مستند تسجيل أسهم شركة بنان العقارية

شركة بنان العقارية («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م)، والصادر من مدينة الرياض.

بنان العقارية
Banan Real Estate

السعر الاسترشادي لتداول سهم الشركة في السوق الموازية "نمو" هو (١٥) خمسة عشر ريال سعودي

تأسست شركة بنان العقارية («**الشركة**» أو «**المصدر**») بدايةً باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي وجميعها حصص نقدية متساوية القيمة وذلك بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بالتاريخ ١٤٢٦/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م)، والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) الصادر بمدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). بموجب قرار وزير التجارة رقم (٢٨٠/ق) الصادر بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م) تم تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وزيادة رأس مالها من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي متطابقة من جميع النواحي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وتغيير اسم الشركة ليصبح شركة بنان العقارية.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، وبقيمة أسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد. وجميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى السهم لحامله أي حقوق تفضيلية. ويحق لكل مساهم («**المساهم**») أياً كان عدد الأسهم التي يملكها حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («**الجمعية العامة**») والتصويت فيها. وتستحق الأسهم محل الإدراج المباشر نصيبها من أي توزيعات أرباح تعلن عنها الشركة اعتباراً من تاريخ مستند التسجيل هذا وعن أي سنة من السنوات المالية اللاحقة. (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «**سياسة توزيع الأرباح**» من هذا المستند).

وكما في تاريخ هذا المستند، فإن المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من رأس مالها هم: هشام عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (١٠,١٩٪)، محمد عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٩,٩٧٪)، عبد الله عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٩,٧٩٪)، منصور عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٨,٦٥٪)، عبد المحسن عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٨,٥٦٪)، أحمد عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٨,٥٤٪)، عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٧,٧٨٪)، قماشة إبراهيم الجبر بنسبة ملكية (٦,١٨٪)، هيفاء عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٥,٠٢٪)، مشاعل عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٥,٠١٪)، ولمزيد من التفاصيل حول كبار المساهمين (فضلاً راجع قسم (٤) «**هيكل الملكية والهيكل التنظيمي**» في هذا المستند). ويحظر على كبار المساهمين هؤلاء التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («**فترة الحظر**»)، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية («**الهيئة**»).

ويقتصر التداول في الأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية على المساهمين الحاليين (باستثناء المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من رأس مالها والمذكورين أعلاه والذين يخضعون لفترة الحظر)، بالإضافة إلى فئات المستثمرين المؤهلين والتي تشمل:

١. مؤسسة سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية (لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع للقسم رقم (١) «**التعريفات والمصطلحات**»).
٨. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.
٩. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
١٠. أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
   أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.
   ب) ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
   ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
   د) أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
   هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
١١. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

لم يسبق إدراج أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها بشكل مباشر في السوق الموازية. وقد تقدمت الشركة بطلب تسجيل الأسهم الخاضعة لهذا المستند إلى هيئة السوق المالية السعودية («**الهيئة**») وبطلب إدراجها إلى شركة السوق المالية السعودية («**تداول**»)، وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء جميع المتطلبات، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية التسجيل والإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية، بما في ذلك موافقة الهيئة على مستند التسجيل هذا.

ينطوي الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج المباشر في السوق الموازية على مخاطر وأمور غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسمي «**إشعار مهم**» و «**عوامل المخاطرة**» الواردين في مستند التسجيل هذا بعناية من قِبَل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الشركة بعد الانتهاء من تسجيلها وإدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية.

المستشار المالي

مجموعة الدخيل المالية
ALDUKHEIL FINANCIAL GROUP
A F G

يحتوي هذا المستند على معلومات قدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «**الهيئة**»). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ج) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا المستند، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذا المستند إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطيان أيّ تأكيدات تتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخليان أنفسهما صراحة من أيّ مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أيّ جزء منه، ويجب على الراغبين في الاستثمار بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية. وفي حال تعذرفهم محتويات هذا المستند، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

صدر هذا المستند بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)

بنان العقارية

Banan Real Estate

إشعار مهم

يقدم هذا المستند معلومات تفصيلية كاملة عن شركة بنان العقارية والأسهم محل الإدراج المباشر. وسيعامل المستثمرون المؤهلون المحتملون الذين يرغبون بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر بعد الانتهاء من تسجيل أسهم الشركة وبدء تداولها في السوق الموازية على أساس أن قرار الاستثمار يستند إلى المعلومات التي يحتويها هذا المستند، والذي يمكن الحصول على نسخة منه من الموقع الإلكتروني للشركة (www.bananrealestate.com)، أو مجموعة الدخيل المالية (www.aldukheil.com.sa)، أو هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa)، أو السوق المالية السعودية «تداول» (www.tadawul.com.sa).

كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي «**شركة مجموعة الدخيل المالية**» على موقع مجموعة تداول السعودية «**تداول**» عن نشر مستند التسجيل وإتاحته للمستثمرين المؤهلين خلال المدة المُحددة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (خلال فترة لا تقل عن (١٤) يوم قبل الإدراج المباشر) وعن أي تطورات أخرى.

يحتوي مستند التسجيل هذا على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة (ج) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا المستند، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في مستند التسجيل إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

وقد عينت الشركة مجموعة الدخيل المالية كمستشار مالي («**المستشار المالي**») فيما يتعلق بتسجيل أسهم الشركة وإدراجها بشكل مباشر في السوق الموازية «**نمو**».

إن المعلومات الواردة في هذا المستند كما في تاريخ إصداره عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا المستند، أو أية معلومات شفهية، أو كتابية، أو مطبوعة فيما يتعلق بالأسهم محل التسجيل والإدراج أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقق أي أرباح، أو إيرادات، أو نتائج، أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذا المستند بمثابة توصية من جانب الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو من أي من مستشاريها للمشاركة في عملية الاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر. وتعتبر المعلومات الموجودة في هذا المستند ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار للأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر. ويتحمل كل مستلم لهذا المستند قبل اتخاذ قرار بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر، وذلك لتقييم مدى ملائمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة في هذا المستند للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

وتطلب الشركة والمستشار المالي من متلقي هذا المستند الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بشراء أو بيع الأسهم محل التسجيل والإدراج ومراعاة التقيد بها.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المدققة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م المقارنة بها، والتي تم إدراجها في هذا المستند، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه محاسبون قانونيون، علماً بأن الشركة تصدر بياناتها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذا المستند على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة في الوقت الراهن، وبالتالي فإنه لا يوجد أي ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات.

وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذا المستند «إفادات مستقبلية»، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يحتمل»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، «ربما»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذا المستند (فضلاً راجع القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذا المستند، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذا المستند.

ومراعاةً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ستقوم الشركة بتقديم مستند تسجيل تكميلي إلى الهيئة إذا علمت في أي وقت بعد اعتماد هذا المستند من الهيئة وقبل اكتمال الإدراج بأي من الآتي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في مستند التسجيل، أو (٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في مستند التسجيل. وباستثناء هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات تضمنها هذا المستند، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي يتناولها هذا المستند قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المؤهلين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكلٍ أساسي.

دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	صفة العضوية	الجنسية	العمر	الأسهم المملوكة (مباشرة)		الأسهم المملوكة (غير مباشرة)	
					العدد	النسبة	العدد	النسبة
عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي / غير مستقل	سعودي	٤٦	١,٧١٢,٢٠٠	٨,٥٦٪	١٠٦,٧٢٠*	٠,٥٣٪
أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٣٨	٢٠,٠٠٠	٠,١٠٪	-	-
فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	عضو مجلس إدارة	غير مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٣٠	١٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-	-
أحمد سليمان سلامة المزيني	عضو مجلس إدارة	مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٤٣	-	-	-	-
عبد العزيز محمد عبد العزيز القباني	عضو مجلس إدارة	مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٣٨	-	-	-	-
ماجد عبد الله محمد الناصر	عضو مجلس إدارة	تنفيذي / غير مستقل	سعودي	٤٤	-	-	-	-

المصدر: شركة بنان العقارية.

نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

* تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم عبد المحسن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٥٣٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٤٦٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

عنوان الشركة

شركة بنان العقارية

العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب ٤٢ الرمز البريدي ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥-١١-٩٦٦+

فاكس: ٤٨٠١٤٥٧-١١-٩٦٦+

البريد الإلكتروني: info@bananrealestate.com

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

بنان العقارية
Banan Real Estate

ممثلا الشركة

الممثل الأول

عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني

رئيس مجلس الإدارة

شركة بنان العقارية

العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب. ٤٢، الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥-١١-٩٦٦+ تحويلة: ١١١

فاكس: ٤٨٠١٤٥٧-١١-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

البريد الإلكتروني: abdulmohsen@bananrealestate.com

الممثل الثاني

ماجد عبد الله محمد الناصر

الرئيس التنفيذي

شركة بنان العقارية

العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب. ٤٢، الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥-١١-٩٦٦+ تحويلة: ١١٥

فاكس: ٤٨٠١٤٥٧-١١-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

البريد الإلكتروني: malnasser@bananrealestate.com

سوق الأسهم	
مجموعة تداول السعودية (تداول) طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧ وحدة رقم: ١٥ الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٢٠٠٠١٩١٩-٩٦٦+ فاكس: ٢١٨٩١٣٣-١١-٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa البريد الإلكتروني: csc@tadawul.com.sa	مجموعة تداول السعودية Saudi Tadawul Group

المستشارون

المستشار المالي	
مجموعة الدخيل المالية حي الوزارات، شارع نعيم بن حماد ص.ب. ٢٤٦٢ الرياض ١١٤٥١ هاتف: ٤٣٠٩٨٠٠-١١-٩٦٦+ فاكس: ٤٧٨٧٧٩٥-١١-٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.aldukheil.com.sa البريد الإلكتروني: info@aldukheil.com.sa	A F G مجموعة الدخيل المالية ALDUKHEIL FINANCIAL GROUP

المستشار القانوني	
الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية مركز السيف – طريق الملك عبد الله – حي الورود ص.ب. ٩٠٥٤٩ الرياض ١١٦٢٣ المملكة العربية السعودية هاتف: ٢٠٥٤٥٥٥-١١-٩٦٦+ فاكس: ٢٠٥٤٢٢٢-١١-٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.ssfirm.com.sa البريد الإلكتروني: corporate@ssfirm.com.sa	الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية Alsaleh & Alsahli Law Firm *In co-operation with* ***Daher Firm***

المحاسب القانوني	
شركة أسامة عبد الله الخريجي وشريكه محاسبون قانونيون حي الروضة – شارع محمود عارف ص.ب. ١٥٠٤٦ جدة ٢١٤٤٤ المملكة العربية السعودية هاتف: ٦٦٠٠٠٨٥-١٢-٩٦٦+ فاكس: ٦٦٠٩٣٢٠-١٢-٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.oakcpa.com البريد الإلكتروني: info@oakcpa.com	شركة أسامة عبد الله الخريجي وشريكه محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال OSAMA A. ELKHEREIJI & PARTNER CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS & BUSINESS CONSULTANTS

تنويه:

جميع المستشارين المذكورين أعلاه أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا المستند وفق الشكل والسياق الظاهر فيها، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذا المستند.

الملخص

يهدف هذا الملخص إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذا المستند. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه ينبغي قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذا المستند، ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذا المستند بالكامل، وينبغي أن يُبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر من قبل المستثمرين المحتملين على مراعاة جميع ما ورد في هذا المستند ككل، لاسيما ما ورد في قسم «**إشعار مهم**» والقسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» قبل اتخاذ أي قرار استثماري في الأسهم محل الإدراج المباشر موضع هذا المستند.

الشركة وصفها وتأسيسها	شركة بنان العقارية، هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م) الصادر من مدينة الرياض. تأسست شركة بنان العقارية باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي وجميعها حصص نقدية متساوية القيمة بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بالتاريخ ١٤٢٦/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م)، والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). وبموجب قرار معالي وزير التجارة (التجارة والصناعة في ذلك الوقت) رقم (٢٨٠/ق) وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م) تم تحويل الشركة إلى مساهمة مقفلة، وزيادة رأس مالها من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي. بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتي مليون ريال مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي متطابقة من جميع النواحي وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، والموافقة على تغيير اسم الشركة ليصبح شركة بنان العقارية.
ملخص أنشطة الشركة	تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). تتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وخدمات التسجيل العيني للعقار. وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية: • الزراعة والحراجة وصيد الأسماك. • التعدين واستغلال المحاجر. • الصناعات التحويلية. • إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء. • إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها. • التشييد. • تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية. • النقل والتخزين. • أنشطة خدمات الإقامة والطعام. • المعلومات والاتصالات. • الأنشطة المالية وأنشطة التأمين. • الأنشطة العقارية. • الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية. • الخدمات الإدارية وخدمات الدعم. • الإدارة العامة والدفاع، الضمان الاجتماعي الإلزامي. • التعليم. • أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي. • الفنون والترفيه والتسلية. • أنشطة الخدمات الأخرى. • أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم أفراداً وأنشطة الأسر المعيشية. • إدارة الشركات التابعة لها، أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها. • استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية. • امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها. • امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية. واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها. يتمثل نشاط الشركة الحالي في إنشاء وتملك وإدارة وتأجير المجمعات التجارية والسكنية والفنادق (الرجاء مراجعة القسم (٣- ٧) «**نشاط الشركة وطبيعة أعمالها**» لمزيد من التفاصيل عن نشاط الشركة ومشاريعها).

المساهمون الكبار، وعدد أسهمهم، ونسب ملكيتهم قبل الإدراج

إن المساهمين الكبار الذين يملك كلٌ منهم خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة هم:

المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
هشام عبد العزيز الحقباني	٢,٠٣٨,٥٧٥	٢٠,٣٨٥,٧٥٠	٪١٠,١٩	-
محمد عبد العزيز الحقباني	١,٩٩٣,٥٧٥	١٩,٩٣٥,٧٥٠	٪٩,٩٧	٪٠,٤٧ [١]
عبد الله عبد العزيز الحقباني	١,٩٥٨,٥٧٥	١٩,٥٨٥,٧٥٠	٪٩,٧٩	-
منصور عبد العزيز الحقباني	١,٧٢٩,٧٠٠	١٧,٢٩٧,٠٠٠	٪٨,٦٥	-
عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	١,٧١٢,٢٠٠	١٧,١٢٢,٠٠٠	٪٨,٥٦	٪٠,٥٣ [٢]
أحمد عبد العزيز الحقباني	١,٧٠٧,٢٠٠	١٧,٠٧٢,٠٠٠	٪٨,٥٤	-
عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	١,٥٥٦,٧٠٠	١٥,٥٦٧,٠٠٠	٪٧,٧٨	٪٠,١٥ [٣]
قماشة إبراهيم الجبر	١,٢٣٥,٥٠٠	١٢,٣٥٥,٠٠٠	٪٦,١٨	-
هيفاء عبد العزيز الحقباني	١,٠٠٤,٢٣٨	١٠,٠٤٢,٣٨٠	٪٥,٠٢	-
مشاعل عبد العزيز الحقباني	١,٠٠١,٨٣٧	١٠,٠١٨,٣٧٠	٪٥,٠١	-
المجموع	**١٥,٩٣٨,١٠٠**	**١٥٩,٣٨١,٠٠٠**	**٪٧٩,٦٩**	**٪١,١٦**

المصدر: شركة بنان العقارية

نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

[١] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم محمد عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٤٧٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في الشركة الدولية للفنادق بنسبة ٤١٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

[٢] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٥٣٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبه ٤٦٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

[٣] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,١٥٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في الشركة الدولية للفنادق لما بنسبة ١٣٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

المساهمون الكبار الذين يجوز للشخص المرخص له المعيّن بموجب قواعد الإدراج بيع اسهمهم وفقا لتقديره، وعدد أسهمهم، ونسبة ملكيتهم قبل الإدراج وبعد تطبيق خطة استيفاء متطلبات السيولة المقدمة إلى السوق وفقاً لقواعد الإدراج	لا يوجد شخص مرخص له معيّن لبيع أي من أسهم المساهمين الكبار في الشركة، وذلك نظراً لاستيفاء الشركة لمتطلبات السيولة الواردة في المادة الحادية والأربعون من قواعد الإدراج، حيث إن المساهمين في الشركة والذين ينطبق عليهم تعريف الجمهور يبلغ عددهم (٦٣) ثلاثة وستين مساهم يملكون ما نسبته ١٨,٤٦٪ من رأس مال الشركة، وما قيمته (٥٥,٣٩٣,٥٠٠) خمسة وخمسون مليون وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألف وخمسمائة ريال سعودي كما في تاريخ مستند التسجيل هذا.
رأس مال المُصدر	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان مليون ريال سعودي مدفوع بالكامل.
إجمالي عدد أسهم المُصدر	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرون مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.
القيمة الأسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالات سعودية.
سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج	(١٥) خمسة عشر ريال سعودي للسهم الواحد.
الأحقية في الأرباح	تستحق الأسهم محل الإدراج المباشر هذا نصيبها من أي توزيعات أرباح تعلن عنها الشركة اعتباراً من تاريخ مستند التسجيل هذا وعن أي من السنوات المالية اللاحقة (فضلاً راجع القسم رقم (٥) «**سياسة توزيع الأرباح**»).
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطي أي سهم أي حقوق تفضيلية، ويعطي كل سهم لحامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها أياً كان عدد أسهمه.
القيود المفروضة على الأسهم	يجب على كبار المساهمين الحاليين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة (المذكورة أسمائهم في الصفحة رقم (و)) عدم التصرف في أسهمهم لمدة أثني عشر شهراً تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية «**فترة الحظر**»، ويقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القيود عن تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة، دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية.
الأسهم التي سبق للمُصدر إدراجها	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواءً في المملكة العربية السعودية أو في أي مكان آخر قبل هذا الإدراج في السوق الموازية. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم في السوق الموازية وفقا لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت إلى السوق المالية السعودية (تداول) بطلب الإدراج وفقا لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة لإتمام عملية الإدراج، وتم الاستيفاء بكافة المستندات المؤيدة المطلوبة لذلك الغرض.

فئات المستثمرين الذين يحق لهم تداول أسهم الشركة بعد الإدراج	يقتصر التداول في الأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية عل المساهمين الحاليين (باستثناء المساهمين الكبار في الشركة الذين يمتلكون ٥٪ أو أكثر من رأس مالها المذكورين في الصفحة (و) والذين تنطبق عليهم فترة الحظر)، بالإضافة إلى فئات المستثمرين المؤهلين المتمثلة فيما يلي: ١- مؤسسة سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.. ٣- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥- الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦- صناديق الاستثمار. ٧- الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. ٨- المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ٩- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ١٠- أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: أ- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. ب- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. د- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ١١- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

ملخص المعلومات الأساسية

تنويه للمستثمرين

يهدف هذا الملخص إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذا المستند، وعليه فإن هذا الملخص يعتبر بمثابة تقديم موجز للمعلومات الأساسية التي تضمنها هذا المستند، ويتعين على مستلمي هذا المستند قراءته بالكامل قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الشركة بعد الانتهاء من تسجيلها وإدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذا المستند في القسم (١) «**التعريفات والمصطلحات**» من هذا المستند.

نبذة عن الشركة

شركة بنان العقارية، هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م) الصادر من مدينة الرياض، والقرار الوزاري رقم (٢٥٠٩) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ م). تأسست شركة بنان العقارية باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل في وزارة التجارة بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م)، والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). وبموجب قرار معالي وزير التجارة (التجارة والصناعة في ذلك الوقت) رقم (٢٨٠/ق) وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م) تم تحويل الشركة إلى مساهمة مقفلة، وزيادة رأس مالها من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي.، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي متطابقة من جميع النواحي وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وتغيير اسم الشركة ليصبح شركة بنان العقارية.

