطويرها على توفر العمالة اللازمة لدى المقاولين المتعاقد معهم لاستكمال وتنفيذ أعمال البنى التحتية وأعمال البناء، وفي حال عدم توفر تلك العمالة، فإن ذلك سيؤثر على الجدول الزمني الذي ستضعه شركة ذاخر لتنفيذ مشاريعها، مما سيؤثر على شركة ذاخر بشكل جوهري وقد يؤدي إلى توقف العمل في مشاريعها العقارية وبالتالي ينعكس ذلك بشكل سلبي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.

المخاطر المتعلقة بسيطرة الشركاء في شركة ذاخر وزيادة رأس مال شركة ذاخر

- نظراً لأن المجموعة ستستحوذ على حصة أقلية في شركة ذاخر، وبالرغم من وجود تمثيل لها في مجلس المديرين في شركة ذاخر والتي تقوم بإدارة شركة ذاخر التابعة لها، إلا أن الشركاء الآخرين سوف يتمكنون من السيطرة على شركة ذاخر وشركة ذاخر ومن الممكن أن يتم اتخاذ قرارات إدارية أو على مستوى الشركاء لا تتناسب مع استراتيجية المجموعة وبالتالي ينعكس ذلك سلباً على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.

المخاطر المتعلقة بانخفاض السياحة الدينية في المملكة العربية السعودية

- تزداد السياحة الدينية في المملكة في بعض المواسم كشهر رمضان وموسم الحج بشكل كبير وهي ما تعتبر مواسم مهمة لأنشطة المجموعة وداعماً مهماً للقطاع الذي ستعمل فيه شركة ذاخر.
- قد تتأثر السياحة الدينية في هذه المواسم بعوامل خارجية كتخفيض عدد تأشيرات الحج والعمرة لموسم الحج لأسباب أمنية أو صحية أو غيرها وهو ما قد يكون له تأثير مباشر وسلبي على أعمال المجموعة وشركة ذاخر.

المخاطر المرتبطة بإقتصاد المملكة وأعمال البنى التي تحتية

- يعتمد أداء الشركة إلى حد كبير على الوضع الاقتصادي في المملكة والذي يعتمد بشكل رئيسي وكبير على القطاع النفطي وينعكس ذلك في الناتج المحلي للمملكة.
- إن تقلبات أسعار النفط (وخصوصاً عند نزول تلك الأسعار بشكل كبير) له تأثير مباشر وكبير على الاقتصاد السعودي والشركات في المملكة بصفة عامة (بما فيها المجموعة والمشاريع العقارية بشكل عام) وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي على الأعمال التجارية الحالية أو المشاريع المستقبلية للمجموعة أو شركة ذاخر.
- تعتمد شركة ذاخر والمشاريع العقارية في مكة المكرمة على أعمال تطوير البنى التحتية القائمة والتي بدورها تعد من أهم الجوانب الرئيسية لنجاح أي مشروع عقاري. قد تتأثر مشاريع البنى التحتية بصورة سلبية بالتقلبات الاقتصادية وفي حال تأخر الانتهاء من أعمال البنى التحتية قد يؤثر ذلك على مشروع ذاخر وبالتالي على النتائج المالية لشركة ذاخر.

المخاطر المتعلقة بالتسهيلات البنكية

- باستثناء بعض العقارات، تم رهن جميع العقارات (بما فيها الأرض الرئيسية لمشروع ذاخر) كضمان مقابل الحصول على تمويل من عدد من البنوك، وقد تم استخدام التسهيلات البنكية للوفاء بقيمة العقارات المشتراة و تطوير مشروع ذاخر. وفي حال عدم قيام شركة ذاخر أو أذاخر بسداد قيمة القروض التي تم الحصول عليها من البنوك، ستقوم البنوك ببيع هذه العقارات لاستيفاء مبالغ التسهيلات البنكية مما قد يؤثر على الشركة والشركاء بشكل جوهري

