

الشركة العقارية السعودية "العقارية"

تقرير مجلس الإدارة لعام 2020م

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

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

نبذة عن الشركة:

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

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

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

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

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

معلومات الشركات التابعة:

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

تفاصيل الأسهم وأدوات الدين للشركات التابعة:

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

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

الشركات التابعة:

1- شركة الوديان العقارية السعودية:-

شركة الوديان العقارية السعودية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة والاستثمار رقم (ق/256) وتاريخ 1439/10/28هـ، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010455071) وتاريخ 1439/11/16هـ، وتمتلك الشركة العقارية السعودية نسبة (100%)، وتمثل أنشطة الشركة الرئيسية في أعمال الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية ويشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق.. إلخ)، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، التركيبات الكهربائية الأخرى، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، إدارة تشغيل الشقق الفندقية.* لم تبدأ الشركة أنشطتها التشغيلية خلال العام 2020م.

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

2- الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير):

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

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

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

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

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

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

3- الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية):

الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية "بنية" شركة مساهمة سعودية مغلقة تأسست في شهر مارس 2017م، برأسمال مقداره (50,000,000) خمسين مليون ريال، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010469561) وتاريخ 1438/07/06هـ وتمتلك المجموعة نسبة (60%)، وشركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات نسبة (40%) من رأسمالها.

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

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

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

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

4- الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات):

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

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

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

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

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

5- الشركة العقارية هانبي لإدارة المشاريع (إدارة):

شركة العقارية هانبي لإدارة المشاريع " إدارة " شركة ذات مسئولية محدودة مختلطة تأسست في شهر أكتوبر 2017م، برأس مال مقداره (4,000,000) أربعة ملايين ريال، وتمتلك المجموعة نسبة (60%)، وشركة هانبي للوبال المحدودة نسبة (40%)

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

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

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

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

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

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

أولاً: قائمة الدخل:-

حققت الشركة في العام المالي 2020 خسائر بمبلغ (140.7) مليون ريال مقابل خسائر بمبلغ (186.4) مليون في العام 2019 بنسبة انخفاض 25% ويرجع تحقيق الخسائر إلى الأسباب التالية:

i. انخفاض مجمل الربح بمبلغ (30,5) مليون ريال وبنسبة (17,8%) عن العام السابق بسبب انخفاض إيرادات التاجير بمبلغ (10,8) مليون لإنخفاض نسب الاشغال ومتوسط سعر المتر التأجيرى للوحدات المؤجرة في القطاع التجاري والسكني. بالإضافة لارتفاع تكاليف النشاط نتيجة التوسع في نشاط الشركات التابعة وتأثيرها بزيادة تكاليف التشغيل بمبلغ (219,3) مليون على الرغم من أن بعض الشركات التابعة حققت إيرادات بمبلغ (247) مليون ريال والتي ساهمت في ارتفاع إيرادات النشاط الكلي للشركة بنسبة (49,4%).

ii. تحقيق خسارة تشغيلية بمبلغ (83) مليون ريال مقابل خسارة تشغيلية العام السابق (84.6) بنسبة انخفاض (1,9%) ناتجة عن:

1- إثبات مبلغ 22,7 مليون ضرائب تسوية اعتراضات ضريبية مع هيئة الزكاة والدخل فيما يخص الأراضي المنقولة لصندوق الانماء العقارية العقاري .

2- إثبات 5,1 مليون ريال استبعاد مصاريف راس مالية لمشاريع ملغاة .

3- إثبات مبلغ 13,6 مليون عمولات تسويقية وبيعية .

4- إثبات مخصص ديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ 23,1 مليون .

5- زيادة مصاريف شركة بنية بمبلغ (2.5) مليون ريال .

6- زيادة مصاريف شركة ممتلكات بمبلغ (3.2) مليون ريال .

iii. انخفاض في قيمة إستثمارات عقارية واعمال راس مالية بمبلغ (82.6) مليون ريال بناء على عملية التقييم التي تمت من قبل مقيمين خارجيين معتمدين وعلى النحو التالي:

1. (61.1) مليون ريال – مشروع الضاحية السكني في مدينة الرياض.

2. (6.5) مليون ريال – مجمع لاكازا في مدينة الرياض.

3. (10.6) مليون ريال – مشاريع حكومية.

4. (4.4) مليون ريال – مخصص انخفاض إيرادات مستحقة لمشاريع لدى شركة تعмир.

- iv. إثبات مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعه مقدماً ومدينون آخرون بمبلغ (38.3) مليون ريال.
1. اثبات مخصص بمبلغ (20) مليون ريال للدفعة المقدمة لشركة لتليس للاستثمار في أرض الوصيل.
 2. إثبات مخصص بمبلغ (8.5) لرصيد ضريبة المشتريات للاعوام 2018 و 2019.
 3. إثبات مخصص بمبلغ (4.7) لدفعات مقدمة لموردين في شركة تعميم.
 4. إثبات مخصص بمبلغ (1.1) لدفعات مقدمة لموردين في شركة ممتلكات.
 5. إثبات مخصص بمبلغ (4) إنخفاض إيرادات مستحقة لمشاريع لدى شركة تعميم.
- v. إثبات مخصص بمبلغ (5.7) إنخفاض في ممتلكات ومعدات لشركة تعميم.
- vi. زيادة في الإيرادات الأخرى بمبلغ (28.6) مليون ريال.
- vii. زيادة في مصروف الزكاة بمبلغ (12.6) مليون ريال.

الفروقات الجوهرية بالنتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة :

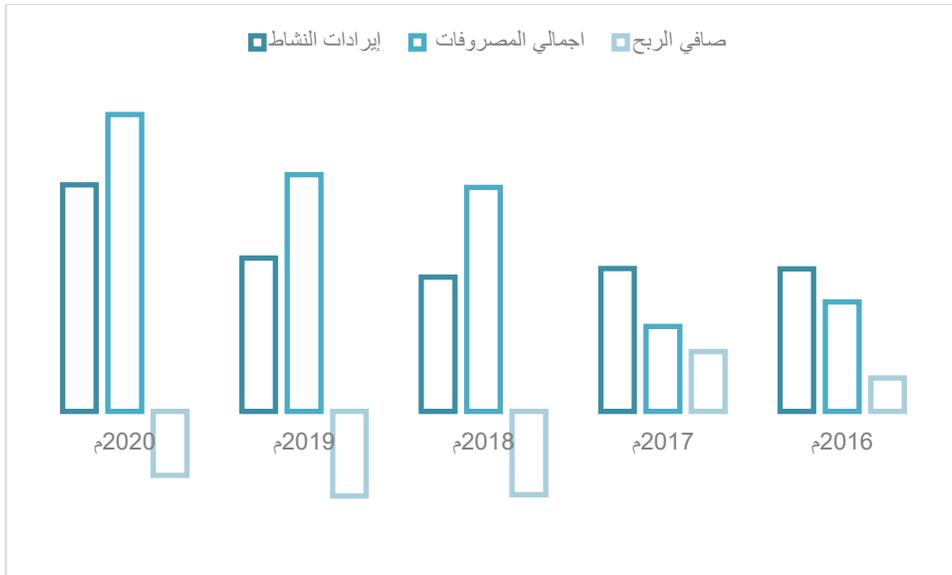
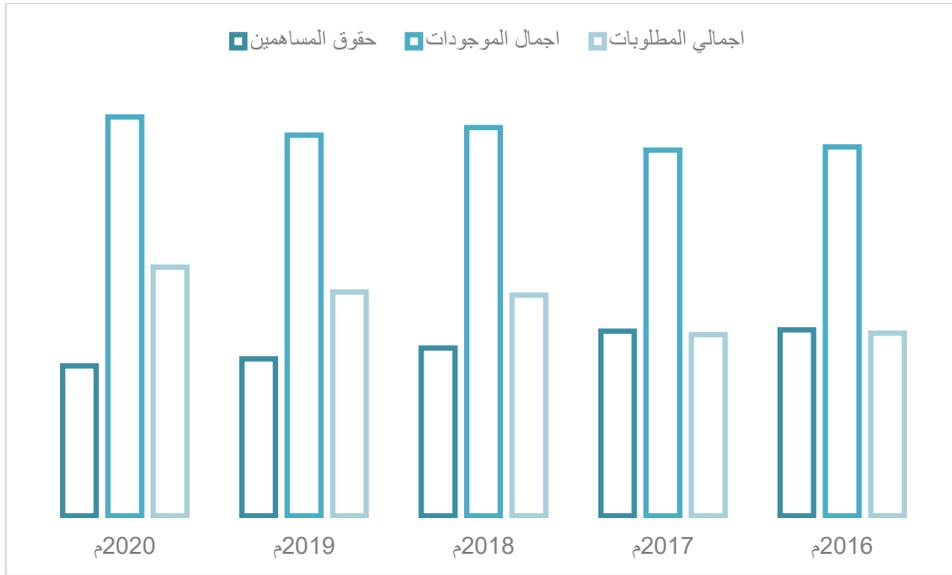
(بآلاف الريالات)

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

ثانياً: قائمة المركز المالي:-

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

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



تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات المجموعة:

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

تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركات التابعة :

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

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

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

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

بيان	2020 م (بالآلاف الريالات)		بيان
	المستحق حتى نهاية الفترة ولم يسدد	المسدد	
الزكاة	25,389	6,331	حسب تعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل . المبلغ المستحق بناءً على الوعاء الزكوي للعام المالي 2020م.
الضريبة	1,512	48,862	حسب تعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل . ضريبة إستقطاع.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	1,117	10,743	المستحق للتأمينات الاجتماعية عن شهر ديسمبر 2020م. إشتراك منسوبي المجموعة بناءً على نظام المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
تكاليف تأشيريات وجوازات ومكتب العمل	-	7,470	تكاليف تجديد الإقامات ورسوم تأشيريات الخروج والعودة. ورسوم مكتب العمل.

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

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

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

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

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

القضايا القانونية

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

في عام 2016م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في صكوك شركة مجموعة البيان القابضة بمبلغ وقدره (50) مليون دولار أمريكي وبفائدة بمعدل 4.5% سنوياً تستحق بشهر يونيو لعام 2018م، وأخفقت شركة مجموعة البيان القابضة بالوفاء بالتزاماتها، فقام الطرفان بعام 2017م بإبرام ملحق تعديل للاتفاقية لإعادة جدول تاريخ الاستحقاق، وطالبت المجموعة شركة مجموعة البيان بدفع الالتزامات المالية التي على عاتقها، فلم تتجاوب الأخيرة لذلك، وبناء عليه قامت المجموعة برفع دعوى ضد شركة مجموعة البيان القابضة لدى المحكمة التجارية، وصدر حكم ابتدائي ضد المجموعة برد الدعوى. (وبتاريخ لاحق لهذا التقرير تم الاعتراض على الحكم ومازالت الدعوى منظورة حتى الآن).

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

الاحتياطات:

الاحتياطي النظامي

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

الاحتياطي الاتفاقي

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

المعلومات المتعلقة بقروض وديون المجموعة وشركاتها التابعة:

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

خلال 2016، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية قدره 2.12 مليار ريال سعودي يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، و كان يستحق السداد دفعةً واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو 2019. وقامت المجموعة بسداد مبلغ 50 مليون ريال سعودي خلال 2019. وخلال عام 2020، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة يستحق سداد مبلغ 450 مليون ريال سعودي في مايو 2020، وسيتم سداد باقي القرض 1,6 مليار ريال سعودي على أقساط سنوية خلال الخمس سنوات بعد فترة سماح، مدتها سنتان. يستحق القسط الأول السداد في نوفمبر 2021. تخضع تسهيلات القرض لتعهدات مالية فيما يتعلق بنسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة السيولة وتغطية العمولة والتي لم تكن المجموعة ملتزمة بها كما في 31 ديسمبر 2020، تم تصنيف 2,069 مليار ريال سعودي كمطلوبات متداولة. وقد وافق البنك على تمديد سداد مبلغ 450 مليون ريال سعودي حتى إبريل 2021م.

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

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

(مليون ريال)

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

أهم الخطط والقرارات المتخذة خلال عام 2020:

عملت الشركة العقارية السعودية ("العقارية" أو "الشركة العقارية" أو "الشركة") خلال العام 2020م على إعادة صياغة إستراتيجية الشركة بالتعاون مع الإستشاري العالمي Bain & Co، وذلك لضمان تطبيق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري لتحظى الشركة العقارية بخطة إستراتيجية واعدة لقطاع التطوير العقاري والاستثماري في المملكة العربية السعودية، تنطلق منها رؤية الشركة العقارية السعودية. " بأن تصبح العقارية شركة رائدة في مجال التطوير العقاري وللاعباء ومستثمراً رئيسياً في صناعة العقار في المملكة العربية السعودية ومساهم أساسي في تحقيق رؤية المملكة 2030".

نرفق فيما يلي أهم الإنجازات خلال عام 2020م والتي تتعلق بالمشاريع الاستثمارية والأداء التشغيلي والتأجيري لأصول الشركة وأنشطة التطوير العقاري، حيث شهد عام 2020م عدداً من التطورات المرفقة فيما يلي:

أولاً: المشاريع:

1- المشاريع المنتهية التنفيذ:

• مشروع لأكازا السكني في حي النرجس بمدينة الرياض:

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

كما تم أيضاً خلال عام 2020م إعداد الخطة التسويقية التفصيلية للمجمع السكني بعد أن تم مراجعة أداء القطاع السكني لمدينة الرياض عموماً والمجمعات السكنية المغلقة على وجه الخصوص، ودراسة البيانات المالية والتدفقات النقدية المتوقعة للمشروع. بناءً على الإستراتيجية التشغيلية للمجمع السكني، تم عرض الوحدات السكنية للإيجار خلال عام 2020 بحسب الأسعار التأجيرية المتفق عليها من قبل الإدارة والتي تتماشى مع خصائص المجمع من حيث المساحات والخدمات آخذين بعين الاعتبار المنافسة ومتوسط أسعار الوحدات السكنية المماثلة في مدينة الرياض وقد تم عرض ما يقارب 95 وحدة سكنية.