ويقع مقر الشركة الرئيس في مدينة الرياض بحسب العنوان التالي:

شركة بنان العقارية

العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب ٤٢ الرمز البريدي ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥ -١١- ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٠١٤٥٧ -١١- ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: info@bananrealestate.com

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج:

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
١	هشام عبد العزيز الحقباني	٢,٠٣٨,٥٧٥	٢٠,٣٨٥,٧٥٠	٪١٠,١٩	-
٢	محمد عبد العزيز الحقباني	١,٩٩٣,٥٧٥	١٩,٩٣٥,٧٥٠	٪٩,٩٧	٪٠,٤٧ [١]
٣	عبد الله عبد العزيز الحقباني	١,٩٥٨,٥٧٥	١٩,٥٨٥,٧٥٠	٪٩,٧٩	-
٤	منصور عبد العزيز الحقباني	١,٧٢٩,٧٠٠	١٧,٢٩٧,٠٠٠	٪٨,٦٥	-
٥	عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	١,٧١٢,٢٠٠	١٧,١٢٢,٠٠٠	٪٨,٥٦	٪٠,٥٣ [٢]
٦	أحمد عبد العزيز الحقباني	١,٧٠٧,٢٠٠	١٧,٠٧٢,٠٠٠	٪٨,٥٤	-
٧	عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	١,٥٥٦,٧٠٠	١٥,٥٦٧,٠٠٠	٪٧,٧٨	٪٠,١٥ [٣]
٨	قماشة إبراهيم الجبر	١,٢٣٥,٥٠٠	١٢,٣٥٥,٠٠٠	٪٦,١٨	-
٩	هيفاء عبد العزيز الحقباني	١,٠٠٤,٢٣٨	١٠,٠٤٢,٣٨٠	٪٥,٠٢	-
١٠	مشاعل عبد العزيز الحقباني	١,٠٠١,٨٣٧	١٠,٠١٨,٣٧٠	٪٥,٠١	-
١١	أحمد عبد الرحمن الحقباني	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٢	عائشة عبد الله أبا الخيل	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٣	فوزية محمد حمد السيف	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٤	فيصل محمد الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٥	نوف خالد البواردي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٦	مشاعل حسن صالح مرشد	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٧	سارة سليمان عبد العزيز السليم	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٨	دلال فهد عبد الرحمن العبيكان	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٩	عالية محمد عبد العزيز الحقباني	٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٪٠,٠٣	-
٢٠	عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن الحقباني	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢١	صيته أحمد عبد الرحمن الحقباني	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٢	العنود أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٣	لولوه أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٤	بسمة أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٥	عبد العزيز أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٦	عبد العزيز عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٧	فهد عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٨	سارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٩	محمد مساعد صالح الشعيبي	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٣٠	الشركة الدولية للفنادق	٢٣٢,٠٠٠	٢,٣٢٠,٠٠٠	٪١,١٦	-
	الجمهور (٦٣) ثلاثة وستون مساهم	٣,٦٩٢,٩٠٠	٣٦,٩٢٩,٠٠٠	٪١٨,٤٦	-
	المجموع	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	

المصدر: شركة بنان العقارية

نسب الملكية المذكورة في الجدول هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية

[١] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم محمد عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٤٧٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في الشركة الدولية للفنادق بنسبة ٤١٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

[٢] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٥٣٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في الشركة الدولية للفنادق بنسبة ٤٦٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

[٣] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,١٥٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في الشركة الدولية للفنادق بنسبة ١٣٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

أنشطة الشركة الرئيسية

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). وتعد شركة بنان العقارية، شركة رائدة في مجال استثمار وتطوير العقارات المدرة للدخل في مختلف أنحاء المملكة، ويتركز نشاط الشركة الرئيسي حالياً في إدارة وتأجير مجموعة متنوعة من العقارات التجارية والسكنية، والفنادق.

تتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وخدمات التسجيل العيني للعقار.

وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.
- التعدين واستغلال المحاجر.
- الصناعات التحويلية.
- إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.
- التشييد.
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- النقل والتخزين.
- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة المالية وأنشطة التأمين.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- الإدارة العامة والدفاع، الضمان الاجتماعي الالزامي.
- التعليم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- الفنون والترفيه والتسلية.
- أنشطة الخدمات الأخرى.
- أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم أفرادا وأنشطة الأسر المعيشية.
- إدارة الشركات التابعة لها، أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
- استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية.
- امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها.
- امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية. واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها.

يتمثل نشاط الشركة الحالي في إنشاء وتملك وإدارة وتأجير المجمعات التجارية والسكنية والفنادق (الرجاء مراجعة القسم (٣-٧) «**نشاط الشركة وطبيعة أعمالها**» لمزيد من التفاصيل عن نشاط الشركة ومشاريعها).

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

رؤية الشركة

أن تصبح شركة بنان العقارية من أكبر المستثمرين العقاريين في المملكة العربية السعودية، المتخصصين في إنشاء المشاريع والوجهات والمعالم التي تتم على أحدث الطرازات.

رسالة الشركة

أن تطور الشركة مشاريع عقارية مبتكرة ذات طراز عالمي يسهم في تنمية المجتمع ويتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، وتحقيق قيمة مستدامة.

استراتيجية الشركة

- إنشاء مراكز تجارية بأحدث التصاميم بأماكن متميزة بالمملكة العربية السعودية.
- تطوير وتحديث المنشآت والعقارات المملوكة للشركة لتحقيق أقصى استفادة ممكنة للشركة.
- الاستثمار في مشاريع الضيافة والفندقة والمراكز متعددة الاستخدامات التي تتوافق مع رؤية المملكة في تطوير السياحة.
- البحث الدائم عن أفكار جديدة ومبتكرة ودراستها لتنفيذها على أرض الواقع.

نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

- امتلاك الشركة لمجموعة كبيرة من الأصول العقارية.
- تواجد عقارات الشركة في أماكن رئيسية وحيوية وذات مردود اقتصادي تصاعدي.
- تنوع العقارات وتنوع أنشطتها بما يجذب العديد من المستثمرين.
- خبرة الشركة في القطاع التشغيلي للفنادق.
- سمعة الشركة الطيبة التي نتجت عن سنوات من العمل الصادق والثقة المتبادلة بين الشركة وعملائها.
- مكاتب إدارية مجهزة بكل متطلبات التشغيل والقدرة على تلبية حاجات العملاء.

ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والأرقام المقارنة بها لعام ٢٠١٩م والايضاحات المرفقة بها.

قائمة الدخل

	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
إيرادات النشاط	١٢,٩١٨,٩٥٩	١٢,٤٧٤,٢٢٩
تكلفة النشاط	(٥,٠٨٠,٢٣٥)	(١,٦٩٣,٢٩٥)
مجمل الربح	٧,٨٣٨,٧٢٤	١٠,٧٨٠,٩٣٤
الربح من الأعمال الرئيسية	٤,٧٠٩,٢٨٩	٨,٠٣٧,٧١٠
صافي الربح قبل الزكاة	٥,٠٦٧,٩٧٨	١٤,١٣٧,٩٨٩
صافي ربح السنة	٦,١٤٨,٢٩٤	١٦,٤٩٧,٩١٧
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٤,٤٢٩,٣٢٩	٢٣,٥٩٦,٦٠٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

قائمة المركز المالي

	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
مجموع الأصول غير المتداولة	٢٠٠,٧١٩,٧١٩	٣١٥,٦٠٤,١١١
مجموع الأصول المتداولة	١٦,٢٦٧,٨٤١	١٤,٠٦٨,٢٠١
إجمالي الموجودات	٢١٦,٩٨٧,٥٦٠	٣٢٩,٦٧٢,٣١٢
مجموع الالتزامات غير المتداولة	١٥٦,٣٤٩,٤٨٣	٣١٩,٩٨٢
مجموعة الالتزامات المتداولة	٣,١٧٦,٠٦٩	١٠,٢٩٣,٧١٥
إجمالي الالتزامات	١٥٩,٥٢٥,٥٥٢	١٠,٦١٣,٦٩٧
مجموع حقوق المساهمين	٥٧,٤٦٢,٠٠٨	٣١٩,٠٥٨,٦١٥
إجمالي حقوق المساهمين والالتزامات	٢١٦,٩٨٧,٥٦٠	٣٢٩,٦٧٢,٣١٢

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

قائمة التدفقات النقدية

	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	١٢,٠٠٥,١٠٣	٢٥,٢٨٦,٣٤٩
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(١,٣٣٠,٠٢٠)	(٦,٥١١,٩٦٦)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	(١,٥٦٧,٩٦٣)	(١٧,٢٣٩,١٨٤)
النقد في بداية السنة	٣,١٧٠,١٨٧	١٢,٢٧٧,٣٠٧
صافي النقد في نهاية السنة	١٢,٢٧٧,٣٠٧	١٣,٨١٢,٥٠٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

مؤشرات الأداء الرئيسية

	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
معدل نمو الإيرادات	-	(٣,٤٤٪)
هامش مجمل الربح	٦٠,٦٧٪	٨٦,٤٢٪
هامش صافي الربح	٤٧,٥٩٪	١٣٢,٢٥٪
نسبة التداول	٥,١٢	١,٣٧
العائد على الأصول	٢,٨٣٪	٥,٠٠٪
العائد على حقوق الملكية	١٠,٧٠٪	٥,١٧٪

المصدر: مستخلصة من القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ملخص عوامل المخاطرة

أ. **المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها**

- المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة
- مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة
- مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية
- مخاطر حداثة تشكيل لجان مجلس الإدارة وعدم تطبيق قواعد الحوكمة
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة
- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة
- المخاطر المتعلقة بالائتمان
- المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة
- مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين
- مخاطر سوء سلوك الموظفين وأخطائهم
- مخاطر قرارات الإدارة
- مخاطر الاعتماد على الموظفين غير السعوديين
- مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودة
- المخاطر المرتبطة باستحقاقات الزكاة المحتملة
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات
- المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية المهمة والمعايير الجديدة
- المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية
- المخاطر المتعلقة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)
- مخاطر تعثر المستأجرين ومماطلاتهم وعدم قدرتهم على سداد الايجارات المستحقة بذمتهم
- المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على تجديد عقود الايجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد أو عجزها عن إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها
- مخاطر احتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة
- مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم
- مخاطر تغير البيئة النظامية
- المخاطر المتعلقة بصدور نظام الشركات الجديد
- المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية
- مخاطر العقود مع الأطراف ذات العلاقة
- مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية
- مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار
- مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/التجزئة
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها.
- المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة
- المخاطر المتعلقة بالشركات التابعة أو الزميلة
- المخاطر المتعلقة بنقل ملكية الأصول العقارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بتركز العملاء
- المخاطر المتعلقة بتركز ايرادات الشركة
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المرتبطة باتفاقيات التسهيلات الائتمانية والضمانات المقدمة
- المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير
- المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة
- المخاطر المتعلقة بممارسة أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة
- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في شركات مدرجة
- المخاطر المتعلقة بشغور منصب مدير إدارة المشاريع والانشاءات

ب. **المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة**

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط
- المخاطر المتعلقة بالبيئة المنافسة
- المخاطر المرتبطة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل إلزامي
- مخاطر التغيرات في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة
- المخاطر المرتبطة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT)
- مخاطر تذبذب أسعار الفائدة
- مخاطر ارتفاع أسعار الطاقة والمياه
- مخاطر فرص النمو
- المخاطر المتعلقة بحدوث الكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعقلة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة
- المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري
- المخاطر المتعلقة بالتقييم والتثمين العقاري
- مخاطر التطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

ج. **المخاطر المتعلقة بالأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية**

- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم.
- مخاطر سيولة أسهم الشركة.
- مخاطر اقتصار التداول في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين.
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية.
- مخاطر بيع أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً.
- مخاطر عدم توزيع الأرباح لحاملي الأسهم.
- المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الإدراج.
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة.
- المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج.
- مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال إلى السوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية.
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود عدد محدد من الأسهم مخصص للبيع.
- مخاطر اختلاف الأسعار التاريخية لصفقات بيع وشراء أسهم الشركة عن سعر الافتتاح في أول يوم تداول لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- مخاطر حدوث تقلبات في سعر سهم الشركة مقارنة مع أسعار أسهم الشركات المطروحة طرحاً أولياً لعدم وجود سعر محدد للطرح في حالة الإدراج المباشر.
- مخاطر اختلاف الإدراج المباشر عن الإدراج من خلال الطرح الأولي.
- المخاطر الخاصة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية.

جدول المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات ١

٢- عوامل المخاطرة ٤

٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها ٤

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة ١٢

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية ١٤

٣- الشركة ١٦

٣-١ خلفية عن الشركة ١٦

٣-٢ رؤية الشركة ١٦

٣-٣ رسالة الشركة ١٦

٣-٤ استراتيجية الشركة ١٦

٣-٥ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة ١٦

٣-٦ تأسيس الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس المال ١٧

٣-٧ نشاط الشركة وطبيعة أعمالها ١٩

٣-٨ العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية ٢٠

٣-٩ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية ٢١

٣-١٠ العقارات المستأجرة ٢٢

٣-١١ العقود الجوهرية ٢٢

٣-١٢ تفاصيل إيرادات الشركة ٢٢

٣-١٣ استثمارات الشركة في أدوات حقوق ملكية ٢٣

٣-١٤ الشركات الزميلة ٢٣

٣-١٥ انقطاع الأعمال ٣٨

٣-١٦ العلامات التجارية وحقوق الملكية ٣٨

٣-١٧ الموظفون والسعودة ٣٨

٣-١٨ السعودة ٣٩

٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي ٤٠

٤-١ هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج ٤٠

٤-٢ الهيكل التنظيمي ٤١

٤-٣ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس ٤١

٤-٤ لجان مجلس الإدارة ٤٦

٤-٥ لجنة المراجعة ٤٦

٤-٦ الإدارة التنفيذية ٤٨

٥- سياسة توزيع الأرباح ٥٠

٦- تكاليف الإدراج المباشر ٥١

٧- إقرارات أعضاء مجلس الإدارة ٥٢

٨- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الإدراج المباشر وشروطه ٥٣

٨-١ طلب تسجيل الأسهم في السوق الموازية ٥٣

٨-٢ سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج والقيمة الإسمية لكل سهم ٥٣

٨-٣ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق سهم الشركة ٥٤

٨-٤ القرارات والموافقات التي ستدرج بموجبها الأسهم ٥٦

٨-٥ الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر) ٥٦

٨-٦ نبذة عن السوق المالية السعودية (تداول) ٥٦

٩- المستندات المتاحة للمعاينة ٥٧

١٠- التقرير القانوني ٥٨

١٠-١ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ٥٨

قائمة الجداول

جدول ١: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس ١٧

جدول ٢: هيكل الملكية بعد تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة ١٧

جدول ٣: هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي ١٨

جدول ٤: تفاصيل عمارة تجارية في حي الملقا ٢١

جدول ٥: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٢١

جدول ٦: عقارات الشركة المستأجرة ٢٢

جدول ٧: تفاصيل العقود الجوهرية ٢٢

جدول ٨: الإيرادات من كبار العملاء ٢٢

جدول ٩: تفاصيل استثمارات الشركة في شركات مدرجة في السوق المالية السعودية ٢٣

جدول ١٠: تفاصيل استثمارات الشركة في شركات غير مدرجة في السوق المالية السعودية ٢٣

جدول ١١: جدول هيكل الملكية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ٢٣

جدول ١٢: هيكل الملكية في المركز التجاري في مدينة الرياض بحي حطين ٣٧

جدول ١٣: العلامة التجارية لشركة بنان العقارية ٣٨

جدول ١٤: الأشخاص العاملون بشركة بنان العقارية بحسب كل إدارة ٣٨

جدول ١٥: إجمالي أعداد الموظفين في شركة بنان العقارية ٣٨

جدول ١٦: هيكل الملكية في شركة بنان العقارية ٤٠

جدول ١٧: أعضاء مجلس الإدارة ٤١

جدول ١٨: السيرة الذاتية لعبدالمحسن عبد العزيز صالح الحقباني ٤٣

جدول ١٩: السيرة الذاتية لأحمد عبدالرحمن عبدالعزيز الحقباني ٤٣

جدول ٢٠: السيرة الذاتية لفيصل محمد عبد العزيز الحقباني ٤٣

جدول ٢١: السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزيني ٤٤

جدول ٢٢: السيرة الذاتية لعبدالعزيز محمد عبدالعزيز القباني ٤٥

جدول ٢٣: السيرة الذاتية لماجد عبد الله محمد الناصر ٤٥

جدول ٢٤: أعضاء لجنة المراجعة ٤٧

جدول ٢٥: السيرة الذاتية لإبراهيم محمد الحسون ٤٧

جدول ٢٦: ٢٦:السيرة الذاتية لخالد ربيعة ٤٧

جدول ٢٧: أعضاء الإدارة التنفيذية ٤٨

جدول ٢٨: السيرة الذاتية لمحمد محمود أبو خشبة ٤٨

جدول ٢٩: السيرة الذاتية لعبد الرحمن إبراهيم الحمدان ٤٨

جدول ٣٠: السيرة الذاتية لعبدالله محمد العمري ٤٩

جدول ٣١: توزيعات الأرباح للعامين ٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٥٠

جدول ٣٢: تسلسل الجلسات ٥٣

١- التعريفات والمصطلحات

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارات المستخدمة في مستند التسجيل هذا:

المصطلح	التعريف
الشركة / المُصدر	شركة بنان العقارية.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة بنان العقارية.
النظام الأساسي	النظام الأساسي لشركة بنان العقارية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
تسجيل الأسهم	تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية.
الإدراج المباشر	الإدراج المباشر لأسهم الشركة في قائمة الشركات المدرجة في السوق الموازية والموافقة على تداولها.
سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج	(١٥) خمسة عشر ريال سعودي للسهم الواحد.
أسهم المساهمين الحاليين قبل الإدراج	١٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريالات سعودية من أسهم شركة بنان العقارية.
القيمة الاسمية	عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
المساهمون الكبار	مساهمو الشركة الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة والواردة أسمائهم في الصفحة (و) من هذا المستند.
المساهمون الحاليون	المساهمون المبينة أسمائهم في القسم رقم (٤-١) «**هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج**» من هذا المستند.
السعودة	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية وأي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة العربية السعودية بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧م)، وتعديلاته.
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من عام ٢٠٢٠م، والتي تم إعدادها وفقا لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
هـ	التقويم الهجري.
م	التقويم الميلادي.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٩/ ٤/ ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م /٣٠ وتاريخ ٢/ ٦/ ١٤٢٤هـ، والمعدل بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م)، وتعديلاتها.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة السوق المالية السعودية (تداول) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ١٤٤١/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٢٢-٢٠٢١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م)، وتعديلاتها.
مستند التسجيل / المستند	مستند التسجيل هذا، وهو الوثيقة المطلوبة لتسجيل الأسهم لدى الهيئة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية، وذلك بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بإدراج الشركة في السوق الموازية «نمو» الموضحة أسمائهم على الصفحة (د).
المستشار المالي	شركة مجموعة الدخيل المالية.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
السوق المالية السعودية، أو السوق المالية، أو سوق الأسهم، أو السوق	شركة السوق المالية السعودية (تداول).
السوق الموازية «نمو» أو السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها هذه الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج».
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.

المصطلح	التعريف
شركة العزيزة أو الشركة التابعة	شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري – شركة تابعة
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
فئات المستثمرين المؤهلين	فئات المستثمرين المؤهلين هي: ١- مؤسسة سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيُنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥- الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦- صناديق الاستثمار. ٧- الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. ٨- المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ٩- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ١٠- أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: أ- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. ب- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. د- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ١١- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
الجمهور	تعنى في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١- تابعي المُصدر. ٢- المساهمين الكبار في المُصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المُصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المُصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه. ٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه. ٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
فترة الحظر	يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (و) في هذا المستند التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.
المساهم أو المساهمون	حملة أسهم الشركة لأي فترة محددة من الزمن.
المستثمر	كل شخص يستثمر في الأسهم محل الإدراج المباشر بعد إدراجها في السوق الموازية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج.
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. (International Financial Reporting Standards)
السنة المالية / السنوات المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧ بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ١٤٣٧/١/٢٨هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م)، وتعديلاتها.
نطاقات	تم اعتماد برنامج السعودة (نطاقات) بموجب قرار وزير العمل رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ بتاريخ ١٤١٥/٠٥/١٢هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمؤسسات لكي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلاتيني والأخضر والأصفر والأحمر.

المصطلح	التعريف
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة (الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً)، وهي الجهة الموكلة بأعمال تحصيل الزكاة والضرائب والرسوم الجمركية.
الريال	ريال سعودي – العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداء من ١ يناير ٢٠١٨م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. وقد كان مقدار هذه الضريبة (٥٪)، وقررت حكومة المملكة لاحقاً زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ وذلك ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م، وقد تم استثناء عدد من المنتجات منها (الأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم)، وبموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) الصادر بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ تم إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية.
ضريبة التصرفات العقارية	هي ضريبة نسبتها ٥٪ من إجمالي قيمة التصرف العقاري، تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠١م).
التصرف العقاري	أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، بما في ذلك دون حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والايجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن (٥٠) خمسين عام.
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
الأراضي المطورة	الأرض التي أُعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.
الوباء أو فيروس كورونا (كوفيد ١٩)	هو مرض فيروسي مُعدي يعُرف باسم فيروس كورونا واختصاراً «كوفيد - ١٩»، حيث بدأ بالانتشار في معظم دول العالم ومن ضمنها المملكة العربية السعودية وذلك في مطلع العام ٢٠٢٠م، وعلى أثر ذلك صنفته منظمة الصحة العالمية بأنه وباء عالمي.

٢- عوامل المخاطرة

إن الاستثمار في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجا مباشرة في السوق الموازية ينطوي على مخاطر عالية وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار وتحمل أي خسارة قد تنجم عنه.