المخاطر المتعلقة بملكية الاراضي

- بالرغم من قيام شركة أذاخر بشراء الأرض الرئيسية والتي تم بيعها من شركة سما البيت إلى شركة أذاخر بموجب اتفاقية بيع بتاريخ 1433/02/21 هـ الموافق 2012/1/16م، إلا أنه لم يتم إصدار صك شرعي للشركة من كتابة العدل المختصة يوضح ملكيتها للأرض الرئيسية، وإنما تم إصدار صك شرعي باسم شركة البلاد العقارية باعتبار أن البنك قدم تمويل للشركة للوفاء بقيمة الأرض الرئيسية، وفي حال حدوث أي تأخير في نقل ملكية الأرض للشركة بعد سداد قيمة القرض أو خلاف حول آلية نقل الملكية، فلن تتمكن الشركة من استكمال مشروع ذاخر و بيع أو تأجير العقارات الواقعة ضمن الأرض الرئيسية مما قد يؤثر على شركة ذاخر بشكل جوهري.
- قام بنك الراجحي بتقديم خطاب يؤكد بأنه سيقوم بنقل ملكية العقارات المجاورة للأرض الرئيسية (أراضي المحاور) لشركة ذاخر، بناء على اقرار تم تقديمه من شركة ماسك بصفتها المالكة لقطع الأراضي إلا أن أي تأخير أو خلاف على آلية نقل الملكية قد يكون لها أثر جوهري على شركة ذاخر وبالتالي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر.
- تملك شركة ذاخر 33 أرض مرهونة لمصرف الراجحي، وقد قدم مصرف الراجحي خطاب بتاريخ 1437/01/21 هـ الموافق 2015/11/4م يؤكد بأن مصرف الراجحي سيقوم بإفراغ الـ 33 أرض المشار إليها أعلاه لشركة ذاخر بعد سداد قيمة التسهيلات البنكية، كما تملك شركة أذاخر أرضين مرهونة للبنك السعودي البريطاني إضافة إلى الأرض الرئيسية المشار إليها أعلاه، والمرهونة أيضاً لذات البنك من خلال التعاقد مع شركة البلاد العقارية كأمين حفظ والتي سيتم نقلها لشركة ذاخر بعد سداد قيمة التسهيلات البنكية، وفي حال حدوث أي تأخير في نقل ملكية الأرض للشركة بعد سداد قيمة القرض أو خلاف حول آلية نقل الملكية، فقد يتأثر مشروع ذاخر لا سيما و أن الأراضي محل النقل ضرورية للدخول إلى أرض المشروع الرئيسية مما قد يؤثر على شركة ذاخر بشكل جوهري وبالتالي على استثمار المجموعة في شركة ذاخر
- بالرغم من أن الشركاء في شركة ذاخر بصدد استكمال نقل ملكية العقارات الغير مرهونة للبنوك لصالح شركة ذاخر إلا أنه توجد مخاطر تتعلق بتأخر نقل ملكية العقارات أو عدم إمكانية نقلها مما قد يؤثر على مشروع ذاخر (علماً بأن اتفاقية شراء الحصص المشروطة تتضمن آلية لخضم ما نسبته 50% من حساب الشركاء الجاري من مجموع قيمة العقارات الغير منقولة بعد استكمال صفقة الاستحواذ في حال عدم نقل أي عقار تم الاتفاق على نقله لشركة ذاخر).

قلة الخبرة في ادارة و تطوير المشاريع العقارية والاعتماد على خبرات الشركاء

- لم تقم شركة ذاخر بأي أعمال تطوير عقاري سابقة وتحديدًا في منطقة مكة المكرمة مما يؤثر على مقدرة الشركة في ادراة و استكمال المشاريع ووضع الاستراتيجيات اللازمة وفق الجدول الزمني المحدد لمشاريعها، و من الممكن ان يتوقف أي مشروع جزئيا أو كلياً مما قد يتسبب بأثر جوهري على شركة ذاخر، وبالتالي على استثمار مجموعة الطيار في شركة ذاخر.

عدم وجود سياسة محاسبية فيما يتعلق برسملة المصاريف

- تقوم شركة ذاخر حالياً برسملة غالبية المصاريف المباشرة والإدارية ومصاريف التمويل وهو ما لا يتفق بشكل كامل مع المعايير المحاسبية الخاصة بمثل هذه الحالات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وفي حال استمر في المستقبل بدون معالجة محاسبية صحيحة وكانت المصاريف كبيرة فإن هذا قد يؤثر على دقة المعلومات المالية المعكوسة في القوائم المالية لمجموعة الطيار فيما يختص استثمارها في شركة ذاخر