2- مشاريع تحت التنفيذ:

• مشروع الضاحية السكني بمدينة الرياض

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

وقد قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة مع برنامج (شراكات) الخاص بوزارة الإسكان، وتم إصدار رخصة البيع على الخارطة من برنامج (وافي) بتاريخ 2020/06/21م. وقد أثمر التعاون بين الشركة والوزارة عن بيع جميع الوحدات السكنية الواقعة في المرحلة الأولى وعددها 256 وحدة سكنية خلال العام 2020م. أما فيما يخص المرحلة الثانية (والأخيرة) لمشروع الوحدات السكنية والمتوقع أن تقدم 273 وحدة سكنية للسوق، فيعتبر المشروع في مراحلته النهائية للأعمال الإنشائية ومرحلة التشطيبات، ويتوقع أن يتم الإنتهاء من أعمال التنفيذ النهائي في النصف الأول من عام 2021م، وبتكلفة إجمالية قدرها (824) مليون ريال .

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

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

3- المشاريع في مرحلة الدراسة:

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

• مشروع لافينير (العقيق):

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

• مشروع أرض حي النهضة في مدينة جدة:

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

• مشروع أراضي تلال الرياض في مدينة الرياض:

تقع أراضي المشروع في حي الملقا في مدينة الرياض على مساحة إجمالية تبلغ (44.465) متراً مربعاً ضمن مخطط تلال الرياض، وقد قامت الشركة العقارية السعودية بتوقيع اتفاقية مبدئية مع شركة ليوان للتجارة والمقاولات (أحد شركات شركة تطوير القابضة) بتاريخ 2020/6/3م لتطوير مشروع فلل وشقق سكنية للبيع ضمن مجمع سكني متكامل (مغلق). كما سيحتوي المشروع على منطقة تجارية تحتوي على عدد محدود من المحلات والمطاعم والتي تهدف الى خدمة ساكني المشروع والمنطقة السكنية المجاورة، والتي ستعرض أيضاً للبيع بحسب خطة الجدوى الاقتصادية للمشروع. من المتوقع التوقيع الرسمي على اتفاقية التطوير النهائية بين الشركتين خلال عام 2021م. يتم الانتهاء حالياً من أعمال الفكرة التصميمية للمشروع، ويجري العمل حالياً على التواصل مع أمانة مدينة الرياض لإستخراج التراخيص اللازمة من أجل البدء بعملية تطوير المشروع. ومن المتوقع البدء في أعمال التطوير خلال العام 2021م.

• مشروع اليمامة السكني بالحي الدبلوماسي في مدينة الرياض:

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

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

إمتداداً لإستراتيجية الشركة لإعادة تأهيل مجمع العقارية السكني والذي ينقسم إلى (10) مجمعات فرعية "بوابات" ، وبعد قرب الإنتهاء من أعمال إعادة التأهيل في (بوابة 9) ، فقد قامت الشركة بإخلاء (بوابة 7) لتنفيذ أعمال مماثلة والإستفادة من الزيادة المتوقعة لإيرادات المشروع.

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

- تصفية صندوق الانماء العقارية العقاري

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

ثانياً: الأداء التشغيلي:

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

1- نشاط التأجير:

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

كما تم خلال الربع الثالث من عام 2020م البدء بعمليات التأجير في مجمع لأكازا السكني والذي يعتبر مجمع سكني مغلق في حي النرجس جنوب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض على أرض مساحتها (25,570م²)، يتكون من عدد (162) وحدة سكنية، تشتمل على (31)

فيلا دوبلكس وعدد (131) شقة سكنية مختلفة المساحات ، بالإضافة إلى عدد من المرافق الرئيسية كمركز ترفيهي ولياقة بدنية، ومناطق خضراء، ومواقف أرضية للسيارات.

تسعى إدارة الشركة إلى الارتقاء بالأداء التشغيلي للأصول المدرة للدخل إلى أعلى المستويات ولأن تكون متوافقة مع التوقعات الموجودة في السوق. وعليه فإن الشركة تدرس حالياً فاعلية الأداء التشغيلي لأصولها من ناحية الإيرادات وأسعار التأجير، وأيضاً من ناحية التكاليف التشغيلية. ويجري العمل حالياً على الاستعانة بشركات مختصة لتقييم الأداء التشغيلي للأصول واقتراح المستويات الأمثل بناء على دراسة الأوضاع الحالية لهذه الأصول وكذلك دراسة العمليات التي يقوم بها قسم إدارة الأصول بالشركة. وكذلك يجري العمل على دراسة السوق العقارية والمرتبطة بأصول الشركة للحصول على أسعار ومعدلات الإيجار المثلى مقارنة بالسوق.

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

- إعادة تطوير مركز العقارية التجاري (1)

- إعادة تأهيل مركز العقارية التجاري (2 & 3) جزئياً (الأسواق الواقعة في الدور الأول والثاني)

- إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني بعد الانتهاء من أعمال التطوير في (بوابة 9) و(بوابة 7).

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

2- نشاط البيع:

خلاصة التوقعات المستقبلية:

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

وبناء على ذلك فقد قامت الشركة خلال عام 2020م بالبء بتنفيذ الخطة الاستثمارية، والتي إشتملت على خطط لبيع جزء من أصول المحفظة الاستثمارية لعدم كفاءتها من حيث قيمة الإستثمار مقارنةً مع عوائدها وتكلفة رأس مال الشركة كالتالي:

- الأراضي الشاغرة:

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

ثالثاً: إعادة هيكلة القروض

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

- قرض بنك الرياض
- قرض البنك الأهلي التجاري

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

رابعاً: المخاطر التي تواجه أعمال المجموعة:

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

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

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

مخاطر السوق:

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

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

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في 31 ديسمبر 2020. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات والموجودات والمطلوبات غير المالية للعمليات الأجنبية.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

◀ تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقتناة كما في 31 ديسمبر 2020 و2019.

مخاطر أسعار العملات:

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

مخاطر العملات الأجنبية:

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

مخاطر أسعار الأسهم:

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

مخاطر الائتمان:

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى. لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنيب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.

الأدوات المالية والودائع النقدية:

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

مخاطر السيولة:

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

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

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

- بيع الأراضي والاستثمارات العقارية تحت الانشاء

- بيع الاستثمارات في ادوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر الاستثمارات المدرجة بالقيمة من خلال الربح او الخسارة.

- استخدام النقدية والأرصدة البنكية الحالية المتوفرة لدى المجموعة.

تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ 1.99 مليار ريال سعودي، وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ 2,096 مليار ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والتي يتعين سدادها بالكامل لأحد البنوك المحلية خلال مايو ٢٠١٩. تعمل إدارة المجموعة حالياً على دراسة الخيارات المتاحة لترتيب عملية سداد القروض أو إعادة جدولة الأقساط إلى فترات لاحقة.

التركيز المفرط للمخاطر

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

المخاطر العامة المرتبطة بالسوق العقارية

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

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

المخاطر المرتبطة بالتطوير العقاري

تعمل الشركة في مجال التطوير العقاري، الأمر الذي يعرضها للمخاطر العامة المرتبطة بمشاريع البناء والتطوير. وقد تشمل هذه المخاطر:

- عدم توفر التمويل بشروط ملائمة.
- تجاوز التكاليف بشكل يفوق التقديرات بسبب زيادة تكاليف المواد أو العمالة أو التكاليف الأخرى، مما يجعل استكمال المشروع غير مجد اقتصادياً.
- التأخر في انتهاء الأعمال.
- قلة أو عدم توفر الأيدي العاملة بتكلفة مناسبة.
- عدم القدرة على استكمال بناء أي من العقارات أو بيعه في الموعد المقرر، مما يترتب عليه زيادة نفقات خدمة الدين وتكاليف البناء.

ويمكن لأي من العوامل المذكورة أعلاه أن يؤثر سلباً على المشروع. وقد وضعت الشركة الاستراتيجيات التالية للحد من مخاطر تجاوز التكلفة المقدرة وعدم إنجاز المشروع:

- تخصيص مبالغ احتياطية لتغطية بعض النفقات غير المتوقعة ضمن الميزانيات الخاصة بالمشاريع، وسوف يبذل الفريق الفني الذي يقوم على إدارة المشاريع وكذلك المقاول قصارى جهودهم لضبط التكاليف بحيث يتم إنجاز المشروع ضمن حدود التكاليف التقديرية المخصصة والإطار الزمني المقرر ومعايير الجودة المتوقعة؛
- متابعة ومراقبة أداء كل مقاول عن كثب من قبل فريق إدارة المشروع والشركة بصفة مستمرة لضمان إنجاز كل مرحلة من مراحل المشروع في الوقت المناسب.
- إرساء بعض أعمال المشاريع سواءً كانت أساسية أو فرعية إلى أطراف ثالثة وذلك لتحويل جزء من المخاطر لهذه الأطراف.

المخاطر المتعلقة بطبيعة تسييل أو التصرف بالأصول العقارية

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

وقد قامت الشركة باتخاذ الإجراءات التالية للحد من هذه المخاطر:

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

مخاطر تغير ظروف السوق العقاري.

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

- تقوم إدارة الاستثمار بالشركة على مراقبة ظروف السوق بشكل مباشر والاطلاع الدوري على أحدث تقارير المتخصصين في هذا المجال.
- تعتمد الشركة سياسة التنوع ضمن الخدمات العقارية التي تقدمها من استثمار عقاري وخدمات إدارية وخدمات عقارية وإدارة ممتلكات وتطوير عقاري، مما يقلل الأثر المتوقع في حال انخفاض أداء أي من أجزاء السوق.
- تتسم المحفظة العقارية بالشركة باختلاف الاستخدامات لأصولها العقارية (أصول سكنية – أصول تجارية – أصول مالية).

مخاطر الانخفاض في تقييم الأصول العقارية

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

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

التغيرات في أنظمة القطاع العقاري والضرائب والزكاة

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

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

- الاستثمارات النقدية المباشرة:

تستثمر المجموعة في رأس مال عدد من الشركات والموضحة في الجدول التالي:
(الأرقام بالآلاف الريالات)

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

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

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

بيان بممتلكات المجموعة من أراضي سكنية وتجارية:

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

وصف لأي صفقة بين المجموعة وطرف ذي علاقة:

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

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

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

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

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

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

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

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

لا يوجد استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب المجموعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.

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

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

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

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

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

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

أي عقوبة أو جزاء أو تديبر احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية ، مع بيان أسباب المخالفة والجهة الموقعة لها وسبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل.
لا يوجد عقوبات أو جزاءات مفروضة على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية خلال العام المالي 2020م.

عدد طلبات المجموعة لسجل المساهمين وتواريخ تلك الطلبات وأسبابها:

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

ما لم يطبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وأسباب ذلك.:

المادة	الفقرة	النص	أسباب عدم التطبيق
39	2	وضع الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة.	الفقرة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.
41	-	أ- يضع مجلس الإدارة بناءً على اقتراح لجنة الترشيحات الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانته والإدارة التنفيذية سنوياً وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها، على أن تحدّد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة. ب- يجب أن تكون إجراءات تقييم الأداء مكتوبة وواضحة وأن يفصح عنها لأعضاء مجلس الإدارة والأشخاص المعنيين بالتقييم. ج- يجب أن يشتمل تقييم الأداء على المهارات والخبرات التي يمتلكها المجلس، وتحديد نقاط الضعف والقوة فيه، مع العمل على معالجة نقاط الضعف بالطرق الممكنة كترشيح كفايات مهيبة تستطيع تطوير أداء المجلس، ويجب أيضاً أن يشتمل تقييم الأداء على تقييم آليات العمل في المجلس بشكل عام. د- يراعى في التقييم الفردي لأعضاء مجلس الإدارة مدى المشاركة الفعالة للعضو والتزامه بأداء واجباته ومسؤولياته بما في ذلك حضور جلسات المجلس ولجانته وتخصيص الوقت اللازم لها. هـ- يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات. و- يجري أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين تقييماً دورياً لأداء رئيس المجلس بعد أخذ وجهات نظر الأعضاء التنفيذيين من دون أن يحضر رئيس المجلس النقاش المخصص لهذا الغرض، على أن تحدّد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.	المادة استرشادية والمجموعة بصدد التعاقد مع جهات متخصصة لتطوير آليات تمكّنها من الإلتزام بما ورد بالمادة.
70	-	تأسيس لجنة المخاطر.	لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد إنشائها وحالياً يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.
71	-	اختصاصات لجنة إدارة المخاطر.	لاتزال المادة استرشادية.
72	-	اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.	لاتزال المادة استرشادية.
85	3-1	تضع الشركة برامج تطوير وتحفيز المشاركة والأداء للعاملين في الشركة ، على أن تتضمن – بصفة خاصة – ما يلي: 1-تشكيل لجان أو عقد ورش عمل متخصصة للاستماع إلى آراء العاملين في الشركة ومناقشتهم في المسائل والموضوعات محل القرارات المهمة. 2-برامج منح العاملين أسهمها في الشركة أو نصيباً من الأرباح التي تحققها وبرامج التقاعد، وتأسيس صندوق مستقل للإنفاق على تلك البرامج. 3-إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.	لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.

لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.	المسؤولية الاجتماعية.	-	87
لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.	يضع مجلس الإدارة البرامج ويحدد الوسائل اللازمة لطرح مبادرات الشركة في مجال العمل الاجتماعي ، ويشمل ذلك ما يلي : 1-وضع مؤشرات قياس تربط أداء الشركة بما تقدمه من مبادرات في العمل الاجتماعي ، ومقارنة ذلك بالشركات الأخرى ذات النشاط المشابه. 2-الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة للعاملين فيها وتوعيتهم وثقتيهم بها. 3-الإفصاح عن خطط تحقيق المسؤولية الاجتماعية في التقارير الدورية ذات الصلة بأنشطة الشركة. 4-وضع برامج توعية للمجتمع للتعريف بالمسؤولية الاجتماعية للشركة.	4-1	88
لا تزال الفقرة استرشادية ، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها.	أن يتضمن الموقع الإلكتروني للشركة جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها ، واي بيانات أو معلومات أخرى تنشر من خلال وسائل الإفصاح الأخرى.	3	89
النظام الأساس للمجموعة ينظم ماورد بالمادة	وصف لسياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم.	24	90
لا توجد أي مصالح والنظام الأساسي ينظم ماورد بالمادة إن وجد.	وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والأربعين من قواعد التسجيل والإدراج ، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.	25	90
لا تزال المادة استرشادية والمجموعة بصدد إنشائها وحالياً يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.	تشكيل لجنة حوكمة الشركات.	-	95

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

أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
المهندس أيمن بن محمد المدير (ممثل صندوق الاستثمارات العامة) (رئيس المجلس)	رئيس الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة	مستشار ائتمان – صندوق التنمية الصناعي السعودي منذ 1998م حتى 2005م. مدير إدارة التفتيش – هيئة السوق المالية منذ 2005م حتى 2006م. الرئيس التنفيذي لشركة الأندلس منذ 2006م حتى 2017م. الرئيس التنفيذي لشركة شمول القابضة منذ 2017م حتى 2018م.	بكالوريوس هندسة نظم برنامج تدريبي ائتمان	عضو مجلس إدارة شركة الخير كابيتال.
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن (نائب رئيس المجلس)	الرئيس التنفيذي لإدارة الخدمات المشتركة في صندوق الاستثمارات العامة	عضو فريق الموارد البشرية في شركة الاتصالات السعودية منذ 2000م حتى 2007م. رئيس إدارة الموارد البشرية – جدوى للاستثمار منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الإدارة العامة للموارد البشرية والخدمات المساندة – الأهلي كابيتال منذ 2014م حتى 2016م.	بكالوريوس موارد بشرية وإدارة أعمال	عضو مجلس إدارة لجنة المكافآت والترشيحات- مركز الملك عبدالله المالي عضو مجلس الإدارة- جسارة عضو لجنة الترشيحات – شركة الرياض للتعمير عضو لجنة المكافآت والترشيحات – القدية عضو لجنة المكافآت والترشيحات – شركة نيوم
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	الرئيس التنفيذي وعضو المنتدب للشركة العقارية السعودية.	رئيس الأبحاث والتحليل المالي شركة أصول وبخيت الاستثمارية منذ 2006م حتى 2007م. الرئيس التنفيذي – كسب المالية منذ 2007م حتى 2014م. رئيس الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ 2014م حتى 2017م.	بكالوريوس محاسبة برنامج تعاوني (ائتمان)	خبرات متنوعة في التحليل المالي والاستثمار والموازنات والتقارير المالية والاستشارات المالية والتخطيط الاستراتيجي.
الأستاذ/ ديفيد هاند*	الرئيس التنفيذي – كوليرز انترناشونال	شريك – نايت فرانك – لندن منذ 1999م حتى 2000م. المدير الوطني – JLL – هونغ كونغ منذ 2000م حتى 2002م. مدير الإداري – JLL – بكين منذ 2002م حتى 2007م. المدير العالمي – JLL – الصين منذ 2007م حتى 2013م. المدير العالمي لاسواق العالمية – JLL – هونغ كونغ منذ 2013م حتى 2015م.	بكالوريوس جغرافيا اقتصادية دبلوم عالي في تخطيط المدن والاقاليم	عضو المعهد الملكي للمساكين المعتمدين. خبرات متنوعة في التحليل المالي والاستثمار والموازنات والتقارير المالية وحوكمة الشركات والاستشارات المالية والتخطيط الاستراتيجي
الأستاذ/ عبدالفتاح خليل (ممثل المؤسسة العامة للتقاعد)	مدير إدارة الأستثمار العقاري- شركة الأستثمارات الرائدة.	بنك الرياض منذ تاريخ 2010م حتى 2012م. البنك السعودي للاستثمار منذ تاريخ 2013م حتى 2015م. البنك السعودي الفرنسي منذ تاريخ 2016م حتى 2018م.	بكالوريوس علوم مالية	خبرات متنوعة في التحليل المالي والاستثمار والموازنات والتقارير المالية والاستشارات المالية والتخطيط الاستراتيجي.
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة	رئيس- مركز الدكتور ناصر بن كدسة للاستشارات.	مدير مشروع أول صندوق التنمية الصناعية منذ 1994م حتى 2001م. انشاء وتطوير العديد من المشاريع العقارية والصناعية والصحية منذ 2007م حتى 2018م	بكالوريوس الهندسة الميكانيكية ماجستير العلوم الهندسية. ماجستير إدارة أعمال الدكتورة في التجارة الدولية	خبرات متنوعة في تطوير العديد من المشاريع العقارية والصناعية والصحية .

عضو مجلس الإدارة- شركة عقالات	بكالوريوس هندسة مدنية	صندوق التنمية العقارية : المدير المساعد للشئون الفنية الشركة السعودية للفنادق (شركة دور للضيافة حاليا)الرئيس التنفيذي	رجل أعمال	المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر
عضو مجلس الإدارة- شركة محمد الراجحي وأولاده للأستثمار عضو مجلس الإدارة – شركة عبدالله العثيم القابضة عضو مجلس الإدارة – شركة عقالات عضو مجلس الإدارة – مجموعة عبداللطيف العيسى	بكالوريوس محاسبة	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للأستثمار منذ 2014م حتى 2018م.	أعمال حرة	الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود
خبرات متنوعة في الهندسة المدنية والبنية التحتية وأعمال الإنشاءات.	بكالوريوس هندسة مدنية والبنية التحتية. دبلوم التقنية المدنية. شهادة اعتماد هندسي من الهيئة السعودية للمهندسين.	المكتب الذهبي للاستشارات الهندسية بوظيفة مهندس تصميم طرق منذ 2012م حتى 2013م. شركة عبدالعالي العجعي بوظيفة مهندس موقع منذ 2013م حتى 2014م. شركة عبدالعالي العجعي بوظيفة منسق مشاريع منذ 2014م حتى 2016م.	مدير إدارة الدراسات والمناقصات – شركة عبدالعالي العجعي	المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجعي

*توفي العضو ديفيد في شهر ديسمبر 2020م.