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً وسيتم تداولها في السوق الموازية دراسة كافة المعلومات التي يحتويها هذا المستند بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في الأسهم موضع الإدراج المباشر، علما بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

إن نشاط الشركة، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً بصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر التي تضمنها هذا القسم والتي ترى إدارة الشركة حاليا أنها جوهرية. بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو يصنفها حاليا بأنها غير جوهرية، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح جوهرية.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة الشركة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسن لإدارة الشركة أن تحددها، أو التي تعتبرها في الوقت الحالي غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر سهم الشركة في السوق وإضعاف قدرتها على توزيع أرباح على المساهمين وقد يخسر المستثمر كامل استثماره في أسهم الشركة أو جزء منه.

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه على حد علمهم واعتقادهم، فإنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذا المستند بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم، يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية. إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر والشكوك الإضافية، بما في ذلك تلك غير المعلومة حاليا أو التي تعتبر غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

٢-١-١ المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة

تخضع الشركة للعديد من الأنظمة والقوانين التي تستدعي حصولها على عدد من التراخيص والتصاريح اللازمة لمزاولة نشاطها، وذلك من قبل الجهات التنظيمية المختصة في المملكة. حيث تمارس الشركة نشاطها حالياً بموجب عدد من التراخيص والشهادات والتصاريح ذات العلاقة بأنشطتها، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: شهادات السجل التجاري للشركة الصادرة من وزارة التجارة، شهادات تسجيل العلامات التجارية، شهادة عضوية الغرفة التجارية، التراخيص البلدية، تصاريح الدفاع المدني، شهادات السعودة، شهادات التأمينات الاجتماعية، شهادة الزكاة والتسجيل في ضريبة القيمة المضافة، وتراخيص البناء. وينبغي أن تظل هذه التراخيص سارية المفعول بشكل مستمر من خلال التزام الشركة بالأنظمة والقوانين المتعلقة بتلك التراخيص. وفي حال فشلت الشركة في ذلك، فقد لا تتمكن من تجديد التراخيص القائمة أو الحصول على أخرى جديدة قد تحتاجها لتسيير أعمالها الحالية أو لأغراض التوسع، الشيء الذي قد ينتج عنه إيقاف أو تعثر لأعمال الشركة، وبالتالي يكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

قامت الشركة وشركتها التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) بالتقديم للحصول على شهادة السلامة والتي تمثل الالتزام بمعايير وشروط السلامة الميدانية والتي تصدر عن المديرية العامة للدفاع المدني، إلا أنه حتى تاريخ هذا المستند لم يتم الحصول على الترخيص المطلوب، حيث لم يتم الحصول على شهادة السلامة الخاصة بكل من المركز التجاري م٣، ومستودعات في مدينة الرياض بحي السلي، ولذلك فإن عدم الالتزام بالحصول على الشهادة او الترخيص يعرض الشركة وشركتها التابعة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٣٠) من نظام الدفاع المدني والتي تنص على فرض عقوبة على المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه أو القرارات الصادرة بناءً عليه بالسجن مدة لا تزيد عن (٦) ستة أشهر، أو بغرامة مالية لا تزيد عن (٣٠) ثلاثين ألف ريال أو بهما معاً، كما سيؤدي عدم حصول الشركة على رخصة الدفاع المدني إلى عدم تمكن الشركة من استخراج رخص بلدية أو تجديد الرخص الحالية، وفي حال عدم قدرتها على استخراج تراخيص الأمن والسلامة من الدفاع المدني قد يؤدي ذلك إلى إغلاق المقر الرئيسي للشركة حتى يتم استكمال الإجراءات النظامية لاستخراج تراخيص الدفاع المدني، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة

يفرض نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمال الشركة، كما أن نظام الشركات الحالي فرض عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، حيث تصل الغرامات عند مخالفة أي من أحكامه إلى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي (المادة ٢١٣)، كم نصت المادة (٢١٤) من نظام الشركات على تضاعف العقوبات في حال تكرار المخالفات، وبالتالي في حال تعرضت الشركة إلى أحد هذه العقوبات نتيجة عدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام النظام الأساسي للشركة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية

٢-١-٣ مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية

سوف تخضع الشركة بعد إدراجها في السوق الموازية لنظام السوق المالية وللأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة عن هيئة السوق المالية، وفي حال عدم قدرة الشركة على التقيد بأي من اللوائح والأنظمة التي ستخضع لها، فإنها ستكون عرضة لغرامات مالية وعقوبات مثل إيقاف التداول على الأسهم مؤقتاً أو إلغاء إدراج أسهم الشركة في حال عدم التزامها بالأنظمة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤ مخاطر حداثة تشكيل مجلس الإدارة واللجان وعدم تطبيق قواعد الحوكمة

قامت الشركة حديثاً باتخاذ بعض الإجراءات المتعلقة بتطبيق بعض بنود لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، حيث قامت بتشكيل لجنة المراجعة وإقرارها من قبل الجمعية العامة العادية، وذلك بناءً على توصية مجلس الإدارة. ونظراً لكون اللائحة استرشادية على جميع الشركات المدرجة في السوق الموازية حتى تاريخ هذا المستند، فإنه لم يتم الالتزام بكافة الأحكام الواردة فيها، إلا أنه في حال تم تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل الزامي، فإن عدم مقدرة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان على القيام بالمسؤوليات المحددة لهم بما يكفل حماية مصالح الشركة ومساهميها سوف يؤثر على تطبيق نظام الحوكمة في الشركة، الأمر الذي سيعرض الشركة إلى احتمالية عدم التزامها بمتطلبات الإفصاح المستمر بعد الإدراج من جهة، وإلى مخاطر تشغيلية وإدارية ومالية من جهة أخرى. وبالتالي في حال حدوث ذلك، فإنه سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة المستقبلية ومركزها المالي ونتائجها التشغيلية.

٢-١-٥ المخاطر المرتبطة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة

تدار الشركة منذ تأسيسها كشركة خاصة، وبالتالي فإن موظفي الإدارة العليا ليست لديهم خبرة في إدارة الشركات المساهمة العامة، وفي كيفية التقيد باللوائح والأنظمة الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية السعودية، كالالتزام بمتطلبات الإفصاح المستمر وإعداد التقارير المختلفة وفقاً لما هو مطلوب بموجب هذه الأنظمة واللوائح. وعليه يتوجب على الإدارة العليا للشركة بذل جهود إضافية لضمان التزامها بالقواعد والأنظمة المفروضة على الشركات المدرجة بالسوق المالية السعودية. وفي حال عدم التزام الشركة بهذه القواعد، فإن ذلك سوف يؤثر بدوره سلباً وبشكل جوهري على أعمالها وتوقعاتها ومركزها المالي.

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة

إن أداء الشركة المستقبلي يعتمد على قدرتها ونجاحها في تنفيذ خطة عملها وتطبيق استراتيجية النمو المستهدفة، وعليه في حال لم تتمكن الشركة من تنفيذ خططها المستقبلية بنجاح لأي سبب من الأسباب كنقص التمويل أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة أو غيرها، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أدائها المستقبلي ومن ثم نتائج عملياتها ووضعها المالي. وكذلك إذا لم تتمكن الشركة من تنفيذ خطط التوسع وفقا للجدول الزمني المحدد والتكاليف المقدرة لها، أو في حال عدم تحقيق الربحية المرجوة من عمليات التوسع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما فيها تغير حالة السوق وقت تنفيذ التوسع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، فإن ذلك سيؤثر سلبا على الوضع التنافسي للشركة، وبالتالي على نتائج أعمالها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٧ المخاطر المتعلقة بالائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر، وقد تواجه الشركة مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة، منها على سبيل المثال وجود أرصدة مدينة من العملاء غير مسددة، أو فشل أطراف مدينة أخرى في الوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة، أو غيرها. وفي حال عدم التزام المدينين بسداد مستحقات الشركة في مواعيدها أو عدم التزامهم على الإطلاق بالسداد جزئياً أو كلياً، فسوف يؤثر ذلك بشكل سلبي جوهري على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي وتدفقاتها النقدية.

بلغ رصيد الذمم المدينة (٢,٠٣٧,٧٣٧) مليونان وسبعة وثلاثين ألف وسبعمائة وسبعة وثلاثين ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، فيما بلغ الرصيد في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٧٥,٥٢٢) خمسة وسبعون ألف وخمسمائة واثنان وعشرون ريال سعودي يمثل ما نسبته ٠,٩٪ و٠,٠٢٢٪ من إجمالي أصول الشركة في عام ٢٠١٩م و٢٠٢٠م على التوالي، وفيما يلي تفاصيل أعمار الذمم المدينة:

متداول (غير متأخر السداد)	متأخر لمدة من ١-٦٠ يوم	متأخر لمدة من ٦١-١٢٠ يوم	متأخر لمدة من ١٢١-١٨٠ يوم	متأخر لتجاوز استحقاقه بمدة أكثر من ١٨٠ يوم	الإجمالي
٨,٤٣٨	٦٧,٠٨٤	-	-	٤٣٧,٧٤٩	٥١٣,٢٧١

تقوم الشركة بمنح فترة ائتمان للمستأجرين تبلغ مدتها ثلاثين يوم، ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية متوقعة عن المبالغ التي تتجاوز فترة استحقاقها ٣٦٠ يوم، يبلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٤٣٧,٧٤٩) أربعمائة وسبعة وثلاثون وسبعمائة وتسعة أربعون ريال سعودي، وعلى الرغم من ذلك فإن التأخر في تحصيل الذمم المدينة سيكون له تأثير سلبي وجوهري على الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة

إن أي التزامات محتملة على الشركة، مثل التكاليف المتعلقة بالزكاة والضرائب والدعاوى القضائية، وغيرها من الالتزامات أو التكاليف الأخرى المتعلقة بنشاط الشركة، في حال تحققها فإنها ستؤثر سلبا على الوضع المالي للشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٩ مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

تعتمد الشركة على جهود وإشراف عدد من الموظفين القياديين لديها وغيرهم من أفراد طاقم العمل الرئيسيين لتنفيذ استراتيجيتها وعملياتها اليومية، ويشكل الموظفون الرئيسيون عنصراً مهماً لنجاح أعمال الشركة، وبالتالي فإن عدم قدرة الشركة على الاحتفاظ بهم أو على استقطاب أشخاص بنفس الكفاءة سينعكس سلباً وعلى نحو جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-١-١٠ مخاطر سوء سلوك الموظفين وأخطائهم

قد تواجه الشركة أخطاء أو سوء سلوك من جانب الموظفين. والشركة لا تستطيع السيطرة على سوء سلوك الموظفين أو أخطائهم كالقيام بأنشطة غير نظامية كالغش والأخطاء المتعمدة والاختلاس والاحتيال والسرقة والتزوير وإساءة استخدام الممتلكات أو سوء استخدام المعلومات والأنظمة أو إفشاء معلومات سرية أو التورط في نشر معلومات مظللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية وغيرها، والتي قد تنتج عنها خسائر أو فرض عقوبات أو التزامات مالية على الشركة أو تسبب إضراراً بسمعتها، مما سوف يؤثر سلباً وبشكل جوهري على سمعة الشركة ووضعها المالي أو نتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١١ مخاطر قرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيسي على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وبأنشطتها وفي الوقت المناسب. وفي حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها، فسوف ينعكس ذلك سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

٢-١-١٢ مخاطر الاعتماد على الموظفين غير السعوديين

تشكل نسبة الموظفين غير السعوديين حوالي ٤٥,٥٪ من إجمالي الموظفين في الشركة والبالغ عددهم (١١) أحد عشر موظف كما في ٢٠٢١/٠٢/٢٥م، لذلك سوف تتأثر نتائج أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائجها التشغيلية بشكل سلبي إذا لم تتمكن من المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، لاسيما في حال حدوث تغيرات في سياسات ولوائح وأنظمة وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية يكون له أثره على وضع العمالة الأجنبية لدى الشركة.

هذا، وقد أقرت الحكومة خلال عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ٢٠١٨/٠١/٠١م، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ٢٠١٧/٠٧/٠١م. وعليه فإن هذه القرارات ستؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي ستدفعها الشركة عن موظفيها غير السعوديين بشكل عام من جهة وأن تواجه صعوبة في الحفاظ على أصحاب الكفاءات من موظفيها غير السعوديين من جهة أخرى، مما سيؤثر سلباً على أداء الشركة وربحيتها.

كذلك، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/١٤م) مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لجميع العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص، والتي دخلت حيز التنفيذ بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/١٤م)، تتيح هذه المبادرة للعامل خدمة الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، وبالتالي فإنه الشركة ستواجه صعوبة في المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين، مما سيؤثر سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

٢-١-١٣ مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودة

تشكل السعودة توجهاً حكومياً يطلب من المنشآت (الشركات والمؤسسات) العاملة في المملكة العربية السعودية توظيف عدد محدد من المواطنين السعوديين. ويقوم برنامج نطاقات بتصنيف المنشآت إلى نطاقات بلاتيني وأخضر وأصفر وأحمر، وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى للسعودة. بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٢٥م (١١) أحد عشر موظف منهم (٦) موظفين سعوديين و(٥) موظفين غير سعوديين، يمثل الموظفين السعوديين ما نسبته ٥٤,٥٪ من إجمالي الموظفين. وقد بلغت نسبة التوطين المحققة في الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية حوالي ٤٥,٧٦٪، يتم حساب نسبة التوطين وفقاً لبرنامج نطاقات بناءً على متوسط عدد العمالة الأجنبية خلال ستة وعشرين أسبوعاً سابقاً، وبناء عليه فقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق الأحمر، ويترتب على هذا التصنيف النتائج التالية (عدم السماح بتغيير مهن العمالة الوافدة التي تعمل لديها، عدم السماح بنقل خدمات العمالة الوافدة إليها، عدم السماح بطلب أي تأشيرات جديدة، عدم السماح بإصدار رخص العمل للعمالة الوافدة الجديدة، عدم السماح بفتح ملف لمنشأة جديدة أو فرع جديد، عدم السماح بتجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لديها)، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها. وعلى الرغم من ذلك فقد تقوم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بزيادة نسبة السعودة المطلوبة في المستقبل أو قد يصعب على الشركة تحقيق نسبة السعودة المطلوبة، ونتيجة لذلك ستتأثر أعمال الشركة ونتائجها المالية على نحو سلبي (ولمزيد من التفاصيل عن الرجاء مراجعة القسم (٣-١٧) «**الموظفون والسعودة**»).

٢-١-١٤ المخاطر المرتبطة باستحقاقات الزكاة المحتملة

هنالك مبالغ مستحقة على الشركة بالربط الزكوي عن الأعوام من ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٧م، حيث صدر الربط الزكوي عن عام ٢٠١٥م بمبلغ (٣٦٥,٨٨٨) ثلاثمائة وخمسة وستين ألفاً وثمانمائة وثمانية وثمانين ريال سعودي، وعن عام ٢٠١٦م بمبلغ (٨٠٠,٠٢٥) ثمانمائة ألف وخمسة وعشرين ريال، وعن عام ٢٠١٧م بمبلغ (٧٨٨,٠١١) سبعمائة وثمانية وثمانين ألف وأحد عشر ريال وبمبلغ إجمالي (١,٩٥٣,٩٢٤) مليون وتسعمائة وثلاثة وخمسين ألف وتسعمائة وأربعة وعشرين ريال. قامت الشركة بسداد المبالغ غير المعترض عليها وقيمتها (٨٠٣,٣٣٧) ثمانمائة وثلاثة آلاف وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ريال وقد اعترضت الشركة على باقي قيمة المبالغ التي تم ربطها وقيمتها (١,١٥٠,٥٨٨) مليون ومائة وخمسون ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال سعودي، وقد تقدمت الشركة باعتراض أمام الأمانة العامة للجان الضريبية مطالبة بنقض قرارات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وما زال الاعتراض تحت الدراسة كما بتاريخ إعداد هذا المستند. وعليه في حال تم رفض اعتراض الشركة ومطالبتها بالسداد بشكل قطعي ونهائي، فإن ذلك سيكون له تأثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

أما الربط الزكوي عن العام ٢٠١٨م فقد صدر بمبلغ (٤٥١,٧١٣) أربعمائة وواحد وخمسين ألف وسبعمائة وثلاثة عشر ريال سعودي، وتم تقديم اعتراض إلى لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية وقد تم قبول الاعتراض وإلغاء كامل المبلغ المستحق على الشركة.

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وحصلت على شهادة زكاة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م)، ولم تحصل الشركة على أية ربوط زكوية تخص هذه الفترة، وفي حال قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض ربوط زكوية على الشركة ومطالبتها بدفع مبالغ الزكاة الإضافية، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات

تتعرض الشركة لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية من العديد من الأطراف، أو قد تدخل الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها في إجراءات قضائية مع العديد من الأطراف بما في ذلك المستأجرين، أو العملاء، أو المنافسين، أو الموظفين. وفي حال لم تكن الأحكام الصادرة في تلك الدعاوى والإجراءات القضائية في مصلحة الشركة، فسوف يترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

قامت الشركة برفع دعوى ضد أحد المستأجرين للمعارض التجارية وصدر حكم المحكمة العامة بالرياض بإلزامه بدفع مبلغ الإيجار البالغ (١٨٠,٠٠٠) مائة وثمانون ألف ريال سعودي واخلاء المعرض، وبخلاف ذلك توكد الشركة بأنها ليست طرفاً في أي دعوى قضائية.

٢-١-١٦ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً

تتركز أعمال الشركة في مجال الاستثمار العقاري والذي يحتاج إلى توفر مبالغ تمويل كبيرة، حيث لا يوجد ضمان بأن مصادر التمويل الذاتي قد تكون كافية. وعليه قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل. وتعتمد مقدرة الشركة على الحصول على التمويل على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية وسجلها الائتماني والضمانات المقدمة. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن قدرتها على الحصول على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة في أي وقت مستقبلاً. وعليه في حال عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من الجهات الممولة، أو عدم قدرتها على الحصول على التمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية ووضعها المالي.

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية المهمة والمعايير الجديدة

تم إعداد القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والشركة ملزمة بتطبيق التعديلات أو التغييرات التي تطرأ على هذه المعايير من حين لآخر. وبالتالي فإن أي تغييرات في هذه المعايير أو إلزامية تطبيق بعض المعايير الجديدة من الممكن أن يؤثر سلباً على القوائم المالية، وبالتالي على النتائج المالية للشركة ومركزها المالي.

تم إعادة تبويب وتعديل بعض بنود قائمة المركز المالي وقائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر أرقام المقارنة لعام ٢٠١٩م وذلك لتتماشى مع العرض الحالي للقوائم المالية، وفيما يلي البنود التي تم تعديلها وإعادة تبويبها وأثر ذلك على القوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

- إعادة تبويب أرصدة المشروعات المشتركة من بند العقارات الاستثمارية إلى بند استثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة.
- إعادة احتساب التزامات منافع الموظفين وفقاً للطريقة الاكتوارية وبناءً عليه تم تعديل أرصدة المقارنة لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م لكل من رصيد الالتزام واحتياطي الأرباح والخسائر الاكتوارية ذات العلاقة.
- إعادة تبويب بعض أرصدة الأطراف ذات العلاقة مع بند المدفوعات المقدمة وأرصدة مدينة أخرى.
- إعادة تبويب أثر العمليات غير المستمرة، المتعلقة بفرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات والذي تم بيعه بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م، حيث لم يتم تصنيف الفرع سابقاً على أنه محتفظ به بغرض البيع أو كعملية متوقفة، تم إعادة تبويب قائمة الربح أو الخسارة المقارن والدخل الشامل الآخر لإظهار العملية المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة. وكذلك المتعلقة بربح العمليات غير المستمرة لفندق فوياج حيث أنه تم استبعاد نشاط تشغيل وإدارة الفندق ومن ثم تأجيره للغير، وذلك بناءً على عقد التأجير الموقع مع شركة الدولية للفنادق بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٠م لمدة ٣ سنوات.

الأثر على القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

١- انخفاض رصيد عقارات استثمارية (بالصافي) من (١١٧,٧٩٢,١١٦) ريال سعودي إلى (١١٠,٦٠١,٢٠١) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٧,١٩٠,٩١٥) ريال سعودي.

٢- ارتفاع رصيد استثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة من (٢٦٣,٥١٨) ريال سعودي إلى (٧,٤٥٤,٤٣٣) ريال سعودي، أي ارتفاع بمقدار (٧,١٩٠,٩١٥) ريال سعودي.

٣- انخفاض رصيد المستحق من الأطراف ذات العلاقة من (١١,٦٠٠,٠٢٣) ريال سعودي إلى (١١,٤٢٨,٩٥٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (١٧١,٠٦٨) ريال سعودي.

٤- ارتفاع رصيد مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى من (٧٤٠,٥٧٠) ريال سعودي إلى (٩١١,٦٣٨) ريال سعودي، أي ارتفاع بمقدار (١٧١,٠٦٨) ريال سعودي.