المخاطر بانخفاض نسب الملكية في المجموعة ودخول مساهمين جدد

- بعد إصدار أسهم العوض في المجموعة لصالح شركة ماسك وشركة المشعل، ستصبح شركة ماسك مالكة لما نسبته 2.80% بينما ستمتلك شركة المشعل 2.30% من اسهم المجموعة نتيجة لزيادة رأس مال المجموعة مقابل الاستحواذ على ما نسبته 30% من الحصص في شركة ذاخر. بالتالي، على الرغم من عدم تغير عدد الأسهم المملوكة لكل مساهم، إلا أن نسبة ملكية المساهمين الحاليين في المجموعة ستتناقص وبالتالي ستتناقص قدرتهم التصويتية فيما يتعلق بالمجموعة كما ستتناقص أيضاً حصة السهم الواحد من صافي ربح المجموعة بنسبة 4.60%.

المخاطر المتعلقة بتقييم العقار

- قامت شركة ذاخر بتعيين مئمن للعقارات مختص لتقييم العقارات المملوكة من قبلها، وعلى الرغم من خبرة مئمن العقارات في تقييم العقار والعوامل المؤثرة في تقييم العقار، إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن المعلومات المستمدة من قبل مئمن العقار والآراء الصادرة من مئمن العقار صائبة بشكل كامل أو لا ينقصها معلومات جوهرية فيما يتعلق بقيمة العقار أو أن قيمة العقار لن تتأثر سلباً بسبب عوامل السوق العقارية المختلفة.

المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

- بناءً على موافقة مجلس الوزراء في تاريخ 1437/01/21 هـ الموافق 2015/11/27م على تطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء والذي يفرض رسماً سنوياً قدره 2.5% من قيمة كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني والتي تكون مملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، فإنه من المحتمل أن تفرض تلك الرسوم على الأراضي الفضاء المملوكة لشركة ذاخر أو شركة أذاخر وبالتالي يترتب على شركة ذاخر وشركة أذاخر دفع الرسوم المطلوبة على الأراضي مما قد يؤثر على مركزها المالي بشكل سنوي.

المخاطر المتعلقة بالدعاوي القضائية

- من الممكن أن يتم رفع دعاوي القضائية على شركة ذاخر أو أذاخر مما قد يترتب عليها قيام شركة ذاخر أو شركة أذاخر بدفع مبالغ تعويضات مالية، وفي حال تم رفع دعاوى وصودر أحكام نهائية تقضي بإلزام شركة ذاخر أو شركة أذاخر بدفع تعويضات مالية كبيرة فإن ذلك سيؤثر سلباً على الوضع المالي والنتائج التشغيلية لشركة ذاخر أو شركة أذاخر.

الاستثمار في شركة ذات مسؤولية محدودة

- باعتبار أن شركة ذاخر هي شركة ذات مسؤولية محدودة وتسري عليها أحكام نظام الشركات فيما يتعلق بهذا النوع من الشركات، فقد ينطوي الاستثمار في مثل هذا النوع من الشركات على مخاطر معينة مثل بيع الحصص وإجراءات اثبات قرار الشركاء أمام كاتب العدل المختص، حيث يستلزم حضور جميع الشركاء أو وكلائهم أمام كاتب العدل للموافقة على البيع والتنازل عن حق الشفعة. وعليه، فمن الممكن أن تواجه المجموعة بعض الصعوبات في حال قررت مستقبلاً بيع الحصص التي تملكها في شركة ذاخر مما قد يؤثر على قيمة استثمارها بشكل جوهري وقد تلجأ المجموعة لرفع دعوى على الشركاء في ذلك الوقت في حال عدم تعاونهم في اثبات قرار الشركاء.

- باعتبار أن شركة ماسك تمتلك ما نسبته 0.52% من رأس مال المجموعة قبل صفقة الاستحواذ، فلن يتم احتساب تصويت شركة ماسك أو شركة المشعل أو ملاكهما في الجمعية العامة الغير عادية للموافقة على زيادة رأس مال المجموعة، لوجود مصلحة لهم في صفقة الاستحواذ. ويوضح الجدول التالي الأسهم المملوكة بشكل مباشر من قبل شركة ماسك وشركة المشعل وملاكهما في مجموعة الطيار (1)