أعضاء اللجان من غير مجلس الإدارة:

الإسم	عضو في اللجنة	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
نايف بن صالح بن علي الجمدان	اللجنة التنفيذية	مدير إدارة مشارك لمحافظة المشاريع العقارية في "صندوق الاستثمارات العامة"	نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار وتطوير الأعمال في "شركة الراجحي الاستثمارية"	ماجستير إدارة أعمال جامعة كارديف ويلز	رئيس مجلس الإدارة – الشركة السعودية للصيانة وإدارة الممتلكات
فهد المعجل	اللجنة التنفيذية	الرئيس التنفيذي لشركة ثروة السعودية	الرئيس التنفيذي في الخليج للتطوير العقاري	بكالوريوس إدارة العلوم الصناعية والتسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن	عضو مجلس إدارة في شركة ثروة السعودية عضو مجلس إدارة في شركة ريتال للتطوير العقاري
فيصل ظاهر العازي	اللجنة التنفيذية	نائب رئيس أول في محافظة العقارية المحلية في "صندوق الاستثمارات العامة"	مدير أول في إدارة التمويل العقاري في بنك الاستثمار	بكالوريوس إدارة الأعمال جامعة الملك فيصل دبلوم في العلوم الإدارية جامعة لندن (SAOS) درجة الزمالة المالية من جامعة الملك سعود	مدير الرقابة والإدارة قسم إدارة الأصول في بنك ساميا مسؤول أول إدارة الأصول في مجموعة بخيت للاستثمار عضو في الجمعية السعودية لعلوم العقار.
أديب بن محمد عبدالعزیز أباني	لجنة المراجعة	مدير تنفيذي – أباني محاسبون قانونيون	مستشار الإفصاح المستمر هيئة السوق المالية نائب عميد كلية المجتمع بالشارقة	ماجستير محاسبة جامعة ميامي	خبرة في مجال المحاسبة والمراجعة
أحمد بن عبدالكريم بن عبد الرحمن المحيميد	لجنة المراجعة	أستاذ دكتور في جامعة الملك سعود	أستاذ دكتور وعضو هيئة التدريس في قسم الاقتصاد وكيل كلية الدراسات العليا وكيل معهد الملك سلمان لريادة الأعمال مستشار لدى العديد من شركات القطاع الخاص عضو الفصل مجلس حماية المنافسة	دكتوراة الفلسفة في الاقتصاد الكلي دراسة التنمية الاقتصادية التحليل الكمي جامعة نبراسكا الولايات المتحدة	خبرات متنوعة في مجال الاقتصاد والتدريس
محمد عبد الرحمن القاسم	لجنة المراجعة	العضو المنتدب في شركة حساب ريادة المحدودة	مدير المراجعة الداخلي في صندوق المنوية	بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود	خبرات متنوعة في مجال أعمال المراجعة والتدقيق الداخلي

		<p>مدير عام المراجعة في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات</p> <p>مراجع داخلي رئيسي في شركة الإلكترونيات المتقدمة</p> <p>مراجع رئيسي في شركة كي بي إم جي</p> <p>مستشار في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات</p>			
<p>عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة اللجين</p> <p>عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة الحمادي للتنمية والاستثمار</p> <p>عضو لجنة مراجعة في كلا من : شركة الشرق الأوسط للكابلات (مسك)- شركة جازان للطاقة والتنمية- شركة المواساة للخدمات الطبية</p>	<p>ماجستير محاسبة جامعة الملك فهد للبترول والمعادن</p> <p>بكالوريوس محاسبة جامعة الملك فهد للبترول والمعادن</p>	<p>الرئيس التنفيذي للمراجعة الداخلية في الشركة السعودية للتنمية والاستثمار التقني والشركات التابعة</p> <p>نائب الرئيس للمراجعة الداخلية في شركة البترول والكيمويات والتعدين</p> <p>المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية في شركة نادك</p> <p>المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية في المجموعة السعودية للأبحاث والتسويق</p>	<p>المستشار المالي والإداري في شركة تكامل القابضة</p>	<p>لجنة المراجعة</p>	<p>عزيز محمد مبارك القحطاني</p>

وظائف الإدارة التنفيذية الحالية:

كبار التنفيذيين	الوظيفة الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة العقارية السعودية	الرئيس التنفيذي- وئيق للخدمات المالية	برنامج تشييس الانتمان (نيويورك) جامعة الملك سعود محاسبة	الشريك التنفيذي والرئيس التنفيذي- وئيق للخدمات المالية -سبتمبر 2014 – 2018 الرئيس التنفيذي-شركة الأولى للتطوير العقاري-ديسمبر 2014 - ديسمبر 2017
الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر*	الرئيس التنفيذي للشركة العقارية السعودية	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة المراكز العربية	درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية (إدارة الأعمال ، الإدارة المالية) جامعة الملك سعود	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة-المراكز العربية مايو 2016 - مايو 2018 الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة- بنك البلاد مايو 2009 - مارس 2016
الدكتور / بندر العبد الكريم	الرئيس المالي للعقارية والشركات التابعة	المدير المالي- شركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري	دكتوراه في الاقتصاد 2002	المدير المالي-شركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري-2016-2019 مستشار أول لمكتب معالي الوزير- وزارة الإسكان - 2015 - 2016 رئيس التمويل العقاري- البنك السعودي الفرنسي 2013 - 2015 رئيس تمويل المشاريع- البنك السعودي الفرنسي 2011 - 2015
الأستاذ / محمد ساري عنبتاوي	رئيس الاستثمار	مدير الاستثمار- الشركة الأولى للتطوير العقاري	بكالوريوس محاسبة ماجستير إدارة مالية	مدير الاستثمار- الشركة الأولى للتطوير العقاري- يوليو 2015 - أبريل 2019 سويكروب- مدير الخدمات المصرفية الاستثمارية العقارية- فبراير 2014 - يوليو 2015
المهندس/ هيثم علي إبراهيم**	الرئيس التجاري	نائب الرئيس للمبيعات داماك العقارية	الماجستير في هندسة الإلكترونيات الراديوية من الجامعة التقنية التشيكية في براغ	نائب الرئيس للمبيعات داماك العقارية أغسطس 2018 – 2019/4/11 مدير المبيعات والتسويق ، الاستثمارات إعمار العقارية أغسطس 2014 - يوليو 2018
الأستاذ/ محمد بن سعود الغزواني	رئيس العمليات المكلف	مستشار في وكالة التطوير العقاري في وزارة الإسكان	بكالوريوس إدارة تطوير الأعمال ماجستير إدارة الأعمال	مدير تنفيذي في شركة تمور المملكة سبتمبر 2013-2015م المدير العام للشؤون المالية والإدارية ومستشار في لجنة شؤون التنظيم والتطوير في وزارة التجارة والاستثمار فبراير 2012م – 2013م مشرف خزانة والتشغيل بنك سامبا جون 2009م -ديسمبر 2012م
المهندس/ معاذ بن عبدالعزيز المخضوب***	رئيس التطوير	رئيس التطوير العقاري في شركة ماسك للاستثمارات	بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود حاصل على شهادة مفتش هندسة من المجلس الهندسي البريطاني	مدير بناء- مديري البرامج البيئية، وزارة الداخلية 2012 – 2010 رئيس المهندسين – بي أيه إي سيستمز 2010 – 2007 مدير مشروع - مشروع التعاون الدفاعي السعودي البريطاني 2006 – 2002 عضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التوجيهية - اسكان الفاضلي

*تم تعيين الأستاذ/ إبراهيم العلوان رئيساً تنفيذياً للشركة بدلاً عن الرئيس التنفيذي المستقيل الأستاذ/ خالد الجاسر بتاريخ 28 يوليو 2020م.