٥- انخفاض رصيد احتياطيات أخرى من (٨,٩٤٤,٠١٢) ريال سعودي إلى (٨,٧٢١,٨٦٠) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٢٢٢,١٥٢) ريال سعودي.

٦- ارتفاع رصيد الأرباح المبقاة من (٤٥,٣٦٧,٧٥٦) ريال سعودي إلى (٤٥,٧٤٠,١٤٨) ريال سعودي، أي ارتفاع بمقدار (٣٧٢,٣٩٢) ريال سعودي.

٧- انخفاض رصيد التزامات منافع موظفين من (١,١٣٥,٩٠٥) ريال سعودي إلى (٩٨٥,٦٦٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (١٥٠,٢٤٠) ريال سعودي.

٨- انخفاض رصيد إيرادات النشاط من (٢٣,٩٤٧,٠٧٥) ريال سعودي إلى (١٢,٩١٨,٩٩) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (١١,٠٢٨,١١٦) ريال سعودي.

٩- انخفاض رصيد تكلفة النشاط من (١٤,٣٧٨,٢١٩) ريال سعودي إلى (٥,٠٨٠,٢٣٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٩,٢٩٧,٩٨٤) ريال سعودي.

١٠- انخفاض رصيد مصروفات بيع وتسويق من (٤٨٦,١٥٦) ريال سعودي إلى (٠) ريال سعودي، أي انخفاض بكامل المبلغ.

١١- انخفاض مصروفات عمومية وإدارية من (٢,٧٩٤,١٦٣) ريال سعودي إلى (٢,٤٨٣,٢٢٩) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٣١٠,٩٤٣) ريال سعودي.

١٢- اضافة رصيد ربح عمليات غير المستمرة بمبلغ (١,٢٤٣,٩٧٧) ريال سعودي.

١٣- انخفاض رصيد الدخل الشامل الآخر من (٨,٥٩٤,١٤٩) ريال سعودي إلى (٨,٢٨١,٠٣٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٣١٣,١١٤) ريال سعودي.

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية

تعتمد الشركة في عملياتها التشغيلية على سمعة علامتها التجارية، وستتأثر ربحية الشركة في المستقبل بشكل جوهري في حال لحقت أي أضرار بسمعة هذه العلامة أو أي علامة مشابهة لها يتم استخدامها من قبل الشركة أو الشركات الشقيقة أو التابعة. إن أي إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع للعلامات التجارية للشركة سيؤدي إلى التأثير على سمعة الشركة ورفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق، والتي تعد عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها. وفي حال فشلت الشركة في حماية علامتها التجارية (لمزيد من التفاصيل عن العلامة التجارية للشركة الرجاء مراجعة القسم (٣-١٦) «**العلامات التجارية وحقوق الملكية**»)، فإن ذلك سيؤثر سلبا على قيمتها، مما ينعكس سلبا على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)

بدء انتشار فيروس كورونا المستجد (COVID-19) في ديسمبر ٢٠١٩م، وأعلنت منظمة الصحة العالمية الفيروس وباءً عالمياً في مارس ٢٠٢٠م، وانتشر الفيروس بعد ذلك بشكل واسع وسريع ليؤثر على أكثر من ١٩٤ دولة حول العالم، ليواجه العالم أزمة صحية واقتصادية لم يسبق لها مثيل. وفي النصف الثاني من شهر فبراير ٢٠٢٠م، عندما انتشر الفيروس وبلغ الكثير من الدول حول العالم، بدأت الكثير من الدول بفرض تدابير احتواء صحية عامة لتأخير انتشاره وتعزيز قدرة القطاع الصحي، وقد أدى تطور الوضع بهذا الشكل إلى توقف مفاجئ في الأنشطة الاقتصادية وانخفاض حاد في الآفاق الاقتصادية. ونتيجة لذلك كان لانتشار الفيروس تأثير كبير على الاقتصاد العالمي وشكل ضغطاً على الأفراد والشركات والحكومات.

وقد قامت حكومة المملكة العربية السعودية بفرض تدابير صحية واقتصادية لاحتواء تبعات تزايد تفشي الفيروس مثل كثير من دول العالم والمنطقة، وشملت التدابير الصحية فرض حظر التجول الجزئي أو الكامل في بعض مدن ومحافظات المملكة والإغلاق الكامل والجزئي للأنشطة الاقتصادية والحكومية وإغلاق مراكز التسوق ومعارض البيع بالتجزئة وإغلاق المجمعات التجارية وجميع الأنشطة داخلها باستثناء محال بيع المواد الغذائية والصيدليات وتقليص عدد ساعات العمل لبعض القطاعات أو الزام بعضها بالعمل عن بعد وغير ذلك، وتعليق جميع رحلات الطيران الداخلي والحافلات وسيارات الأجرة والقطارات، وتعليق الدخول لأغراض العمرة وزيارة المسجد النبوي من خارج المملكة، والحجر الصحي، بينما تضمنت التدابير الاقتصادية الدعم المالي للمواطنين والمتضررين من جائحة كورونا، والإجازات العائلية والمرضية المدفوعة من الدولة، والتوسع في تعويضات البطالة، وتأخير مدفوعات الضرائب، وتدابير أخرى لدعم الشركات.

ومع أن الشركة ملتزمة بالتعليمات الصادرة عن وزارة الصحة ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتطبيق الإجراءات والاحترازات الوقائية من تطبيق التباعد الاجتماعي في مكان العمل وقياس درجة الحرارة لكل موظف عند دخول مقر الشركة ولبس الكمامة عند الدخول والتواجد في مقر الشركة أو أحد مرافقها، إلا أن الشركة لا تضمن عدم إصابة أحد موظفيها بالفايروس، مما قد يؤدي إلى تعطله عن العمل أو نقل العدوى لزملائه، الشيء الذي سيؤدي إلى تعطل عملية التشغيل، وبالتالي يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وبتاريخ ١٤٤١/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٢٦م) صدر القرار الملكي بعودة الحياة إلى طبيعتها ورفع منع التجول جزئياً في جميع مناطق المملكة مع التأكد على الالتزام الإجراءات الاحترازية من التباعد الجسدي وتحديد عدد المتواجدين في أماكن العمل وتقديم الخدمات ويخضع الوضع الصحي في المملكة خلال فترة اعداد مستند التسجيل هذه إلى المتابعة اليومية من قبل وزارة الصحة بإصدار التقرير الاحصائي اليومي لمتابعة أعداد الإصابات وحالات الشفاء والوفيات، وتخضع جميع مناطق ومدن المملكة العربية السعودية إلى التقييم المستمر من قبل وزارة الصحة، مما قد يستدعي إعادة فرض الاغلاق الكامل أو الجزئي في بعض مدن المملكة، وعليه فإنه لا يوجد تاريخ متوقع لانتهاء هذا الوباء حتى تاريخ هذا المستند.

٢-١-٢٠ مخاطر تعثر المستأجرين ومماطلاتهم وعدم قدرتهم على سداد الايجارات المستحقة بذمتهم

يعتمد دخل الشركة بصورة أساسية على مدى التزام المستأجرين بالسداد في الأوقات المحددة تبلغ قيمة الإيجارات المتعثرة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٤٣٧,٧٤٩) أربعمائة وسبعة وثلاثون ألف وسبعمائة وتسعة وأربعون ريال وعلى الرغم من أن الشركة قامت بتكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بنفس المبلغ إلا أن عدم قدرة المستأجرين على دفع القيمة الإيجارية المستحقة للشركة أو تأخرهم في سدادها سيؤثر بشكل جوهري على التدفقات النقدية للشركة، مما سيؤثر على قدرتها على سداد التزاماتها بالإضافة إلى قدرتها على المضي قدما في انشاء مشاريع جديدة.

٢-١-٢١ المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد أو عجزها عن إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها

يعتمد دخل الشركة على إيرادات عقود الايجار، يبلغ متوسط مدد تلك العقود ٥ سنوات، وبالتالي فإنه. لا توجد ضمانات لدى الشركة بأنه سيتم تجديد تلك العقود أو أنه قد يتم التجديد بميزات أدنى أو مماطلة المستأجرين في اخلاء العقارات عند انتهاء عقودهم. وعليه في حال عدم قدرة الشركة على المحافظة على إيراداتها من عقود الإيجار، فإن نتائج عملياتها ومركزها المالي سيتأثران بشكل سلبي وجوهري.

٢-١-٢٢ مخاطر احتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة

تتضمن استراتيجية الشركة التوسع في أعمالها ومشاريعها وقد تواجه الشركة عوائق في تنفيذ تلك المشاريع من حيث إيجاد مواقع متميزة بأسعار تنافسية أو الوصول الى أفضل الشروط التعاقدية فيما يتعلق باستئجار أو شراء الأراضي التي ستقام عليها المشاريع. وعليه، فإنه لا يوجد ضمان على أن المشاريع الجديدة للشركة ستحقق نجاحا وسيكون لها القدرة على تحقيق إيرادات وتغطية النفقات الرأسمالية، مما سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة وربحيتها ومركزها المالي.

٢-١-٢٣ مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم

إن ظهور أي عيوب في التصميم أو في انشاءات العقارات المملوكة للشركة من شأنه التأثير على أدائها ووضعها التنافسي وأسعار الايجار، مما سيؤدي إلى ضرورة إجراء أعمال إصلاحات وتحمل الشركة لتكاليف إضافية، وبالتالي التأثير سلباً على نتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-١-٢٤ مخاطر تغير البيئة النظامية

تخضع أعمال الشركة كغيرها من الشركات العاملة في المملكة للامتثال لعدد من الأنظمة والقوانين والتي هي عرضة للتغيير والتحديث. كما أن خضوعها لأنظمة أو قوانين جديدة قد تصدرها الجهات الرسمية ذات العلاقة بين الوقت والآخر مثل قرار إيقاف جميع أعمال التخطيط والتطوير والبيع والشراء لأراضي في منطقة شمال الرياض، وكذلك إصدار كود عمراني جديد لمناطق معينة، قد يؤدي إلى تأثر إيرادات الشركة سلباً، أو زيادة تكاليفها، أو زيادة التزاماتها، أو الحد من قدرتها على تحقيق خطط التوسع.

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بصدور نظام الشركات الجديد

صدر بقرار مجلس الوزراء نظام جديد للشركات يحل محل نظام الشركات الحالي والذي من المتوقع أن يدخل حيز التنفيذ قريباً. وقد يفرض النظام الجديد بعض المتطلبات النظامية الجديدة التي يتوجب على الشركة التقيد بها وقد يستلزم مثل هذا الأمر قيام الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة للامتثال لمثل هذه المتطلبات والتي يمكن أن تؤثر على أعمال الشركة.

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة الأمد والتي يصعب بيعها مقارنة بالاستثمارات الأخرى، لاسيما في حال انخفض معدل الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة. ولذا فإن ظروف السوق المتغيرة بطبيعتها قد تجعل محفظة الشركة العقارية وعقاراتها التجارية في وضع غير مثالي في أي وقت في المستقبل. الأمر الذي سيزيد من صعوبة تسييل استثمارات الشركة، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي.

٢-١-٢٧ مخاطر العقود مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها المعتادة مع عدد من الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك الشركات التي يمتلك أعضاء مجلس الإدارة جزءاً منها، تشمل هذه العقود عقد تأجير فندق فوياج لصالح شركة الدولية للفنادق بمبلغ (٣,٥٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف، وعقد تأجير شركة العزيزة للاستثمار والتطوير مكتب لصالح شركة بنان العقارية بمبلغ (٨٠,٠٠٠) ثمانون ألف ريال سعودي، وكما بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م بلغت قيمة هذه العقود (٣,٥٨٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة وثمانين ألف ريال سعودي، وتتضمن شروطاً وأحكاماً تعتبر ذات أسس تجارية بحتة، وقد حصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة على هذه العقود، إلا أنه في حال عدم مقدرة الشركة على تجديد تلك العقود أو إبرام عقود مع أطراف ذات علاقة أو تجديدها والحصول على موافقة الجمعية عليها، فمن شأن ذلك أن يؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٨ مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية

تقع جميع الأصول العقارية الاستثمارية المملوكة لشركة بنان العقارية في مدينة الرياض، ولذلك فإن أي ركود في النشاط الاقتصادي والعقاري في منطقة الرياض، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٩ مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار

قد يتم إنهاء أي عقد من عقود الايجار المبرمة مع المستأجرين قبل انتهاء مدتها، مما يؤدي إلى انقطاع أو توقف كامل الدفعات الإيجارية، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٠ مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/التجزئة

تستثمر الشركة في أصول عقارية تجارية تمثل إيراداتها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ما نسبته ٧٠٪ من إجمالي إيرادات الشركة، تتأثر العقارات التجارية بشكل كبير بالوضع الاقتصادي العام والظروف الاقتصادية، وبالتالي في حال حدوث أي ركود اقتصادي فإن ذلك سيؤثر على العوائد الإيجارية وقدرة المستأجرين على سداد الدفعات الايجارية وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها.

تعتمد قدرة الشركة على تأجير العقارات على صحة وسلامة وجودة المباني، وبالتالي فإن أي عيوب أو أخطاء في الأمور التي تتعلق بالسلامة سيؤثر على الأداء التشغيلي للشركة، وقد تضطر الشركة إلى اجراء أعمال إصلاح وبالتالي تحمل تكاليف إضافية، كما أن أي عيوب أو أخطاء في أنظمة السلامة قد تعرض المستأجرين والمرتادين لإصابات أو جروح مما قد يترتب على ذلك إقامة دعوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين، وسيؤثر حدوث أي من تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة

تستثمر الشركة مع شركاء آخرين في كل من مبنى عمارة البديعة حيث تمتلك شركة بنان العقارية ٥٠٪ من هذا العقار ويمتلك الأستاذ/ محمد عبد العزيز صالح الحقباني (طرف ذو علاقة)، ومبنى تجاري تحت الإنشاء حيث تمتلك شركة بنان العقارية ٥١٪ من المشروع وتمتلك الجوهرة الشويعر ٤٩٪ منه، قد لا تتوافق توجهات وأهداف الشركاء الحاليين أو الجدد (في حال قيام الشركاء ببيع حصصهم إلى شركاء أخرين) مع أهداف الشركة وتوجهاتها، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على القرارات المتعلقة بالعقارات المستثمر فيها ومن ثم التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بالشركات التابعة أو الزميلة

تمتلك الشركة ما نسبته ٤٢,٥٠٪ في شركة زميلة وهي شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، تخول هذه النسبة الشركة تحقيق قدر من التأثير الهام على القرارات في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، إلا أن هذه النسبة لا تصل إلى درجة السيطرة على القرارات والسياسات المالية والتشغيلية، والتي تتطلب الحصول على موافقة الأغلبية، حيث يمكن لبقية المساهمين عرقلة أو تعطيل إصدار أي قرار تقترحه الشركة أو اتخاذ إجراءات لا تتناسب مع أهداف الشركة، وعليه لا تضمن الشركة أن تستمر ربحية وأداء شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما كانت في السنوات السابقة وذلك لأن أدائها قد يتأثر سلباً بآراء وتوجهات المساهمين الآخرين والتي قد لا تتوافق مع أهداف الشركة وتوجهاتها، وذلك سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بنقل ملكية الأصول العقارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

يوجد ضمن العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة لشركة بنان العقارية)، عقارات لم يتم نقل ملكية صكوكها إلى شركة العزيزة وهي العقارات التالية:

١- عمارة تجارية سكنية بحي البديعة، مسجلة باسم عبد العزيز صالح الحقباني

٢- عمارة سكنية (١) في مدينة الرياض بحي المربع، مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني

٣- مجمع فلل سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة، مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني

٤- مستودعات في مدينة الرياض بحي السلي (تحت التنفيذ)، مسجلة باسم عبد العزيز صالح علي الحقباني

٥- عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي المربع، مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني

٦- أرض تجارية في مدينة الرياض بحي البديعة مسجلة باسم عبد العزيز صالح علي الحقباني

٧- عمارة سكنية وتجارية في مدينة الدمام بحي السوق مسجلة باسم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني (مساهم في شركة بنان العقارية)، وقد تم فقد أصل الصك وجاري العمل حالياً على إصدار صك بديل ونقل ملكية الأرض إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

تمثل الإيرادات الناتجة عن هذه الأصول العقارية ما نسبته ٦,٠٣٪ من إجمالي إيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في عام ٢٠٢٠م، كما تمثل ما نسبته ١١,٤٠٪ من إجمالي قيمة العادلة للأصول. وعلى الرغم من التزام ملاك تلك الصكوك بنقل ملكيتها إلى شركة العزيزة، كما أن شركة العزيزة تعمل حالياً على نقل ملكية هذه الأصول باسمها، إلا أنه في حال عدم لم تتمكن من ذلك، أو في حال مطالبة الملاك الحاليين الذين تظهر هذه الأصول بأسمائهم أو ورثتهم بهذه الأصول أو رفضهم نقلها لشركة العزيزة، فإن المركز المالي وإيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ستتأثران بشكل سلبي وجوهري، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على إيرادات شركة بنان العقارية ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة بتركز العملاء

يتركز ٦٧,٢٢٪ من إيرادات الشركة لعام ٢٠٢٠م (٦٨,٦٨٪ من إيرادات عام ٢٠١٩م) في عميل واحد وهو شركة اتحاد الاتصالات حيث تستأجر الشركة مبنى عمارة أوفال التجارية، وفي حال لم تستطع الشركة على المحافظة على علاقتها التأجيرية مع هذا العميل فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٦ المخاطر المتعلقة بتركز ايرادات الشركة

تعتمد إيرادات الشركة بشكل كامل على إيرادات التأجير سواءً كانت من العقارات السكنية أو العقارات التجارية، إن حدوث أي من العوامل السلبية على سبيل المثال لا الحصر انخفاض معدلات الاشغال أو تدني القيم الايجارية أو ارتفاع تكاليف التشغيل، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة والذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٧ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

أبرمت الشركة عدة عقود تأمين لتغطية أعمالها وأصولها، كالتأمين الإلزامي على المركبات والتأمين الطبي للموظفين، بالإضافة إلى التأمين على الممتلكات لكل من مبنى عمارة أوفال، ومبنى عمارة الوادي، مبنى فندق فوياج، وعمارة تجارية في حي الملقا، حيث يبلغ إجمالي مبلغ التأمين (٥٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وخمسون مليون ريال سعودي، غير أنه قد لا يكون الغطاء التأميني كافي، كما أنه لا يوجد لدى الشركة جميع العقود التأمينية المهمة واللازمة لجميع أصولها، حيث أن الشركة لم تقم بالتأمين على كلاً من مبنى عمارة البديعة ومبنى داركو والمشروع التجاري (تحت الإنشاء) الذي يقع في حي المعذر الشمالي، كما أنه قد لا يكون لديها الغطاء التأميني الكافي في كل الحالات. إن حدوث أي ظرف محتمل غير مؤمن عليه ينتج عن وقوع الحوادث المفاجئة أو الكوارث الطبيعية على سبيل المثال، سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول الشركة ووضعها المالي وأدائها المستقبلي.