الاسم	عدد الأسهم	نسبة الملكية	ملاحظات
شركة ماسك	1,049,367	0.52%	
ناصر محمد ابراهيم السبيعي	20,000	0.01%	أحد ملاك شركة ماسك
لولوه محمد ابراهيم السبيعي	15,916	0.01%	أحد ملاك شركة ماسك
عبدالعزیز محمد ابراهيم السبيعي	31,504	0.02%	أحد ملاك شركة ماسك

- لن يترتب على صفقة الاستحواذ دفع مبلغ نقدي لشركة ماسك أو شركة المشعل، وإنما سيتم تمويل الصفقة من خلال إصدار أسهم جديدة في المجموعة مقابل الاستحواذ على الحصص في شركة ذاخر

معلومات هامة أخرى تأثير صفقة الاستحواذ على هيكل الملكية

الاسم	عدد الأسهم		نسبة الملكية	
	قبل الصفقة (1)	بعد الصفقة	قبل الصفقة (1)	بعد الصفقة
شركة الطيار للاستثمار والتطوير العقاري	36,666,666	36,666,666	%18.33	17.49%
ناصر عقيل عبدالله الطيار	29,155,121	29,155,121	%14.58	13.91%
سمو الأمير محمد بن فهد بن عبدالعزيز آل سعود	9,670,454	9,670,454	%4.84	4.61%
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	8,231,332	8,231,332	%4.12	3.93%
صالح عبدالرحمن الحمد الراجحي	4,080,000	4,080,000	%2.04	1.95%
سلمان ابراهيم عبدالله ال مسعود	3,733,330	3,733,330	%1.87	1.78%
شركة حصانة الاستثمارية	3,027,841	3,027,841	%1.51	1.44%
شركة ثروات القابضة	3,000,000	3,000,000	%1.50	1.43%
محمد سعيد احمد ابو زحله	2,777,892	2,777,892	%1.39	1.33%
صندوق سامبا للمتاجرة بالاسهم المحلية-الرائد	2,323,268	2,323,268	%1.16	1.11%
صندوق جدوى للاستثمار 10	2,226,823	2,226,823	%1.11	1.06%
عبدالرحمن سلمان عبدالرحمن الحلافي	2,193,994	2,193,994	%1.10	1.05%
محمد صالح حسن الخليل	2,101,873	2,101,873	%1.05	1.00%
شركة سمابه للتشغيل والإدارة	2,011,001	2,011,001	%1.01	0.96%
صندوق الاستثمار المالية للاستثمار 1	2,007,324	2,007,324	%1.00	0.96%

القسم الثاني عشر: الخطوات التالية و الجدول الزمني لاستكمال صفقة الاستحواذ

الخطوات التالية و الجدول الزمني لاستكمال صفقة الاستحواذ

الخطوات التي تم استكمالها قبل اجتماع الجمعية العامة غير عادية

التقدم بطلب زيادة رأس المال فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ لهيئة السوق المالية

توقيع اتفاقية شراء الحصص المشروطة وتعديلاتها

موافقة مجلس الإدارة على صفقة الاستحواذ والتوصية بدعوة الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس مال المجموعة

المفاوضات وأعمال المراجعة وإعداد تقارير العناية المهنية القانونية والمالية

الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية وإتاحة العرض على موقع المجموعة الإلكتروني

الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب مجموعة الطيار زيادة رأس مالها

الانتهاء من إعادة هيكلة شركة ذاخر بما في ذلك توقيع اتفاقية التسهيلات مع البنك السعودي البريطاني واتفاقية الحفظ مع شركة البلاد العقارية

اجتماع الجمعية العامة غير العادية والعرض التقديمي للمساهمين

تصويت المساهمين (حضورياً والكثرونياً) على زيادة رأس المال بغرض الاستحواذ على 30% من الحصص في شركة ذاخر

إتمام الصفقة (متوقع خلال الربع الثاني من عام 2016)

إصدار الأسهم الجديدة في مجموعة الطيار لكل من شركة ماسك وشركة المشعل

تعديل عقد تأسيس شركة ذاخر وذلك بدخول مجموعة الطيار كشريك في الشركة

التنسيق مع وزارة التجارة والصناعة وتقديم المستندات اللازمة لتعديل عقد تأسيس شركة ذاخر

توقيع اتفاقية الشركاء بين كل من مجموعة الطيار وشركة ماسك وشركة المشعل