**تم تعيين الأستاذ/ خالد الضبيعي رئيساً للقطاع التجاري بتاريخ 1 ديسمبر 2020م.

***تم تعيين المهندس/ معاذ المخضوب رئيساً لقطاع التطوير بتاريخ 27 سبتمبر 2020م.

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

إسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني
المهندس أيمن بن محمد المديفر		الخير كابيتال	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
		رئيس مجلس إدارة شركة الوديان العقارية	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	-	مركز الملك عبدالله المالي	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	-	-	-
		جسارة	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
		شركة تطوير وسط الرياض عضو لجنة الترشيحات	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
		القديية عضو لجنة الترشيحات	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
		شركة نيوم عضو لجنة الترشيحات	داخل المملكة	مساهمة مغلقة			
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	-	رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	-	-	-
		عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية	داخل المملكة	مساهمة مغلقة	-	-	-
		عضو مجلس إدارة في الشركة السعودية الكورية لصيانة وإدارة الممتلكات	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
*الأستاذ/ ديفيد هاند		the royal institute of chartered surveyors	خارج المملكة	incorporated by royal charter	-	-	-

-	-	-	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	عضو مجلس الشركة العقارية هانني لإدارة المشاريع	الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي
-	-	-	مساهمة مغلقة	داخل المملكة	عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية	
-	-	-	-	-	-	الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة
-	-	-	-	-	-	المهندس/ عبدالعالي بن محمد العجيجي
			مساهمة مغلقة	داخل المملكة	شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار	الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود
			مساهمة مدرجة	داخل المملكة	شركة عبدالله العثيم القابضة	
			مساهمة مغلقة	داخل المملكة	مجموعة عبداللطيف العيسى	
			ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	شركة عقالات	
-	-	-	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة	شركة عقالات	المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر

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

سجل حضور اجتماع الجمعيات العامة خلال العام المالي 2020م		
الجمعية العامة (47)	الاسم	ت
2020-06-22م		
حاضر	م/ أيمن بن محمد المدير	1.
حاضر	أ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	2.
حاضر	أ/ إبراهيم بن محمد العلوان	3.
لم يحضر	أ/ ديفيد هاند	4.
حاضر	أ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	5.
حاضر	د/ ناصر بن سعيد بن كدسة	6.
حاضر	م/ عبدالعزيز بن صالح العنبر	7.
حاضر	أ/ محمد بن سعد بن داوود	8.
حاضر	م/ عبدالعالي بن محمد العجي	9.

تكوين مجلس الإدارة وتصنيف أعضائه:

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

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام المالي 2020م:

عدد الاجتماعات (5)						
الاجتماع الخامس 2020/12/21م	الاجتماع الرابع 2020/09/02م	الاجتماع الثالث 2020/04/29م	الاجتماع الثاني 2020/04/20م	الاجتماع الاول 2020/03/08م	طبيعة العضوية	اسم العضو
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	رئيس	المهندس / أيمن بن محمد المديفر
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان
لم يحضر	حاضر	حاضر	لم يحضر	حاضر	عضو	الأستاذ/ ديفيد هاند
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	المهندس /عبدالعزيز بن صالح العنبر
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	الأستاذ/ محمد بن سعد بن داوود
حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	عضو	المهندس/ عبدالعالي بن محمد العججي

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

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

حركة الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين و أفراد عائلاتهم:

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

ملكية أعضاء مجلس الإدارة ومن يمثلهم و أفراد عائلاتهم:

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

ملكية كبار التنفيذيين و أفراد عائلاتهم:

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

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين:

سياسة المكافآت وكيفية تحديد مكافآت أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية:

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

مكافآت وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة

بدل المصروفات	المجموع الكلي	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة				المكافآت الثابتة				مبلغ معين**		
			المجموع	خطباً تحفيزية طويلة الأجل	خطباً تحفيزية قصيرة الأجل	مكافآت دورية	نسبة من الأرباح	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	مكافأة الاتصال الفنية والإدارية والاستشارية	مزايا عينية		بدل حضور جلسات اللجان	بدل حضور جلسات المجلس
أولاً: الأعضاء المستقلين													
	225,000					225,000				25,000	200,000	1. المهندس. عبدالعزيز بن صالح العنبر	
	246,000					246,000			21,000	25,000	200,000	2. الدكتور. ناصر بن سعيد بن كدسه	
	240,000					240,000			15,000	25,000	200,000	3. المهندس. عبدالعالي بن محمد العجعي	
	711,000					711,000			36,000	75,000	600,000	المجموع	
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين													
	275,000					275,000				25,000	250,000	1. المهندس. أيمن بن محمد المديفر*	
	255,000					255,000			30,000	25,000	200,000	2. الأستاذ. بندر بن عبدالرحمن بن مقرن*	
	150,000					150,000			15,000	15,000	120,000	3. الأستاذ. ديفيد هاند*	
	225,000					225,000				25,000	200,000	4. الأستاذ. عبدالفتاح بن خليل كردي	
	276,000					276,000			51,000	25,000	200,000	5. الأستاذ. محمد بن سعد بن داوود	
	1,181,000					1,181,000			96,000	115,000	970,000	المجموع	
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين													
16,000	4,559,333					4,559,333	1,980,000			27,000	25,000	200,000	1. الأستاذ. ابراهيم بن محمد العلوان*
16,000	4,559,333					4,559,333	1,980,000			27,000	25,000	200,000	المجموع

- تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصة بالمهندس أيمن بن محمد المديفر لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.
- تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصة للأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن المقرن لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.
- تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصة بالأستاذ. ديفيد هاند لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.
- تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصة الأستاذ. ابراهيم بن محمد العلوان لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة.