٢-١-٣٨ المخاطر المتعلقة بالسيولة

الشركة معرضة لمخاطر السيولة وذلك عند عدم توفر سيولة كافية للشركة للوفاء بالتزاماتها المالية في الوقت المحدد، بلغت نسبة التداول (مجموع الأصول المتداولة إلى مجموع الالتزامات المتداولة) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م (٥,١٢) مرة و(١,٣٦) مرة على التوالي، وعلى الرغم من ذلك لا تضمن الشركة عدم وقوع أية أحداث طارئة قد تتطلب سيولة فورية، مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٩ المخاطر المرتبطة باتفاقيات التسهيلات الائتمانية والضمانات المقدمة

وقعت الشركة بتاريخ ٢٩/١٢/ ٢٠٢٠م اتفاقيتي تسهيلات ائتمانية مع بنك الرياض الأولى بحد ائتماني قدره (٢٣,٠٦٥,٠٠٠) ثلاثة وعشرين مليون وخمسة وستين ألف ريال سعودي، والثانية بحد إئتماني قدره (٦,٥٠٢,٠٠٠) ستة ملايين وخمسمائة وألفين ريال سعودي، وتلتزم الشركة بموجب هذه الاتفاقيات بعدد من الشروط تشمل تقديم ضمانات عقارية قامت الشركة برهن أرض عمارة حطين وكذلك أرض وما أقيم أو سيقام عليها من مباني بحي الملقا (عمارة تجارية في حي الملقا) لصالح بنك الرياض كضمان لهذه الاتفاقيات، بالإضافة إلى تقديم أي ضمانات أخرى يطلبها البنك، مع تفويض البنك حجز أي أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال أو سندات مالية عائدة للشركة تصل إلى حيازته، بحيث يكون له الحق في الحصول على قيمتها وقيدها في حساب الشركة لديه كمبالغ مدفوعة من الشركة لاستيفاء حقوقه المستحقة وغير المدفوعة، بالإضافة إلى التزام الشركة بإخطار البنك عند إجراء أي تغيير على الشكل القانوني للشركة أو الشركاء او مسؤولياتهم أو رأس المال، وتزويد البنك بأية معلومات أخرى تتعلق بأعمال الشركة ووضعها المالي كلما طلب البنك منها ذلك، وعدم إجراء أية تعديلات أو إضافات بالأصول المؤجرة إلا بموافقة خطية من البنك، وإبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهونات او أي موجودات توجد حالياً ومستقبلاً والتعهد بعدم رهن أو بيع أي من الممتلكات حتى يتم تسديد جميع المستحقات للبنك والحصول على موافقة خطية منه، بالإضافة إلى التعهد بالحصول على وثيقة تأمين على الموجودات المرهونة للبنك ضد جميع الأخطار وتزويد البنك بنسخة منها. حصلت الشركة على موافقة خطية على تغيير الشكل القانوني للشركة بموجب الخطاب الصادر بالرقم ٦٥/١٨ وبالتاريخ ٢٠٢١/٠٢/٢٤م، إلا أنه في حال عدم مقدرة الشركة على الوفاء بكامل التزامات واشتراطات هذه الاتفاقية فقد يتم الحجز على الأصول المرهونة، كما أن ذلك سيؤثر على سمعة الشركة الائتمانية وقدرتها على الحصول على تسهيلات ائتمانية مستقبلاً وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤٠ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

أبرمت الشركة اتفاقية تنفيذ مشروع المبنى التجاري في مدينة الرياض بحي المعذر الشمالي، كذلك ابرمت اتفاقية تشطيب المبنى (لمزيد من التفاصيل عن هذه الاتفاقيات الرجاء الرجوع إلى القسم (٣-١١) «**العقود الجوهرية**»)، وعليه تتعرض الشركة لمخاطر عدم قدرة الجهات المتعاقدة معها أو عدم رغبتها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية، وكذلك قد تخل الجهات المتعاقد معها بالتزاماتها لأي سبب من الأسباب بما في ذلك نتيجة إفلاسها أو عدم ملائتها المالية أو تعطل عملياتها، وتصبح المخاطر التي تنشأ عن التعامل مع هذه الجهات أكثر حدة في ظل ظروف السوق الصعبة، وفي حال عدم مقدرة الشركة او الأطراف المتعاقد معها على الالتزام ببنود تلك العقود، أو في حال وقوع أي منازعات مستقبلية او قضايا، وخسارة الشركة لتلك المنازعات فإن ذلك سيؤثر سلبياً وبشكل جوهري على مركزها المالي وتدفقاتها النقدية ونتائجها التشغيلية.

٢-١-٤١ المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية (شقق، محلات، وغيرها) شاغرة لفترة طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده أو عدم القدرة على إبرام عقود تأجير جديدة مع مستأجرين جدد أو لأي سبب أخر، فإن إيرادات الشركة ستتأثر بشكل سلبي وجوهري.

كما أن قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الدخل المتولد من العقود التأجيرية، لذلك فإن قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات غير المستأجرة بشكل جزئي أو كلي قد تنخفض وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها.

٢-١-٤٢ المخاطر المتعلقة بممارسة أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة

يمارس رئيس مجلس إدارة الشركة – عبدالمحسن عبدالعزيز صالح الحقباني أعمال مشابهة أو منافسة لأعمال الشركة من خلال الحصص التي يمتلكها في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح، وبحسب متطلبات المادة (٧٢) الثانية والسبعين من نظام الشركات، لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن ينافس الشركة في أحد فروع النشاط الذي تزاوله، وإلا كان للشركة أن تطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة، وبما أن لرئيس مجلس الإدارة اطلاع على معلومات داخلية فإنه قد يتم استخدامها لمصالحة الخاصة أو بما لا يتفق مع مصالح الشركة وأهدافها، وذلك من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

الجدير بالذكر أنه بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠٦م تم الحصول على ترخيص الجمعية العامة بممارسة رئيس مجلس إدارة شركة بنان العقارية أعمال مشابهة أو منافسة لأعمال الشركة.

٢-١-٤٣ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في شركات مدرجة

تستثمر الشركة في عدة شركات مدرجة في السوق الرئيسي بالمملكة العربية السعودي، هي شركة أسمنت أم القرى وشركة أسمنت المنطقة الجنوبية والشركة العقارية السعودي ومصرف الراجحي ومستشفى سليمان الحبيب، وقد تتعرض هذه الشركات إلى تغيرات سلبية في أدائها التشغيلي مما يؤثر بشكل سلبي في نتائج أعمال الشركة ووضعها المالي وبالتالي قد لا تكون هذه الشركات قادرة على توزيع أرباح في المستقل، كما أن القيمة السوقية لهذه الشركات تتأثر بعوامل العرض والطلب في السوق وبالتالي في حال انخفاض القيمة السوقية لهذه الشركات فإن الشركة قد تخسر كامل المبالغ المستثمرة في هذه الأصول المالية وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على الوضع المالي للشركة وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤٤ المخاطر المتعلقة بشغور منصب مدير إدارة المشاريع والانشاءات

إن منصب مدير إدارة المشاريع والانشاءات شاغر في الشركة، وإدارة المشاريع والانشاءات وهي الإدارة المسؤولة عن الاشراف عن مشاريع الشركة، وفي حال استمر منصب مدير إدارة المشاريع والانشاءات شاغر فإن الشركة ستكون معرضة لمخاطر تشغيلية وإدارية ورقابية، وبالتالي التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل المرتبطة بالظروف الاقتصادية في المملكة عموماً، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد من الدخل وما إلى ذلك. تعتمد الاقتصادات الكلية والجزئية للمملكة بصفة أساسية على النفط والصناعات البترولية التي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، ولهذا يكون لأي تذبذبات سلبية تحدث في أسعار النفط أثراً مباشراً وجوهرياً على خطط ونمو الاقتصاد السعودي والإنفاق الحكومي بشكل عام، والتي ستؤثر سلباً بدورها على الأداء المالي للشركة بسبب عملها داخل النظام الاقتصادي السعودي المتأثر بمعدلات الإنفاق الحكومي. أيضاً، يعتمد النمو المستمر للاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى تتضمن النمو السكاني المستمر واستثمارات القطاعين العام والخاص في البنية التحتية، ولهذا سيكون لأي تغيير سلبي في أي من هذه العوامل أثراً كبيراً على الاقتصاد، مما سيؤثر سلباً بدرجة كبيرة على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط

تعاني بعض دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار الاقتصادي أو السياسي أو الأمني في الوقت الراهن. ولا توجد ضمانات بأن تلك الظروف الاقتصادية والسياسية والأمنية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى سوف لن يكون لها تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة ببيئة المنافسة

يتمثل النشاط الرئيس للشركة في الاستثمار العقاري، ويتسم هذا المجال بالمنافسة العالية، وبالتالي فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين، أو المحتملين بتقديم أسعار، أو شروط تنافسية، أو حلول أفضل من تلك التي تقدمها الشركة، فقد لا تكون قادرة على منافسة تلك الشركات، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي التأثير سلباً على أرباحها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-٢-٤ المخاطر المرتبطة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل إلزامي

أصدر مجلس هيئة السوق المالية لائحة حوكمة الشركات جديدة بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م)، بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١١م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٧-٢٠٢١) وتاريخ ١٤٤٢/٦/١هـ (الموافق ٢٠٢١/١/١٤م).

وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذا المستند، إلا أنه في حال تم تطبيقها بشكل إلزامي، فإن نجاح الشركة في الالتزام بها بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم مجلس الإدارة ولجانه والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات. وعليه في حال تم تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل إلزامي على الشركات المدرجة في السوق الموازية فإن الشركة ستكون ملزمة بتطبيق جميع المواد الإلزامية فيها، وفي حال عدم التزامها بذلك فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

٢-٢-٥ مخاطر التغيرات في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة

كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، تخضع الشركة لعدد من الأنظمة والقوانين كنظام الشركات، ونظام العمل وأنظمة البلديات والدفاع المدني والأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية والأنظمة الصادة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وغيرها، والتي قد تتغير أو يتم تحديثها من قبل الجهات المختصة. كذلك، فقد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى آخر. وعليه فإن أعمال الشركة قد تتأثر بشكل سلبي في حال حدوث أي تغير جوهري لأي من الأنظمة ذات العلاقة أو استحداث أنظمة إضافية لها تأثير مباشر على أداء وربحية الشركة.

٢-٢-٦ المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية

قامت المملكة بفرض نظام ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته، بموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ، وبموجب هذا القرار يتم إعفاء المبيعات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥٪ ويستعاض عنها بضريبة التصرفات العقارية بمقدار ٥٪ من قيمة العقار. وعليه في حال قررت الحكومة السعودية زيادة نسبة ضريبة التصرفات العقارية أو في حال قررت الغاء هذا الدعم وإعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥٪، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى أن ضريبة القيمة المضافة المطبقة على العقارات التجارية كانت مستردة بخلاف ضريبة التصرفات العقارية غير المستردة، وبالتالي سيحد ذلك من القوة الشرائية للشركة وبالتالي التأثير بشكل سلبي على وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٧ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية، أو السياسية، أو التنظيمية محلياً، أو عالمياً، سواءً الثابتة أو المتغيرة التي تستحق للجهات الممولة للشركة، وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي تحتاجه الشركة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيتها.

٢-٢-٨ مخاطر فرص النمو

تعتمد قدرة الشركة في تطوير أعمالها على مستوى المنافسة في السوق، وتوفر الموارد المادية والبشرية، وقدرة فريق إدارتها، والأنظمة القانونية، وغيرها. وليس هنالك ضمان بالمحافظة على مستوى من النمو متواصل، حيث إن الشركة قد تواجه صعوبات في توسعة نشاطها وتنمية حصتها السوقية وزيادة مبيعاتها، وعليه فإنه في حال لم تتمكن الشركة من إدارة نموها بشكل ايجابي فقد تتأثر قدرتها على تطوير نشاطها وزيادة حصتها السوقية أو الحفاظ عليها وزيادة أرباحها وتعزيز العوائد لمساهميها، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي.

٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بحدوث الكوارث الطبيعية

قد تتعرض الشركة لأي من الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرتها مثل الفيضانات والحرائق والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى التي تؤدي إلى إصابة مرافق الشركة بضرر كبير. وفي حال عدم توفر تغطية تأمينية كافية، فقد يعود ذلك بتكاليف مرتفعة وطائلة على الشركة، والذي سيؤثر بصورة كبيرة على قدرة الشركة على أداء وممارسة نشاطها، وبالتالي سيؤثر سلباً على عملياتها التشغيلية، كما أن حدوث أي كارثة من هذه الكوارث الطبيعية سيكون له أثر سلبي وجوهري على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٠ المخاطر المتعقلة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة

بالرغم من أن الشركة لا تخضع في الوقت الراهن لأي نوع من الضرائب بخلاف الزكاة الشرعية وضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥٪ من رسوم الخدمات التي تقدمها الشركة، وضريبة التصرفات العقارية البالغة ٥٪ في حال قيام الشركة ببيع أحد أصولها، إلا أنه قد يتم فرض رسوم أخرى أو ضرائب على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه في حال تم فرض ضرائب جديدة على الشركات أو رسوم بخلاف المطبقة حالياً، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي مباشر على أرباح الشركة الصافية، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١١ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري

تعتمد ربحية الشركة بصورة أساسية على أسعار الإيجارات وأسعار الأراضي. فالشركة تعتمد بشكل أساسي في إيراداتها على عوائد التأجير العقاري. وقد شهد القطاع العقاري في المملكة تقلبات عدة سواء في أسعار العقارات أو معدلات الايجار، وذلك نتيجة لعوامل السوق، والعرض والطلب على العقارات وكذلك التغيرات الاقتصادية. لذلك فإن التقلبات الجوهرية غير المؤاتية في القطاع العقاري ستؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بالتقييم والتثمين العقاري

يتم قياس قيمة العقارات الاستثمارية في الشركة بطريقة التكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم، كما تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم تلك العقارات الاستثمارية بواسطة ثلاث شركات تقييم عقاري مسجلة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين هم شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه، وشركة الشرق الأوسط ومكتب عبدالله الداود، وذلك لتحديد ما إذا كان هنالك أي مؤشر أو ظروف تشير إلى حدوث خسارة الانخفاض في القيمة، وعلى الرغم من معرفة وخبرة هذه الشركات في تقييم العقار والعوامل المؤثرة في تقييمه، إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن تقييم المقيمين العقاريين أو الآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو لا تنقصها معلومات جوهرية فيما يتعلق بقيمة العقار أو أن قيمة العقار لن تتأثر سلباً، وبالتالي فإنه في حال انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية للشركة فإن ذلك سيؤثر سلباً على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٣ مخاطر التطوير العقاري

على الرغم من أن الشركة لا تمارس نشاط التطوير العقاري ضمن أنشطتها التشغيلية، ولكنها تقوم بإقامة وتطوير بعض المشروعات بغرض استخدامها في التشغيل العقاري الذي يمثل نشاط الشركة الرئيس، وعليه فإن التطوير العقاري الذي تقوم به الشركة في هذا السياق والذي تقوم فيه بالتعاقد مع مقاول منفذ للمشروع، إلا أنه يرتبط بعدد من المخاطر أو حالات عدم التيقن المصاحبة له كأن يحدث تأخير في صدور التراخيص اللازمة أو عدم صدورها على الإطلاق، أو أن ترتفع أسعار مواد ومدخلات البناء وتكلفة الإنشاءات بشكل عام، أو عدم توافر العمالة اللازمة أو الدخول في خلافات مع المقاول المنفذ، مما يترتب على كل هذه الأمور أو بعضها من تأخير في تنفيذ المشروع أو تكبد تكاليف إضافية، مما يؤثر على مواعيد تشغيل المشاريع أو جدواها الاقتصادية، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على ربحية الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم ١٤٣٨/١٦/٦٧٦٨بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٤م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم، وذلك على النحو الوارد في «نظام تداولاتي» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بشكل عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسيها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم ١٤٣٨/١٦/١٢٠٩٧ بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/١٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧م) الذي يقضي بتأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١م والسنوات التي تليها. وإلى أن تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا تزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث أنها شركة مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل من قبل مساهمين سعوديين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم عند تطبيقه كبيراً، أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به، فسيؤثر ذلك سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية

٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم

قد يتعرض سعر سهم الشركة لدرجة كبيرة من التذبذب بعد الإدراج وقد لا يكون مستقراً نتيجة لعدة عوامل منها على سبيل المثال لا الحصر ظروف السوق المتعلقة بالأسهم، وأي تغييرات تنظيمية في القطاع، وتدهور نتائج أعمال الشركة، وعدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية، ودخول شركات منافسة جديدة والتغير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية. كما ينبغي التنبه إلى أن السعر الاسترشادي لأسهم الشركة عند الإدراج ليس مؤشراً للسعر السوقي لها بعد الإدراج، وليس هنالك أي ضمان بأن لا يقل السعر السوقي لأسهم الشركة فور إدراجها في السوق المالية عن السعر الاسترشادي، مما يؤثر سلباً على المستثمرين.

٢-٣-٢ مخاطر اقتصار التداول في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين

تنوي الشركة إدراج أسهمها في السوق الموازية والتي يقتصر التداول فيها على فئة المستثمرين المؤهلين فقط دون غيرهم، مما قد يؤثر يقلل من أعداد المتداولين وبالتالي حجم التداول والسيولة المتداولة على السهم، مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على سيولة وسعر تداول سهم الشركة.

٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء المتوقعة للشركة لا يمكن التأكد منها فعلياً، وقد تختلف عن الموجودة في هذا المستند. وعليه فإن عدم تحقق النتائج المتوقعة أو اختلاف البيانات الفعلية عن تلك المتوقعة يمثل أحد المخاطر التي ينبغي على المساهم معرفتها قبل اتخاذه لأي قرار استثماري.

٢-٣-٤ مخاطر بيع أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً

في حال قررت الشركة زيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة في المستقبل لغرض التوسع في أنشطة الشركة أو لإطفاء خسائر، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكيّة المساهمين في الشركة في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

٢-٣-٥ مخاطر عدم توزيع الأرباح لحاملي الأسهم

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل تشمل على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية والوضع المالي ومتطلبات رأس المال واحتياطيات الشركة القابلة للتوزيع والأوضاع الاقتصادية العامة وتحليل الفرص والاحتياجات الاستثمارية وغيرها من العوامل ذات الصلة والتي قد يعتبرها مجلس الإدارة مهمة بين الحين والآخر، والتي على أساسها سوف يقرر مجلس الإدارة فيما إذا كان سيرفع أي توصية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح في المستقبل أم لا. ولا تقدم الشركة أي ضمان على الإطلاق بأن مجلس الإدارة سيوصي بتوزيع أرباح أو أنه ستتم الموافقة من قبل المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أي أرباح، كما لا تقدم الشركة أي ضمان بشأن مقدار المبالغ التي سيتم دفعها كتوزيعات أرباح في أي عام محدد.

٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الإدراج

بعد الانتهاء من عملية الإدراج، قد يتمكن المساهمون الحاليون معاً أو مع مساهمين آخرين من السيطرة على القرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، كعمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، وزيادة رأس المال أو تخفيضه، وإصدار أو عدم إصدار أسهم إضافية، أو توزيع الأرباح، أو أي تغيير في الشركة. وفي حال تعارضت مصالح المساهمين الحاليين مع مصالح مساهمي الأقلية، فإن ذلك قد يضع مساهمي الأقلية في وضع ليس في صالحهم، وقد يمارس المساهمون الحاليون سيطرتهم على الشركة بطريقة تؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٧ المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

لم يتم طرح أو إدراج أو تداول أسهم الشركة سابقاً في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، وليست هنالك أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستدامة لتداول أسهم الشركة بعد الإدراج، وقد يترتب على الإدراج المباشر وجود عرض أو طلب محدود على أسهم الشركة مما سيؤثر على سعرها، وإذا لم يكن هنالك سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولتها وسعر تداولها بشكل سلبي ملحوظ.

٢-٣-٨ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج

إن بيع عدد كبير من أسهم الشركة في السوق المالية بعد اكتمال عملية الإدراج أو توقع مثل هذه العملية سوف يؤثر سلباً على أسعار هذه الأسهم في السوق. وقد يؤدي بيع المساهمين الحاليين (لاسيما المساهمين الكبار الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة ويحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر) لعدد كبير من الأسهم إلى التأثير سلباً على أسهم الشركة، وبالتالي انخفاض سعرها في السوق.

٢-٣-٩ مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء المتطلبات الحالية للانتقال إلى السوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

قد ترغب الشركة بعد مضي الفترة النظامية بموجب قواعد الإدراج بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولتتمكن الشركة من الانتقال يجب عليها استيفاء المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعن السوق المالية السعودية (تداول) بناءً على قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، والمتعلقة بانتقال الشركات المدرجة في السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وبالتالي فإنه في حال عدم تمكن الشركة من استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الجهات الرقابية على الشركة أو السوق، فإن الشركة سوف لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ مستند التسجيل هذا هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية، وبالتالي التأثير سلباً على سيولة أسهم الشركة وقيمتها السوقية.

٢-٣-١٠ المخاطر المرتبطة بعدم وجود عدد محدد من الأسهم مخصص للبيع

إن الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية يختلف عن الإدراج من خلال الطرح العام الأولي، وذلك من حيث عدم وجود تحديد مسبق لعدد الأسهم المخصصة للبيع، إذ أنه بعد الإدراج المباشر يحق لجميع المساهمين الحاليين في الشركة عرض الأسهم التي يملكونها للبيع (فيما عدا المساهمين الكبار الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة والذين يحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر). وقد يترتب على عدم وجود عدد محدد من الأسهم مخصصة للبيع أن يكون العرض أو الطلب في السوق محدوداً مما يؤثر على سعر السهم. وعليه فإنه في حال لم تكن هناك سوق نشطة لتداول أسهم الشركة، فإن سيولة وسعر تداول أسهم الشركة ستتأثران بشكل سلبي ملحوظ.

٢-٣-١١ مخاطر اختلاف الأسعار التاريخية لصفقات بيع وشراء أسهم الشركة عن سعر الافتتاح في أول يوم تداول لأسهم الشركة في السوق الموازية

لم يتم طرح أو إدراج أو تداول أسهم الشركة سابقاً في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، كما أنه لا توجد علاقة على الإطلاق بين الأسعار التاريخية لصفقات البيع والشراء التي تمت على أسهم الشركة في السابق وبين سعر الافتتاح في أول يوم تداول لأسهم الشركة في السوق الموازية، ولا توجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد الإدراج، وقد يترتب على الإدراج المباشر وجود عرض أو طلب محدود، مما يؤثر على سعر السهم، وفي حال لم تكن هناك سوق نشطة لتداول أسهم الشركة، فإن سيولة وسعر تداول أسهم الشركة ستتأثران بشكل سلبي ملحوظ.

٢-٣-١٢ مخاطر حدوث تقلبات في سعر سهم الشركة مقارنة مع أسعار أسهم الشركات المطروحة طرحاً أولياً لعدم وجود سعر محدد للطرح في حالة الإدراج المباشر

إن الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية يختلف بشكل كبير عن الإدراج من خلال الطرح العام الأولي، وذلك من حيث عدم وجود سعر محدد لطرح الأسهم عند الإدراج وتكون آلية تحديد السعر الاسترشادي موضحة ضمن المستندات المتاحة للمعاينة، ويتم تحديد السعر الافتتاحي بناءً على آلية العرض والطلب على السهم ولا يكون هنالك سعر محدد مسبقاً، الشيء الذي قد يؤدي إلى حدوث تقلبات كبيرة في سعر سهم الشركة، لا سيما أن نسبة التذبذب اليومية المسموح بها في السوق الموازية هي (٣٠٪) ارتفاعاً وهبوطاً. وبالتالي، فإنه لا يوجد ضمان بأن المساهم سوف يتمكن من بيع أسهمه بسعر يساوي سعر الشراء أو يزيد عنه في المستقبل.

٢-٣-١٣ مخاطر اختلاف الإدراج المباشر عن الإدراج من خلال الطرح الأولي

إن الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية يختلف بشكل كبير عن الإدراج من خلال الطرح العام الأولي، وذلك من حيث عدم وجود طرح لعدد معين من أسهم الشركة للبيع قبل الإدراج، وعدم وجود آلية لبناء سجل أوامر لتحديد سعر السهم، وعدم وجود آلية استقرار سعري، حيث أن المساهمين الحاليين في الشركة (فيما عدا المساهمين الكبار الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة والذين يحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر) والمستثمرين المؤهلين، سيتمكنون من بيع وشراء أسهم الشركة بعد إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية، ولا توجد أي ضمانات بشأن وجود طلب على أسهم الشركة بعد إدراجها في السوق الموازية، وكذلك لا يوجد ضمان بتداول الأسهم عند سعر محدد عند الإدراج، كما لا يوجد ضمان باستقرار السعر عند الإدراج في السوق. وبالتالي، فقد لا يتمكن المساهم من بيع أسهمه كلياً أو جزئياً في حال رغبته بالبيع، مما يؤثر على سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي جوهري بعد الإدراج.

٢-٣-١٤ المخاطر الخاصة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

بعد الإدراج في السوق الموازية، وبعد مضي الفترة النظامية بموجب قواعد الإدراج قد تكون الشركة مستوفية للشروط الخاصة بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولكنها ترغب في الاستمرار كشركة مدرجة في السوق الموازية وعدم الانتقال للسوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ مستند التسجيل هذا هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة قد يكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي التأثير سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمته السوقية.

٣- الشركة

٣-١ خلفية عن الشركة

شركة بنان العقارية (ويشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المُصدر») هي شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م) الصادر من مدينة الرياض. ويبلغ رأس مال الشركة (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل وبقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد. ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي في إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وخدمات التسجيل العيني للعقار. يقع مقر الشركة الرئيسي في مدينة الرياض بحسب العنوان التالي:

شركة بنان العقارية

العليا – تقاطع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب ٤٢ الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٠١٤٥٧ ١١ ٩٦٦+

الموقع الالكتروني: www.bananrealestate.com

البريد الالكتروني: info@bananrealestate.com

٣-٢ رؤية الشركة

أن تصبح شركة بنان العقارية من أكبر المستثمرين العقاريين في المملكة العربية السعودية، المتخصصين في إنشاء المشاريع والوجهات والمعالم التي تتم على أحدث الطرازات.

٣-٣ رسالة الشركة

أن تطور الشركة مشاريع عقارية مبتكرة ذات طراز عالمي يسهم في تنمية المجتمع ويتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ ويحقيق قيمة مستدامة.

٣-٤ استراتيجية الشركة

- إنشاء مراكز تجارية بأحدث التصميمات بأماكن متميزة بالمملكة العربية السعودية.
- تطوير وتحديث المنشآت والعقارات القديمة المملوكة للشركة لتحقيق أقصى استفادة ممكنة للشركة.
- الاستثمار في مشاريع الضيافة والفندقة والمراكز متعددة الاستخدامات التي تتوافق مع رؤية المملكة في تطوير السياحة.
- البحث الدائم عن أفكار جديدة ومبتكرة ودراستها لتنفيذها على أرض الواقع.

٣-٥ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

- امتلاك الشركة لمجموعة كبيرة من الأصول العقارية.
- تواجد عقارات الشركة في أماكن رئيسية وحيوية وذات مردود اقتصادي تصاعدي.
- تنوع العقارات وتنوع أنشطتها بما يجذب العديد من المستثمرين.
- خبرة الشركة في القطاع التشغيلي للفنادق.
- سمعة الشركة الطيبة التي نتجت عن سنوات من العمل الصادق والثقة المتبادلة بين الشركة وعملائها.
- مكاتب إدارية مجهزة بكل متطلبات التشغيل والقدرة على تلبية حاجات العملاء.

٣-٦ تأسيس الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس المال

تأسست شركة بنان العقارية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م) بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م) والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). وحدد رأس مال الشركة بمبلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي، مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة نقدية متساوية القيمة قيمة كل حصة (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي تم توزيعها على الشركاء كالتالي:

جدول ١: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس

م	الشركاء	عدد الحصص	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية
١	عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٢	عبد الله عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٣	محمد عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٤	أحمد عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٥	عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٦	هشام عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٧	منصور عبد العزيز الحقباني	٤٢	٤٤,١٠٠	٨,٧٥٪
٨	حصة سليمان عبد العزيز الشعيبي	٣٠	٣١,٥٠٠	٦,٢٥٪
٩	سارة عبد الرحمن آل الشيخ	٣٠	٣١,٥٠٠	٦,٢٥٪
١٠	نورة عبد العزيز الحقباني	٢١	٢٢,٠٥٠	٤,٣٧٥٪
١١	مشاعل عبد العزيز الحقباني	٢١	٢٢,٠٥٠	٤,٣٧٥٪
١٢	هيفاء عبد العزيز الحقباني	٢١	٢٢,٠٥٠	٤,٣٧٪
١٣	أسماء عبد العزيز الحقباني	٢١	٢٢,٠٥٠	٤,٣٧٪
١٤	منيرة عبد العزيز الحقباني	٢١	٢٢,٠٥٠	٤,٣٧٪
١٥	جواهر عبد العزيز الحقباني	٢١	٢٢,٠٥٠	٤,٣٧٪
المجموع		٤٨٠	٥٠٤,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: عقد تأسيس شركة أبناء عبد العزيز الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م)

بتاريخ ١٤٣٤/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٩/١٨م) صدر قرار الشركاء في شركة أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م) المثبت لدى كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة بالعدد (٣٤١٤٦٩٢٠٢) بالموافقة على تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مالها من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة ألف إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتي ألف سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات لكل سهم، وبتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م) صدر قرار وزير التجارة والصناعة رقم (٢٨٠/ق) بالموافقة على إعلان تحول شركة أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م) إلى شركة مساهمة مقفلة. ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية بعد تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة وزيادة رأس مالها.

جدول ٢: هيكل الملكية بعد تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية[1]
١	عبد الرحمن عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٢	عبد الله عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٣	محمد عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٤	أحمد عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٥	عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٦	هشام عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٧	منصور عبد العزيز صالح الحقباني	١٧,٥٠٠	١٧٥,٠٠٠	٨,٧٥٪
٨	حصة سليمان عبد العزيز الشعيبي	١٢,٥٠٠	١٢٥,٠٠٠	٦,٢٥٪
٩	قماشة ابراهيم عبيد الجبر	١٢,٥٠٠	١٢٥,٠٠٠	٦,٢٥٪

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية[1]
١٠	شركة بيت نورة للتجارة والمقاولات المحدودة	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٤,٣٧٥٪
١١	مشاعل عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٤,٣٧٥٪
١٢	هيفاء عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٤,٣٧٥٪
١٣	أسماء عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٤,٣٧٥٪
١٤	منيرة عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٤,٣٧٥٪
١٥	جواهر عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٤,٣٧٥٪
المجموع		٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: شركة بنان العقارية

[1] نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) وافقت الجمعية العامة على زيادة رأس مال الشركة من (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية، وبزيادة قدرها (١٩٨,٠٠٠,٠٠٠) مئة وثمانية وتسعون مليون ريال سعودي من خلال رسملة الرصيد الدائن للأطراف ذوي العلاقة الناتج عن تمويل استثمارات الشركة كل حسب نسبته.

جدول ٣: هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
١	هشام عبد العزيز صالح الحقباني	٢,٠٣٨,٥٧٥	٢٠,٣٨٥,٧٥٠	١٠,١٩٪	-
٢	محمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٩٣,٥٧٥	١٩,٩٣٥,٧٥٠	٩,٩٧٪	٠,٤٧٪ [1]
٣	عبد الله عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٥٨,٥٧٥	١٩,٥٨٥,٧٥٠	٩,٧٩٪	-
٤	منصور عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٢٩,٧٠٠	١٧,٢٩٧,٠٠٠	٨,٦٥٪	-
٥	عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧١٢,٢٠٠	١٧,١٢٢,٠٠٠	٨,٥٦٪	٠,٥٣٪ [2]
٦	أحمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٠٧,٢٠٠	١٧,٠٧٢,٠٠٠	٨,٥٤٪	-
٧	عبد الرحمن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٥٥٦,٧٠٠	١٥,٥٦٧,٠٠٠	٧,٧٨٪	٠,١٥٪ [3]
٨	قماشة إبراهيم عبيد الجبر	١,٢٣٥,٥٠٠	١٢,٣٥٥,٠٠٠	٦,١٨٪	-
٩	هيفاء عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠٤,٢٣٨	١٠,٠٤٢,٣٨٠	٥,٠٢٪	-
١٠	مشاعل عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠١,٨٣٧	١٠,٠١٨,٣٧٠	٥,٠١٪	-
١١	أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,١٠٪	-
١٢	عائشة عبد الله منصور أبا الخيل	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,١٠٪	-
١٣	فوزية محمد حمد السيف	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٠,١٠٪	-
١٤	فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-
١٥	نوف خالد محمد البواردي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-
١٦	مشاعل حسن صالح مرشد	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-
١٧	سارة سليمان عبد العزيز السليم	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-
١٨	دلال فهد عبد الرحمن العبيكان	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-
١٩	عالية محمد عبد العزيز الحقباني	٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٠,٠٣٪	-
٢٠	عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن الحقباني	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢١	صيته أحمد عبد الرحمن الحقباني	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢٢	العنود أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢٣	لولوه أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢٤	بسمة أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢٥	عبد العزيز أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢٦	عبد العزيز عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٠,٠١٪	-
٢٧	فهد عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٠,٠١٪	-

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
٢٨	سارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٩	محمد مساعد صالح الشعيبي	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٣٠	الشركة الدولية للفنادق	٢٣٢,٠٠٠	٢,٣٢٠,٠٠٠	٪١,١٦	-
	الجمهور (٦٣) ثلاثة وستون مساهم	٣,٦٩٢,٩٠٠	٣٦,٩٢٩,٠٠٠	٪١٨,٤٦	-
المجموع		٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	

المصدر: شركة بنان العقارية

نسب الملكية المذكورة في الجدول هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

(١) تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم محمد عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٤٧٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٤١٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

(٢) تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٥٣٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٤٦٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

(٣) تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,١٥٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ١٣٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

٣-٧ نشاط الشركة وطبيعة أعمالها

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وخدمات التسجيل العيني للعقار.

وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً للنظام الأساسي للشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.
- التعدين واستغلال المحاجر.
- الصناعات التحويلية.
- إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.
- التشييد.
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- النقل والتخزين.
- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة المالية وأنشطة التأمين.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- الإدارة العامة والدفاع، الضمان الاجتماعي الالزامي.
- التعليم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- الفنون والترفيه والتسلية.
- أنشطة الخدمات الأخرى.
- أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم أفرادا وأنشطة الأسر المعيشية.
- إدارة الشركات التابعة لها، أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
- استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية.
- امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها.

- امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية. واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها.

يتمثل نشاط الشركة الحالي في إنشاء وتملك وإدارة وتأجير المجمعات التجارية والسكنية والفنادق، وفيما يلي نبذة عن العقارات التي تمتلكها شركة بنان العقارية.لا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة حتى تاريخ هذا المستند.

٣-٨ العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية

٣-٨-١ مبنى عمارة أُوفال

يقع المبنى في مدينة الرياض بحي العليا، شارع رقم ٩٤ متفرع من طريق الملك فهد، جنوب برج المملكة، ومقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي (٣,٢٥٢) ثلاثة آلاف ومئتين واثنين وخمسين متر مربع وبمساحة بناء تبلغ (١٨,٠٣٣) ثمانية عشر ألف وثلاثة وثلاثين متر مربع. وهو مبنى تجاري مكتبي مكون من خمسة أدوار، ومؤجر بالكامل لصالح شركة اتحاد الاتصالات «موبايلي» لمدة ثلاث سنوات بدأت من تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٢م) وتستمر حتى تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٩م)، وتبلغ قيمة الإيجار السنوي (٨,٠٨٩,١٩٢,٥٠) ثمانية ملايين وتسعة وثمانون ألف ومائة واثنان وتسعون ريال وخمسون هللة.

٣-٨-٢ مبنى عمارة الوادي

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي الوادي، شارع وادي بيش متفرع من طريق أبي بكر الصديق، ومقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي (٧٢٥) سبعمائة وخمسة وعشرين متر مربع وبمساحة بناء تبلغ (٩٧٥) تسعمائة وخمسة وسبعين متر مربع. وهو مبنى تجاري مكتبي مكون من خمسة أدوار يضم (١١) أحد عشر مكتب ومؤجر بالكامل لصالح شركة ايجاز الأعمال لمدة خمس سنوات بدأت من تاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/١١/٠١م) وتستمر حتى تاريخ ١٤٤٦/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٣١م)، وتبلغ قيمة الإيجار السنوي (٣٤٩,٩٩٩) ثلاثمائة وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعة وتسعون ريال سعودي.

٣-٨-٣ مبنى عمارة البديعة

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي البديعة، شارع آل مرشد متفرع من شارع سماحة الشيخ عبد العزيز بن باز، ومقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٧٢٢) ألفين وسبعمائة واثنين وعشرين متر مربع وبمساحة مسطحات بناء تبلغ (٨,٢٧٨) ثمانية آلاف ومئتين وثمانية وسبعين متر مربع. وهي عمارة سكنية تضم (١٣) ثلاثة عشر شقة في الدور الأرضي و(١٥) خمسة عشر شقة في الدور الأول و(١٥) خمسة عشر شقة في الدور الثاني و(٧) سبع شقق في الدور الأخير وبمجموع (٥٠) خمسين شقة. وتبلغ نسبة الإشغال لهذا العقار ٩٨٪. تم تأجير الشقق لمدة سنة واحدة وبقيمة ايجارية تتراوح ما بين (٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال سعودي و(٢٤,٥٠٠) أربعة وعشرون ألف وخمسمائة ريال سعودي.

والجدير بالذكر أن شركة بنان العقارية تملك ما نسبته ٥٠٪ من هذا العقار، فيما يملك الأستاذ/ محمد عبد العزيز صالح الحقباني النسبة المتبقية (٥٠٪).

٣-٨-٤ مبنى فندق فوياج

يقع المبنى في مدينة الرياض بحي أم الحمام، طريق العروبة، وهو عبارة عن مبنى تجاري يتكون من فندق و(٥) خمسة معارض. ويضم الفندق (٦٨) ثمانية وستين غرفة ومطعم ونادي رياضي وصحي و(٧) سبع غرف كمستودعات، ومقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٨٢٥) الفين وثمانمائة وخمسة وعشرين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٨,٤٨٢) ثمانية آلاف وأربعمائة واثنين وثمانين متر مربع. الفندق مؤجر بالكامل لصالح شركة الدولية للفنادق لمدة ثلاث سنوات بدأت من تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠١م) وتستمر حتى تاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) وتبلغ قيمة الإيجار السنوي (٣,٥٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي، فيما تم تأجير (٣) ثلاثة محلات تجارية إلى شركة النهدي الطبية لمدة (١٠) عشر سنوات بدأت من تاريخ ٢٠١٥/٠٨/١٣م وتستمر حتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٢٥م، وتبلغ قيمة الإيجار السنوي (٣٥٠,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسون ألف ريال للسنة الايجارية الواحدة للخمس سنوات الأولى و(٤٠٠,٠٠٠) أربعمائة ألف ريال سعودي للسنة الإيجارية الواحدة للخمس سنوات الأخيرة.

٣-٨-٥ مبنى داركو خريص

يقع المبنى في مدينة الرياض بحي العليا، طريق خريص، وهو عبارة عن عمارة سكنية تجارية (شقق مفروشة) مكونة من (٣) ثلاثة أدوار تضم (٣) ثلاثة محلات تجارية و(٢٦) ستة وعشرين شقة فندقية، ومقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٠٤٨) ألف وثمانية وأربعين متر مربع، فيما تبلغ مسطحات البناء حوالي (٢,٣٥٥) ألفين وثلاثمائة وخمسة وخمسين متر مربع تقريباً. الشقق مؤجرة بالكامل لصالح شركة شقق أجنحة الرياض لمدة خمس سنوات بدأت من تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٨م) وحتى تاريخ ١٤٤٧/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/١٧م)، وتبلغ قيمة الإيجار السنوي (٥٢٥,٠٠٠) خمسمائة وخمسة وعشرون ألف.

٣-٨-٦ مبنى عمارة حطين

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي حطين، شارع سويد بن حارثة متفرع من طريق الأمير محمد بن سلمان، ومقامة على أرض تبلغ مساحتها الاجمالية (٣,٨٥٠) ثلاثة آلاف وثمانمائة وخمسين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (١٠,٨٣٥) عشرة آلاف وثمانمائة وخمسة وثلاثين متر مربع. وهي عمارة سكنية تتكون من (٤٩) تسعة وأربعين شقة ومؤجرة بالكامل لشركة مدارس الرياض لمدة خمس سنوات بدأت من تاريخ ١٤٤٠/٠٧/١٥هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/٢٢م) وحتى تاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢٦م)، تبلغ قيمة الإيجار السنوي (٢,٦٠٠,٠٠٠) مليونان وستمائة ألف ريال سعودي.

الجدير بالذكر أنه تم رهن العقار لصالح بنك الرياض وذلك بموجب اتفاقية التسهيلات الموقعة مع البنك.

٣-٨-٧ مبنى عمارة الرائد

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي الرائد، شارع أبي فراس الحمداني. وهي عمارة سكنية مكونة من (٣) ثلاثة أدوار وملاحق علوية، وتحتوي على (٢١) واحد وعشرين شقة. العمارة مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٣٨٠) ألف وثلاثمائة وثمانين متر مربع، فيما تبلغ مسطحات البناء حوالي (٢,٧٧٤) ألفين وسبعمائة وأربعة وسبعين متر مربع، تم تأجير (١٨) ثمانية عشر شقة على مجموعة من الأفراد لمدة سنة واحدة وبمبلغ قيمة إيجار تتراوح ما بين (٢١,٥٠٠) واحد وعشرين ألف وخمسمائة ريال سعودي إلى (٥٣,٠٠٠) ثلاثة وخمسين ألف ريال سعودي.

٣-٨-٨ مشروع مبنى تجاري – تحت الإنشاء

يقع المشروع في مدينة الرياض بحي المعذر الشمالي، طريق الأمير محمد بن عبد العزيز. وهو عبارة عن مبنى تجاري يتم إنشاؤه على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٤,٧٦٣) أربعة آلاف وسبعمائة وثلاثة وستين متر مربع، وبمسطحات بناء تبلغ حوالي (٩,٤٤٤) تسعة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعين متر مربع. لا يزال المشروع تحت الإنشاء، حيث بلغت نسبة الإنجاز المحققة حتى نهاية فبراير ٢٠٢١م حوالي ٦٠٪، ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع وافتتاحه وبدء التأجير فيه في نهاية شهر أغسطس من العام الحالي ٢٠٢١م، تبلغ قيمة المشروع (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرون مليون ريال سعودي، وتم تمويل حصة الشركة داخلياً بمبلغ (٤,٧٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وسبعمائة ألف ريال سعودي، وتمويل عن طريق بنك تجاري (٥,٥٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين وخمسمائة ألف.

الجدير بالذكر أن شركة بنان العقارية تمتلك ٥١٪ من هذا المشروع، فيما تمتلك الجوهرة الشويعر النسبة المتبقية (٤٩٪).