مكافآت وأتعاب كبار التنفيذيين:

المجموع الكلي	مجموع مكافآت التنفيذيين عن المجلس إن وجدت	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة					المكافآت الثابتة			وظائف كبار التنفيذيين	
			المجموع	الأسماء الممنوحة (بم ادخال القيمة)	خطط تعاقبية طويلة الأجل	خطط تعاقبية قصيرة الأجل	أرباح	مكافآت دورية	المجموع	مزايا عينية		بدلات
3,015,000.00			-					3,015,000.00		615,000.00	2,400,000.00	1- الرئيس التنفيذي
1,862,400.00			291,000.00				291,000.00	1,571,400.00		407,400.00	1,164,000.00	2- الرئيس المالي
691,750.00			-				252,000.00	691,750.00		206,750.00	485,000.00	3- رئيس العمليات
492,000.00			-				-	492,000.00		143,852.20	348,147.80	4- رئيس التطوير
1,549,741.87			252,000.00				-	1,297,741.87		289,741.87	1,008,000.00	5- رئيس التجاري
1,632,184.00			267,000.00				267,000.00	1,365,184.00		297,184.00	1,068,000.00	6- رئيس الاستثمار
9,243,075.87			810,000.00				810,000.00	8,433,075.87		1,959,928.07	6,473,147.80	المجموع

مكافآت أعضاء اللجان:

المجموع	بدل حضور الجلسات	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	
أعضاء لجنة المراجعة			
146,000	21,000	125,000	1. الدكتور. ناصر بن سعيد بن كدسه
121,000	21,000	100,000	2. الأستاذ. محمد بن عبدالرحمن القاسم
121,000	21,000	100,000	3. الأستاذ. عزيز بن محمد القحطاني
121,000	21,000	100,000	4. الأستاذ. أديب بن محمد أبانعي
121,000	21,000	100,000	5. الأستاذ. أحمد بن العبدالكريم المجيميد
630,000	105,000	525,000	المجموع
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت			
140,000	15,000	125,000	1. المهندس عبدالعالي بن محمد العجمي
115,000	15,000	100,000	2. الأستاذ. بندر بن عبدالرحمن بن مقرن*
115,000	15,000	100,000	3. الأستاذ. ديفيد هاند
6,000	6,000	-	4. الأستاذ. محمد بن سعد بن داوود
376,000	51,000	325,000	المجموع
أعضاء اللجنة التنفيذية			
102,000	27,000	75,000	1. الأستاذ. ابراهيم بن محمد العلوان
145,000	45,000	100,000	2. الأستاذ. محمد بن سعد بن داوود
155,000	45,000	110,000	3. الأستاذ. نايف بن صالح الحمدان*
58,000	18,000	40,000	4. الأستاذ فيصل بن ضاهر العززي*
58,000	18,000	40,000	5. الأستاذ فهد المعجل
518,000	153,000	365,000	المجموع

- تم تحويل مبلغ (100,000) الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (15,000) ريال الظاهرة تحت بند بدل حضور جلسات اللجان.
- تم تحويل مبلغ (110,000) ألف ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (45,000) الف ريال الظاهرة تحت بند بدل حضور جلسات اللجان.
- تم تحويل مبلغ (40,000) ألف ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ/ فيصل العززي ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لوائح الصرف لممثلين صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (18,000) الف ريال الظاهرة تحت بند بدل حضور جلسات اللجان.

لجنة المكافآت والترشيحات:

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

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

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

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

اللجنة التنفيذية:

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

أعمال ومهام اللجنة التنفيذية :

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

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

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

الاسم					تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع
الأستاذ / فهد المعجل	الأستاذ / فيصل العزي	الأستاذ/ محمد بن داوود	الأستاذ / نايف الحمدان	*الأستاذ/ إبراهيم العلوان		
عضو اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة التنفيذية		
-	-	حضر	حضر	حضر	05-2-2020	1
-	-	حضر	حضر	حضر	12-2-2020	2
-	-	حضر	حضر	حضر	30-3-2020	3
-	-	حضر	حضر	حضر	02-4-202	4
-	-	حضر	حضر	حضر	16-4-2020	5
-	-	حضر	حضر	حضر	05-5-202	6
-	-	حضر	حضر	حضر	11-5-2020	7
-	-	حضر	حضر	حضر	13-7-2020	8
-	-	حضر	حضر	حضر	19-7-2020	9
حضر	حضر	حضر	حضر	-	20-8-2020	10
حضر	حضر	حضر	حضر	-	25-8-2020	11
حضر	حضر	حضر	حضر	-	20-10-2020	12
حضر	حضر	حضر	حضر	-	13-12-2020	13
حضر	حضر	حضر	حضر	-	14-12-2020	14
حضر	حضر	حضر	حضر	-	16-12-2020	15

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

لجنة المراجعة:

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

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

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

ومن أبرز مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها ما يلي:

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

(أ) التقارير المالية:

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

ب) المراجعة الداخلية:

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

ج) المراجع الخارجي:

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

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

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

1. تأخر الإدارة التنفيذية بالشركة العقارية السعودية في تنفيذ توصية لجنة المراجعة بتعيين مكتب استشاري خارجي لتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية في الشركة، مما ترتب عليه عدم تنفيذ مهام مراجعة داخلية كافية خلال عام 2020م.
2. اتضح للجنة عدم وجود إدارة مخاطر مفعلة في الشركة بالشكل المطلوب مما أدى إلى زيادة احتمالية تعرض الشركة للمخاطر التشغيلية والمالية وغيرها وأضعف مستوى النظام الرقابي في الشركة.
3. تبين للجنة وجود ضعف في الإجراءات الرقابية ونظام الحوكمة بين الشركة العقارية والشركات التابعة على مستوى مجلس الإدارة ولجان المراجعة.
4. لاحظت اللجنة عدم وجود سياسات وإجراءات مالية محدثة ولائحة صلاحيات فعالة تساعد على وجود بيئة رقابية جيدة ونظام رقابي داخلي كافٍ في الشركة العقارية والشركات التابعة.

5. لم تتمكن لجنة المراجعة من الحصول على نسخة من التقارير الصادرة من الجهات الرقابية مثل (الديوان العام للمحاسبة لعام 2018-2019- نسخة من خطاب الإدارة لعام 2019م الخاصة بالمراجع الخارجي للشركة العقارية). وعطفاً على ما ذكر أعلاه فإن لجنة المراجعة ترى أن نظام الرقابة الداخلية في الشركة العقارية السعودية لعام 2020م يوجد به ضعف كبير مما يقلل من فعالية الضوابط الرقابية وموثوقيتها لدعم تحقيق أهداف الإدارة.

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

لا يوجد تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة.

سياسة توزيعات الأرباح :

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

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

السنة	رأس المال	صافي الأرباح (الخسارة)	ربح السهم (خسارة) (بالريال)	الأرباح الموزعة (مليون)	النسبة إلى رأس المال المدفوع
2015م	1,200	147,6	1,23	120	10%
2016م	1,200	86,4	0,72	120	10%
2017م	1,200	132,5	1,1	120	10%
2018م	2,400	(183,069)	(0.76)	0	0
2019م	2,400	(186,351)	(0.74)	0	0
2020م	2,400	(140,741)	(0,57)	0	0

إقرارات أعضاء مجلس الإدارة:

يقر مجلس إدارة المجموعة :

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