٣-٨-٩ عمارة تجارية في حي الملقا

تقع العمارة في حي الملقا، شارع أنس بن مالك، وهي عمارة تجارية مكونة من ثلاثة أدوار وملاحق علوية، مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٤١٥,٨٤) ألفان وأربعمائة وخمسة عشر متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء (٥,٧٨٣) خمسة آلاف وسبعمائة وثلاثة وثمانون متر مربع، تم الاستحواذ على الاستحواذ على العمارة بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٣م)، وتحتوي على معارض تجارية ومكاتب، وجميعها مؤجرة على النحو الوارد في الجدول التالي:

الجدير بالذكر أنه تم رهن العقار لصالح بنك الرياض وذلك بموجب اتفاقية التسهيلات الموقعة مع البنك.

جدول ٤: تفاصيل عمارة تجارية في حي الملقا

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار	يتجدد تلقائياً
مكتب ١	شركة بانوراما	٣ سنوات	٢٠١٩/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٠٠,٠٠٠	نعم
مكتب ٢ – ٣	فيصل نزار شريف	خمس سنوات	٢٠١٩/٠٩/٠١م	٢٠٢٤/٠٩/٠١م	١١٦,٠٥٠	نعم
مكتب ٤ – ٥	شركة تحليل البيانات الرقمية	سنتين	٢٠١٩/٠٩/٢٠م	٢٠٢١/٠٩/٢٠م	١٧٤,٤٠٠	نعم
معرض ٦	شركة رمز العناية الطبية	١٥ سنة	٢٠٢٠/٠١/٠١م	٢٠٣٤/١٢/٣١م	١,٢١٦,٢٠٠	نعم
الدور الاول	شركة رمز العناية الطبية	١٥ سنة	٢٠١٩/٠٧/٠١م	٢٠٣٤/٠٦/٣٠م	٦٠٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

٣-٩ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية

يبلغ صافي القيمة الدفترية للأصول العقارية بعد خصم مجمع الاستهلاك، المملوكة لشركة بنان العقارية كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (١٦٠,٥٤٥,٤٦٥) مائة وستون مليون وخمسمائة وخمسة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسة وستون ريال سعودي، وفقاً للجدول التالي:

جدول ٥: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

	صافي القيمة الدفترية (ريال سعودي)
أراضي	٧٤,٤٥٥,٩٨١
مباني	٨٦,٠٨٩,٤٨٤

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣-١٠ العقارات المستأجرة

قامت الشركة باستئجار المقر الرئيسي لها وذلك كما هو موضح أدناه:

جدول ٦: عقارات الشركة المستأجرة

العقار	المؤجر	الموقع	المساحة	قيمة العقد	مدة العقد
مكتب	شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري	الرياض، شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز	١٩٦ متر مربع	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	سنة واحدة بدأت من ٢٠٢١/٠١/٠١م

المصدر: عقد تأجير المكتب

٣-١١ العقود الجوهرية

وقعت الشركة بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م عقد مع شركة الكيان العربية للمقاولات لتنفيذ الأعمال المتعلقة بتوريد وتنفيذ وتركيب جميع المواد المتعلقة بمرحلة التشطيبات الخاصة بمشروع المبنى التجاري الذي يقع في حي المعذر الشمالي

جدول ٧: تفاصيل العقود الجوهرية

	اسم الشركة	قيمة العقد	مدة العقد
١	شركة الكيان العربية للمقاولات	٨,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٤ أشهر من تاريخ أعمال البناء على أن يكون نهاية المشروع ٢٠ يوليو ٢٠٢١م

المصدر: الشركة

٣-١٢ تفاصيل إيرادات الشركة

٣-١٢-١ الإيرادات من النشاط الرئيسي للشركة

يوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة من تأجير العقارات الاستثمارية لها لعام ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات
مبنى عمارة أوفال	٨,٨٧٢,٢١٤	٪٦٨,٦٨	٨,٣٨٤,٧٣١	٪٦٧,٢١
مبنى عمارة الوادي	٢٢٤,٠١٠	٪١,٧٣	٣٥٠,٠٠٠	٪٢,٨١
مبنى عمارة البديعة *	٤٧٩,٥٠٤	٪٣,٧١	-	-
مبنى فندق فوياج	٣٤٨,٨٨٧	٪٢,٩٨	٧٠٤,٧٠٨	٪٥,٦٥
مبنى داركو خريص	١٧٥,٠٠٠	٪١,٣٥	٢٨٠,١١٨	٪٢,٢٥
مبنى عمارة حطين	٢,٨١٤,٦٨٩	٪٢١,٧٨	٢,٦٨٠,٧٩١	٪٢١,٤٩
مبنى عمارة الرائد	-	-	١١٣,٨٨١	٪٠,٩١
خصم	(٣١,٣٤٥)	-	(٤٠,٠٠٠)	-
إجمالي الإيرادات	١٢,٩١٨,٩٥٩		١٢,٤٧٤,٢٢٩	

المصدر: إدارة الشركة

* في عام ٢٠٢٠م تم تصنيف الإيرادات الناتجة عن تأجير عمارة البديعة تحت بند استثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

٣-١٢-٢ كبار العملاء

يبين الجدول التالي قائمة بأكبر العملاء للشركة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

جدول ٨: الإيرادات من كبار العملاء

	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات
شركة اتحاد الاتصالات - موبايلي	٨,٨٧٢,٢١٤	٪٦٨,٦٨	٨,٣٨٤,٧٣١	٪٦٧,٢١
شركة مدارس الرياض	٢,٨١٤,٦٨٩	٪٢١,٧٨	٢,٦٨٠,٧٩١	٪٢١,٤٩
إجمالي الإيرادات من كبار العملاء	١١,٦٨٦,٩٠٣	٪٩٠,٤٦	١١,٠٦٥,٥٢٢	٪٨٨,٧٠

٣-١٣ استثمارات الشركة في أدوات حقوق ملكية

٣-١٣-١ استثمارات في شركات مدرجة في السوق المالية السعودية

تستثمر الشركة في شركات مدرجة في السوق المالية السعودية – السوق الرئيسي، وذلك وفقاً لما هو موضح بالجدول التالي (كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م).

جدول ٩: تفاصيل استثمارات الشركة في شركات مدرجة في السوق المالية السعودية

أسم الشركة	عدد الأسهم	نسبة الملكية	تكلفة الاستثمار	احتياطي القيمة العادلة للاستثمار	القيمة العادلة للاستثمار
شركة أسمنت أم القرى	٦٧٦,٢٣٤	٪١,٢٨	٥,٠٥٧,٦٠٠	١٦,١٤٢,٣٣٥	٢١,١٩٩,٩٣٦
شركة أسمنت المنطقة الجنوبية	١٧,٣٩٥	٪٠,١٢	٢,٠٤٣,٩١٣	(٥٧٧,٥١٤)	١,٤٦٦,٣٩٩
الشركة العقارية السعودية	٤٠٠,٣١٦	٪٠,٠٠١٤	٥,٧١٢,٠٩٧	٣٤٠,٦٨١	٦,٠٥٢,٧٧٨
مصرف الراجحي	١٠,٠٠٠	٪٠,٠٠٠٠٠٤	٦٦٣,٠٠٠	٧٣,٠٠٠	٧٣٦,٠٠٠
مستشفى سليمان الحبيب	٦,٢٠٢	٪٠,٠٠٠٠١٧	٣٤٤,٤٥٠	٣٣١,٥٦٨	٦٧٦,٠١٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣-١٣-٢ استثمارات في شركات غير مدرجة في السوق المالية السعودية

بالإضافة إلى استثمارات الشركة في شركات مدرجة في السوق المالية السعودية، تستثمر الشركة في شركة غير مدرجة في السوق المالية السعودية وهي شركة بيت الاتحاد المالي، وذلك بحسب التفاصيل الواردة في الجدول أدناه.

جدول ١٠: تفاصيل استثمارات الشركة في شركات غير مدرجة في السوق المالية السعودية

اسم الشركة	نسبة الملكية	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
شركة بيت الاتحاد المالي*	٪٩,٥١	٥,٥٠٠,٠٠٠
يخصم الانخفاض في قيمة الاستثمار	-	(٤,٠٧١,٤٢٠)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

* الشركة كانت إحدى مؤسسات السوق المالية المرخصة من هيئة السوق المالية لممارسة أنشطة التعامل بصفة أصيل في الأوراق المالية وإدارة الصناديق الاستثمارية، وإدارة محافظ العملاء والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وبتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٨م، صدر قرار مجلس هيئة السوق المالية بإلغاء الترخيص الممنوح للشركة.

٣-١٤ الشركات الزميلة

٣-١٤-١ شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

تم تأسيس شركة العزيزة كشركة مساهمة مقفلة بموجب القرار الوزاري الصادر بإعلان تأسيس الشركة رقم (١٧٧/ق) وبتاريخ ١٤٣١/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٥/١٥م) وبناءً على عقد تأسيس الشركة المثبت لدى كاتب العدل بالصحيفة رقم (١٧٥) عدد (١١٤٩) وبتاريخ ١٤٣١/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٣/٣١م). وقد تم قيد شركة العزيزة في سجل الشركات المساهمة بمدينة الرياض بالرقم (١٠١٠٢٨٨٣٨٩) وتاريخ ١٤٣١/٠٦/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٥/١٩م).

ويقع المركز الرئيسي لشركة العزيزة في مدينة الرياض بحي المعذر الشمالي، شارع التخصصي.

يبلغ رأس مال شركة العزيزة (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال سعودي، مقسم إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم عادي متساوية القيمة، وتبلغ القيمة الاسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية.

٣-١٤-١-٢ هيكل الملكية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

يوضح الجدول التالي هيكل الملكية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

جدول ١١: جدول هيكل الملكية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

الاسم	عدد الأسهم	قيمة الأسهم	نسبة الملكية (١)
شركة بنان العقارية	٤٢٥,٠٠٠	٤,٢٥٠,٠٠٠	٪٤٢,٥٠
بدر سليمان الحقباني	٥٥,٠٦٢	٥٥٠,٦٢٠	٪٥,٥١
عبد الرحمن سليمان الحقباني	٤٤,٦٤٣	٤٤٦,٤٣٠	٪٤,٤٦
محمد سليمان الحقباني	٤٤,٦٤٣	٤٤٦,٤٣٠	٪٤,٤٦
عبد الله سليمان الحقباني	٤٤,٦٤٣	٤٤٦,٤٣٠	٪٤,٤٦
سعد سليمان الحقباني	٤٤,٦٤٣	٤٤٦,٤٣٠	٪٤,٤٦

الاسم	عدد الأسهم	قيمة الأسهم	نسبة الملكية [1]
خالد سليمان الحقباني	٤٤,٦٤٣	٤٤٦,٤٣٠	٪٤,٤٦
صالح سليمان الحقباني	٤١,٦٦٦	٤١٦,٦٦٠	٪٤,١٧
عبد العزيز سليمان الحقباني	٤١,٦٦٦	٤١٦,٦٦٠	٪٤,١٧
عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٣٧,٥٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٪٣,٧٥
عبد الله عبد العزيز الحقباني	٣٧,٥٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٪٣,٧٥
الجوهرة محمد الشويعر	٣١,٢٥٠	٣١٢,٥٠٠	٪٣,١٢
هدى سليمان الحقباني	٢٢,٣٢١	٢٢٣,٢١٠	٪٢,٢٣
مضاوي سليمان الحقباني	٢٢,٣٢١	٢٢٣,٢١٠	٪٢,٢٣
نورة سلمان الحقباني	٢٠,٨٣٣	٢٠٨,٣٣٠	٪٢,٠٨
العنود سليمان الحقباني	٢٠,٨٣٣	٢٠٨,٣٣٠	٪٢,٠٨
شركة حوار الدولية	٢٠,٨٣٣	٢٠٨,٣٣٠	٪٢,٠٨
الإجمالي	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: سجل مساهمي شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

[1] نسب الملكية المذكورة في الجدول هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

٣-١٤-٣-٣ تفاصيل إيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات
المركز التجاري م٣	٨,٠٦٩,٧٧٧	٪٣٦,٤٢	٧,٣٧٩,٤٨٢	٪٣٢,٤٧
مركز التحلية التجاري م٤	٥,٣٨٤,٩٠٨	٪٢٤,٣٠	٤,٩٤٦,٧٤٧	٪٢١,٧٧
مركز تجاري في مدينة الرياض في شارع موسى بن نصير	١,٨٨١,٥٩٣	٪٨,٤٩	١,٨٩٣,٥٧٦	٪٨,٣٣
عمارة تجارية سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة	٣٧٢,٢٠٣	٪١,٦٨	٣١٠,٤٣٣	٪١,٣٧
عمارة سكنية (١) في مدينة الرياض بحي المربع	٢٣٨,٧٤٠	٪١,٠٨	٢٢٥,٢٠٦	٪٠,٩٩
مجمع فلل في مدينة الرياض بحي البديعة	٤٥٤,٣٠٥	٪٢,٠٥	٤٧٣,٥٦٢	٪٢,٠٨
معرض تجاري في مدينة الرياض بحي العمل	١٣٣,١٠٣	٪٠,٦٠	٨٧,٨٧٤	٪٠,٣٩
مستودع (١) في مدينة الرياض بحي بدر عشرة مستودعات حي بدر	٦٥٠,٠٠٠	٪٢,٩٣	٥٩٥,٨٣٢	٪٢,٦٢
مستودعات في مدينة الرياض بحي السلي (تحت التنفيذ)	-	٪٠,٠٠	-	٪٠,٠٠
معرض تجاري في مدينة الرياض بحي الملز	٢٨٥,٩٦٥	٪١,٢٩	٢٣٨,٤٧٦	٪١,٠٥
عمارة تجارية وسكنية ٢ في مدينة الرياض بحي المربع	٢٦,٨٤٨	٪٠,١٢	٢٨,٤٢٨	٪٠,١٣
عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي السليمانية	٧٣٤,٤٥٤	٪٣,٣٢	٧٥٥,٧٢٥	٪٣,٣٣
مستودع (٢) في مدينة الرياض بحي بدر الشفاء	٤٥٠,٠٠٠	٪٢,٠٣	٤٢١,٥٠٠	٪١,٨٢
أرض تجارية في مدينة الرياض بحي البديعة	-	٪٠,٠٠	-	٪٠,٠٠
مستودع (٣) في مدينة الرياض بحي بدر الشفاء	٣٠٠,٠٠٠	٪١,٣٥	٢٧٥,٠٠٠	٪١,٢١
مستودع (٤) في مدينة الرياض بحي بدر الشفاء	١١٠,٠٠٠	٪٠,٥٠	١٠٠,٨٣٣	٪٠,٤٤
عمارة تجارية في مدينة الرياض بحي الضباب	٣٨٦,٦٦٧	٪١,٧٥	٣٤٦,٦٦٦	٪١,٥٣
مستودعات (٥) في مدينة الرياض بحي بدر الشفاء	٥٥,٠٠٠	٪٠,٢٥	٥٠,٤١٧	٪٠,٢٢
عمارة سكنية وتجارية في مدينة الدمام بحي السوق	٢٤٣,٨١٦	٪١,١٠	٢١٠,٨٥٤	٪٠,٩٣
مستودعات في مدينة الدمام حي الخالدية	٥٥٩,٤٥١	٪٢,٥٢	٥١٢,٧١٠	٪٢,٢٦
عمارة تجارية في مدينة الدمام بحي المعامرة	٣٥٤,٦٥٩	٪١,٦٠	٢٩١,٢٨٣	٪١,٢٨
مستودع بمدينة بريدة	١٩٥,٤٢٨	٪٠,٨٨	٢١٦,٨٤٨	٪٠,٩٥

	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي الإيرادات
ثلاث عمائر في مدينة الدمام حي السوق	١,١٠٦,٦١٦	٪٤,٩٩	٩٣٦,٤٣٧	٪٤,١٢
عمارة سكنية في مدينة الرياض بحي أم سليم	٤٤,٠٠٠	٪٠,٢٠	٤٤,٠٠٠	٪٠,١٩
فلل سكنية في مدينة الرياض بحي الهدا	-	٪٠,٠٠	١,٨٥٧,٥٠٥	٪٨,١٧
مركز تجاري في مدينة الرياض بحي حطين	١٠٥,٥٣٢	٪٠,٤٨	٥١٩,١٠٢	٪٢,٢٨
مستودع شارع الوزير	١٤,٤٥٤	٪٠,٠٧	١٤,٤١٦	٪٠,٠٦
إجمالي الإيرادات	**٢٢,١٥٧,٦١٠**	**٪١٠٠**	**٢٢,٧٢٣,٨٨٥**	**٪١٠٠**

المصدر: الشركة

* تم تصنيف إيرادات مركز تجاري في مدينة الرياض بحي حطين كاستثمار في مشروع مشترك

٣-١٤-٤ نشاط شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

وفقاً لسجلها التجاري تمارس شركة العزيزة نشاط الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وغير السكنية بما يشمل المدارس والمستشفيات والفنادق.

ويتركز عمل شركة العزيزة حالياً في إنشاء وتملك وإدارة وتأجير المجمعات التجارية والسكنية والفنادق، وفيما يلي نبذة عن العقارات التي تمتلكها شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

- المركز التجاري م٣

يقع المركز في مدينة الرياض بحي المعذر الشمالي، شارع التخصصي، وهو عبارة عن (٤) أربع عمائر تجارية وعمارة سكنية واحدة، مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١١,٩٧٠) أحد عشر ألف وتسعمائة وسبعين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (١٩,٣٢٢) تسعة عشر ألف وثلاثمائة واثنين وعشرين متر مربع. ويوضح الجدول التالي محتويات المركز وتفاصيل عقود الايجار الخاصة به.

المركز التجاري م٣						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	مصنع الجزيرة للدهانات	سنة	٢٠٢٠/١٠/٢٠م	٢٠٢١/١٠/١٩م	٤٠٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٢						
المعرض ٣	شركة الناصر للتجارة والاستيراد المحدودة	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٤	فرع شركة اسنسياش.ش.و	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٥	شركة / مصدر لمواد التجارة/ المهيدب	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٣م	٢٠٢١/٠٨/١٢م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٦	مؤسسة الناصر التجارية	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣م	٢٠٢٢/٠٢/٠٣م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٧	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٣٦,٣٤٠	نعم
المعرض ٨	شركة ارمادا المحدودة	سنة	٢٠٢١/١٠/٢٣م	٢٠٢١/١٠/١٢م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٩	شركة عبد العزيز وسعد المعجل	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣م	٢٠٢٢/٠٢/٣٠م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٠	شركة الصناعات السعودية للنوافذ وينتك	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	٢٥٤,٧٢٠	نعم
المعرض ١١	مؤسسة المنتجات الاوروبية	سنة	٢٠٢١/٠١/١٥م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٢	محلات محمد محمد الدوسري	سنة	٢٠٢١/٠٣/٢٩م	٢٠٢٢/٠٣/١٨م	٥٣٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٣						
المعرض ١٤	شركة عبد العزيز ومحمد ابناء محمد الدوسري	سنة	٢٠٢١/٠١/٢٨م	٢٠٢٢/٠١/١٨م	٣٧١,٠٠٠	نعم
المعرض ١٥						
المعرض ١٦	مؤسسة السرير الهادئ للتجارة (دانيال)	سنة	٢٠٢٠/٠٧/٠٤م	٢٠٢١/٠٦/٢٢م	٢٨٠,٠٠٠	نعم

المركز التجاري م٣						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١٧	ركن السرير للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٤م	٢٠٢٢/٠٢/١٣م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٨	مؤسسة محمد الخالد ايوب للتجارة	سنة	٢٠٢٠/٠٦/٢١م	٢٠٢١/٠٦/٠٩م	٢٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٩	شركة احمد عبد الله العيسى(مطابخ)	سنة	٢٠٢٠/٠٧/١٥م	٢٠٢١/٠٧/٠٣م	٨٥٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٢٠						
المعرض ٢١	اتقان السوق سابقا/شركة سرعة الاتقان التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٧/٢١م	٢٠٢١/٠٧/٠٩م	٧٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٢٢						
المعرض ٢٣	المفتاح الماسي (سيد المفاتيح) فهد الحامد	سنة	٢٠٢١/٠٤/١٣م	٢٠٢٢/٠٤/٠٣م	٣٥,٠٠٠	نعم
المعرض ٢٤	عالم التطور / النوافير	سنة	٢٠٢٠/١١/٠٤م	٢٠٢١/١٠/٢٤م	٣٥,٠٠٠	نعم
المعرض ٢٥ و٢٦ و٢٧	تموينات العبيد نجد	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	١٠٥,٠٠٠	نعم
المكتب ٢٨و٢٩ و ٣٠	شركة رؤيتك المحدودة	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٠م	٢٠٢٢/٠٤/٠٩م	١٦٢,٠٠٠	نعم
المكتب ٣٢	محمد بن ناصر بن عبد العزيز المانع	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٩م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٨٥,٤٠٠	نعم
المكتب ٣٣	ناصر عبد الله بن ناصر الصالح	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٩م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٩٨,٨٠٠	نعم
المكتب ٣٤ و٣٥	شركة بنان العقارية	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٨٠,٠٠٠	نعم
المكتب ٣٦ و٣٧ و٣٨	شركة الحقباني لتقنية المعلومات	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	١٠٧,٥٥٠	نعم
المكتب ٣٩	شركة نخبة الغذاء لتقديم الوجبات	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٤٠,٠٠٠	نعم
المكتب ٤٠	اتقان السوق سابقا/شركة سرعة الاتقان التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٣٩,٣٥٠	نعم
المكتب ٤١	عبد الله ناصر المحارب	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	٤٣,٧٠٠	نعم
المكتب ٤٢	وكالة الابعاد الاربعة للإعلان	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	٤٥,٦٠٠	نعم
المكتب ٤٣	شركة واي للاستشارات الهندسية	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	٤٣,٠٠٠	نعم
المكتب ٤٤	شركة افيروس سوليوشنز	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٤١,٧٠٠	نعم
المكتب ٤٥	شركة ارمادا القابضة	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	٤١,٧٠٠	نعم
المكتب ٤٦	شركة ارمادا للأنظمة والمقاولات العامة	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	٤١,٧٠٠	نعم
المكتب ٤٧	شركة ارمادا للتقنية فرع شركة ارمادا المحدودة	سنة	٢٠٢١/٠١/١٥م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	٤٣,٧٠٠	نعم
المكتب ٤٨	م. سلطان محمد بن غشيان للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠١/١٥م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	٤٣,٧٠٠	نعم
المكتب ٤٩	شركة كراكر للمقاولات	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٣م	٢٠٢١/١٠/٠٣م	٧٢,٤٥٠	نعم
ملحق ٥٠	غير مؤجر					
المكتب ٥١	مؤسسة نوادر القهوة	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٩م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٤٣,٠٠٠	نعم
المكتب ٥٢	الشركة العربية للخدمات الزراعية / اراسكو	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	٢٠٢٢/٠٢/١٦م	٤٧,٧٠٠	نعم
المكتب ٥٣	فرع شركة مون روز للتجارة العامة	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٤١,٣٠٠	نعم
المكتب ٥٤	مؤسسة محمد علي حسين الصغير التجارية	سنة	٢٠٢١/٠١/١٦م	٢٠٢٢/٠١/٠٦م	٤٧,٠٠٠	نعم
المكتب ٥٥	مؤسسة منارات الفنون للمقاولات/ شركة منارات ابلا	سنة	٢٠٢١/٠٢/٠١م	٢٠٢٢/٠١/٢١م	٤٤,١٠٠	نعم
المكتب ٥٦	شاغر					
المكتب ٥٧	المحامي /خالد عبد الله مبارك الجوفان	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	٢٠٢٢/٠١/٢٦م	٦٥,٠٠٠	نعم

المركز التجاري م٣						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المكتب ٥٨	مؤسسة هدوء الانارة للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣م	٢٠٢٢/٠٢/٠١م	٣٨,٠٠٠	نعم
المكتب ٥٩	شركة مسارات التقنية المتحدة للمقاولات	سنة	٢٠٢١/٠٢/٠١م	٢٠٢٢/٠١/٢٢م	٤٢,٠٠٠	نعم
المكتب ٦٠	مكتب المحامي بندربن عبد الله بن عساكر	سنة	٢٠٢٠/١٢/٢٨م	٢٠٢٠/١٢/١٧م	٤٢,٩٠٠	نعم
المكتب ٦١	مكتب شركة العزيزة	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١	٢٠٢١/١٢/٣١	٥٥,٠٠٠	نعم
ملحق ٦٢	غير مؤجر					
المكتب ٦٣	شبكة الحاسبات المتطورة	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	٥٣,٥٠٠	نعم
المكتب ٦٤	احمد مبارك السحمان للاستقدام	سنة	٢٠٢٠/٠٧/٢١م	٢٠٢١/٠٧/٠٩م	٣٦,٧٥٠	نعم
المكتب ٦٥	شركة المنتجات الذكية للتسويق الالكتروني	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٤٣,٠٠٠	نعم
المكتب ٦٦	مؤسسة عبد الله الغنيمان	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٤٦,٦٠٠	نعم
المكتب ٦٧	مؤسسة ركن الدائرة للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٥٨,٨٠٠	نعم
المكتب ٦٨	سابقا ظل اراك /شركة تصميم الجمال للمقاولات	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣م	٢٠٢٢/٠٢/٠٣م	٤٠,٠٠٠	نعم
المكتب ٦٩	شركة وسائل المحترفين التجارية	سنة	٢٠٢١/٠٥/٢٧م	٢٠٢٢/٠٥/١٦م	٦٢,٠٠٠	نعم
المكتب ٧٠	الصغير ٥٤ / مكتب الخدمات الهندسية الفنية	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٢م	٢٠٢٢/٠٤/١١م	٦٠,٠٠٠	نعم
المكتب ٧١	المحامي خالد عمر عبد الله المرشد	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٤٢,٠٠٠	نعم
المكتب ٧٢	محمد يحيى القحطاني معهد الكاتب	سنة	٢٠٢١/٠٣/١٥م	٢٠٢٢/٠٣/٠٤م	٥٠,٠٠٠	نعم
الملحق الارضي	العزيزة/ سكن عمال العقارات مأمون	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٦,٠٠٠	نعم
العمارة السكنية						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
الشقة السكنية ١	علي بن سعود بن صالح المويشير	سنة	٢٠٢٠/١٠/٣٠م	٢٠٢١/١٠/١٩م	٤٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٢	علي عبد الله سالم عبد الله الشماع	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٤٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٣	اسد اقبال صديق اقبال	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٤٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٤	علي محمد احمد مطر	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	٥٠,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٥	هشام ابراهيم عبد الرحمن الرويشد	سنة	٢٠٢٠/١١/٠٦م	٢٠٢١/١٠/٢٦م	٤٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٦	محمد سعيد علي حمضان	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢٠/١١/٠٦م	٥٠,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٧	رفيق احمد	سنة	٢٠٢٠/١٠/٣٠م	٢٠٢١/١٠/١٩م	٤٧,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٨	نورة عبد الرحمن حمد الفهد	سنة	٢٠٢٠/١١/١١م	٢٠٢١/١٠/٣١م	٥٠,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٩	نايف احمد محمد الخلف	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٦٠,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٠	امين نور الليل العلوي	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	٦٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مركز التحلية التجاري م٤

يقع المركز في مدينة الرياض بحي المعذر الشمالي، شارع التخصصي تقاطع شارع التحلية، وهو عبارة عن مبنيين تجاريين مقامين على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٦,٥٤٠) ستة آلاف وخمسمائة وأربعين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٢,٧٧٤) ألفين وسبعمائة وأربعة وسبعين متر مربع. يوضح الجدول التالي تفاصيل المركز وعقود الايجار الخاصة به.

المركز التجاري م٤						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	شركة الزلال الطبية	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	٥٢٧,٠٠٠	نعم
المعرض ٢	مقهى شاهي أبو وليد لتقديم المشروبات	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٨م	٢٠٢١/١٢/٢٨م	٤٥٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٣	شركة احمد عبدالله العيسى	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٢م	٢٠٢٢/٠٢/١١م	١,٠٠٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٤						
المعرض ٥	مؤسسة أرضيات الفارس للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠٥/٢٧م	٢٠٢٢/٠٥/١٦م	٢٥٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٦	العبد الوهاب للإضاءة	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٢٦٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٧	مصنع انظمة المطابخ ومستلزماتها	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٩م	٢٠٢١/١٢/٢٩م	٢٦٠,٠٠	نعم
المعرض ٨	مصنع الخزائن الراقية	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	٢٠٢٢/٠٢/١٦م	٢٦٠٠٠٠	نعم
المعرض ٩	مؤسسة ارضيات الفارس للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠٤/٣٠م	٢٠٢٢/٠٤/١٩م	٢٦٥,٠٠٠	نعم
المعرض ١٠	شركة المنارة	سنة	٢٠٢٠/٠٨/١٩م	٢٠٢١/٠٨/٠٨م	٢٩٣,٧٦٠	نعم
المعرض ١١و١٢	مؤسسة الرماية للتجارة	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠١م	٢٠٢١/٠٩/٣٠م	٤٨,٠٠٠	نعم
المعرض ١٣و١٤	مؤسسة اعماق السعودية	سنة	٢٠٢٠/١٢/٢٢م	٢٠٢١/١٢/١١م	٥٠٠,٠٠٠	نعم
المكتب ١٥	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١	٢٠٢١/١٢/٣١	٧٤,٠٠٠	نعم
المكتب ١٦	شركة فاد للمعدات الميكانيكية والكهربائية	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٤٣,٧٠٠	نعم
المكتب ١٧	شركة الزلال الطبية	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٣م	٢٠٢١/١٠/٠٢م	٨٣,٠٠٠	نعم
المكتب ١٨	مجموعة بن سليم للتجارة والمقاولات	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٦٣,٧٥٠	نعم
المكتب ١٩	الشركة العربية لتصنيع المراوح	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٤٤,٧٠٠	نعم
المكتب ٢٠	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٥٦,٨٠٠	نعم
المكتب ٢١	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٧٦,٤٠٠	نعم
المكتب ٢٢	مجموعة القفاري والمحارب محامون	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٦١,٨٠٠	نعم
المكتب ٢٣	مؤسسة ذوق الخيال لنقل الطرود	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/١١/١٩م	٥٠,٠٠٠	نعم
المكتب ٢٤	المحامي بتال شبنان بتال الدوسري	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٣م	٢٠٢١/٠٨/١٢م	٧٠,٠٠٠	نعم
ملحق ٢٥	أبناء سليمان صالح الحقباني/شركة بيت كمدة	سنة	٢٠٢١/٠٥/٠١م	٢٠٢٢/٠٤/٣٠م	٥٣,٩٠٠	نعم
مكتب ٢٦	مختبر لمدا للمختبرات	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	١٢١,٦٥٠	نعم
مكتب ٢٧						
مكتب٢٨	شركة داكو السعودية للمقاولات	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	٦١,٠٠٠	نعم
مكتب٢٩	الشركة السعودية للتشييد	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٣٧,٦٠٠	نعم
مكتب٣٠	الشركة السعودية للتشييد	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢١/٠٨/٢٨م	٦٦,٠٠٠	نعم
مكتب٣١	شركة كاريزما المحدودة	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٨م	٢٠٢١/٠٨/٢٨م	٥٣,٩٠٠	نعم
مكتب٣٢	مؤسسة عالم التنقية - المحيسن	سنة	٢٠٢٠/٠٨/١٥م	٢٠٢١/٠٨/١٤م	٤٩,٣٢٠	نعم
مكتب٣٣	المحامي عبد الرحمن بن مزروع المزروع	سنة	٢٠٢١/٠٤/١٣م	٢٠٢٢/٠٤/٠٣م	٥٤,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مركز تجاري في مدينة الرياض في شارع موسى بن نصير

يقع المركز في مدينة الرياض بحي المعذر، شارع التخصصي تقاطع شارع موسى بن نصير، وهو عبارة عن مبنيين تجاريين تم بناؤهما على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٨٥٦) ألفين وثمانمائة وستة وخمسين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٣,٩٤٨) ثلاثة آلاف وتسعمائة وثمانية وأربعين متر مربع. يوضح الجدول التالي تفاصيل المركز وعقود الايجار الخاصة به.

مركز تجاري في مدينة الرياض شارع موسى بن نصير						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	بنك الرياض	سنة	٢٠٢١/٠٣/٠١م	٢٠٢٢/٠٢/٢٨م	٧٩١,٦٦٦	نعم
المعرض ٢	شركة رغدان التجارية	سنة	٢٠٢١/٠١/١٦م	٢٠٢٢/٠١/١٥م	٢٢٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٣	مؤسسة خبراء الخزائن التجارية	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	٢٢٠,٠٠٠	نعم
المكتب ١	المعماريون السعوديون	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	١٤٥,٨٠٠	نعم
المكتب ٢						
المكتب ٣						
المكتب ٤	شركة المعماريون للمقاولات	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٩م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٥٠,٤٠٠	نعم
المكتب ٥	مؤسسة معين الديكور/المعماريون للاستشارات	سنة	٢٠٢١/٠٦/١٠م	٢٠٢٢/٠٥/٢٩م	١٤٥,٨٠٠	نعم
المكتب ٦						
المكتب ٧	المعماريون السعوديون	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣م	٢٠٢٢/٠٢/٠٣م	٥٩,٤٠٠	نعم
ملحق ٨	المعماريون السعوديون للاستشارات الهندسية	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٠٥م	٢٠٢١/٠٧/٢٤م	٤٨,٦٠٠	نعم
سطح العمارة	الاتصالات السعودية	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٠م	٢٠٢١/٠٩/٢٩م	٥٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- عمارة تجارية سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي ظهرة البديعة، شارع العريجاء العام، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٧١٣) ألف وسبعمائة وثلاثة عشر متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٢,٥٣٥) ألفين وخمسمائة وخمسة وثلاثين متر مربع. وتتكون العمارة من (٣) ثلاثة أدوار تضم (٢٥) خمسة وعشرين شقة سكنية. تم تأجير كامل العمارة لمدة سنة واحدة على شركة شقق مضايا للوحدات السكنية وبقية اجمالية (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

الجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم عبد العزيز صالح الحقباني وجاري العمل حالياً على نقل ملكيتها إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

- عمارة سكنية (ا) في مدينة الرياض بحي المربع

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي المربع، شارع الأمير عبد الله بن جلوي بن تركي، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١٣٠) مائة وثلاثين متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء تبلغ (٣٣٠) ثلاثمائة وثلاثين متر مربع تقريباً. وتتكون العمارة من دورين، كل دور يمثل شقة سكنية واحدة، بالإضافة إلى ملحق علوي. والجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني وجاري العمل حالياً على إجراءات نقل ملكيتها إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. يوضح الجدول التالي تفاصيل عقود التأجير الخاصة بها.

عمارة سكنية في مدينة الرياض حي المربع						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
الشقة السكنية ١ (الدور الأول)	عوض الكريم احمد مختار	سنة	٢٠٢١/٠٤/٠٣م	٢٠٢٢/٠٣/٢٣م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٢ (الدور الثاني)	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	١١,٧٣٠	نعم
الملحق العلوي	وليد صالح عوض بامصلح	سنة	٢٠٢٠/٠٧/٢١م	٢٠٢١/٠٧/٠٩م	٥,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مجمع فلل سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة

يقع المجمع في مدينة الرياض بحي البديعة، طريق الأمير سطام بن عبد العزيز، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٤,٦٧٦) أربعة آلاف وستمائة وستة وسبعين متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء تبلغ (٢,٦٨٣) ألفين وستمائة وثلاثة وثمانين متر مربع. ويتكون المجمع من (٣) ثلاث فلل سكنية ونادي رياضي. والجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني وجاري العمل حالياً على إجراءات نقل ملكيتها إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. تم تأجير جميع الفلل لمدة سنة واحدة. ويوضح الجدول التالي تفاصيل عقود الإيجار الخاصة بالمجمع.

فلل سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
الفلة ١	ظفر عباس شعيب علي	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٤م	٢٠٢١/١٢/٢٤م	٤٠,٠٠٠	نعم
الفلة ٢	شركة الاندية للرياضة	سنة	٢٠٢٠/٠٨/١٩م	٢٠٢١/٠٨/٠٨م	٤٥٠,٠٠٠	نعم
الفلة ٣	شركة الاندية للرياضة	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	٥٠,٠٠٠	نعم
نادي رياضي	شركة الاندية للرياضة	سنة	٢٠٢١/٠٣/٢٩م	٢٠٢٢/٠٣/١٨م	٥٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- معرض تجاري في مدينة الرياض بحي العمل

يقع المعرض في مدينة الرياض بحي العمل، شارع عمر المختار، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١٦١) مئة وواحد وستين متر مربع فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٣٢٠) ثلاثمائة وعشرين متر مربع، وهو مقسم إلى معرضين تجاريين. تم تأجير المعارض لمدة سنة واحدة كما هو موضح تفاصيله بالجدول التالي:

معرض تجاري في مدينة الرياض بحي العمل						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
معرض الغرابي	شركة جفالة للتجارة	سنة	٢٠٢١/٠٣/٢٥م	٢٠٢٢/٠٣/١٤م	١٢٣,٨١٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودع (١) في مدينة الرياض بحي بدر

يقع المستودع في مدينة الرياض بحي بدر، شارع أحمد التنوخي، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٧٥٠) ألفين وسبعمائة وخمسين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (١,٩٩٠) ألف وتسعمائة وتسعين متر مربع. تم تأجير المستودع لمدة سنة واحدة كما هو موضح تفاصيله بالجدول التالي:

مستودع حي بدر- شارع أحمد التنوخي						
	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
مستودع	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	١١٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودعات في مدينة الرياض بحي السلي (تحت التنفيذ)

تقع المستودعات في مدينة الرياض بحي السلي على الطريق الدائري الجنوبي. وستقام المستودعات على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٣,٢٠٠) ثلاثة آلاف ومئتين متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء تبلغ (٢,١٧٦) ألفين ومائة وستة وسبعين متر مربع. ولا يزال المشروع تحت التنفيذ ومن المتوقع استكماله بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٥م. والجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم عبد العزيز صالح علي الحقباني وجاري العمل حالياً على إجراءات نقل ملكيتها إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. تبلغ التكلفة الإجمالية للمستودعات (٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتم تمويل ذلك داخلياً. وتبلغ نسبة الإنجاز حتى تاريخه ٧٥٪.

- معرض تجاري في مدينة الرياض بحي الملز

يقع المعرض في مدنية الرياض بحي الملز طريق، الأمير عبد المحسن بن عبد العزيز، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٦٨٢) ستمائة واثنين وثمانين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٤٨٥) أربعمائة وخمسة وثمانين متر مربع. يتكون المعرض من دورين وملحق علوي ويوجد به مستودع خلفي وعلوي. تم تأجير المعرض لمدة سنة واحدة.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
معرض ١	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٢٠,٠٠٠	نعم
معرض ٢	مؤسسة تكملة المشاريع التجارية	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٠٦م	٨٥,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي المربع

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي المربع، شارع الأمير عبد الله بن جلوي بن تركي، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٤٠٦) أربعمائة وستة متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء (١,٥٧٨) ألف وخمسمائة وثمانية وسبعون متر مربع. تتكون العمارة من أربعة أدوار تحتوي على (١٢) اثني عشر شقة سكنية. بالإضافة إلى (٣) معارض والجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني وجاري العمل حالياً على إجراءات نقل ملكيتها إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. يوضح الجدول التالي تفاصيل عقود الإيجار الخاصة بالعمارة.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	مخبز حمد محمد يحيى المشرقي	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣م	٢٠٢١/٠٨/٢٣م	٤٩,٠٠٠	نعم
المعرض ٢						
المعرض ٣	مؤسسة الاساسات المهنية للمقاولات	سنة	٢٠٢١/٠٦/٠٩م	٢٠٢٢/٠٥/٣١م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١	طارق زين العابدين اسماعيل	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٩م	٢٠٢٢/٠٤/١٦م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٢	أيم دي امامة	سنة	٢٠٢١/٠١/١٤م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	١٢,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٣	سامح سليمان احمد البقري	سنة	٢٠٢١/٠٣/١٥م	٢٠٢٢/٠٣/٠٤م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٤	عمال شركة العزيزة	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٥	محمد سومون عبد الرحيم	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٣م	٢٠٢١/١٠/٠٢م	١١,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٦	محمد حنيفة محمد ناصر	سنة	٢٠٢١/٠١/١٥م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	١٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٧	محمد سمير علي السروجي	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٩م	٢٠٢٢/٠٤/١٦م	١٥,٠٠٠	
الشقة السكنية ٨	احمد سليمان احمد البقري	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣م	٢٠٢١/٠٨/٢٣م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٩	الربيع عثمان حسن الماحي	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	١٣,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٠	هاني علاء الدين محمد احمد	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٠م	٢٠٢١/١١/٢٩م	١٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١١	رضا محمد رمضان شلبي	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٦م	٢٠٢١/١٢/٠٦م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٢	سعد توفيق محمد محمد	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	١٤,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي السليمانية

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي السليمانية، شارع الأمير مشاري بن عبد العزيز، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها لإجمالية (١,٣٦٤) ألف وثلاثمائة وأربعة وستين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٢,٩٤٥) ألفين وتسعمائة وخمسة وأربعين متر مربع. تتكون العمارة من ثلاثة أدوار وملاحق علوية، يوضح الجدول التالي تفاصيل العمارة وعقود الايجار الخاصة بها.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	شركة حلول الحضارية التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣م	٢٠٢١/٠٨/٢٣م	١١٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٢						
المعرض ٣						
المعرض ٤	عبد العزيز حسن احمد قريش الزهراني	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	٢٠٢٢/٠٢/١٦م	٣٥,٠٠٠	نعم
المعرض ٥	الرويلي محل ايس كريم	سنة	٢٠٢١/٠٦/١٠م	٢٠٢٢/٠٥/٢٩م	٤٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٦و٧	مطعم منقوشة (الحلول المبدعة)	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢م	٨٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١	سكن حارس العمارة	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٣,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٢	محمد عارف عبد الحبيب	سنة	٢٠٢٠/٠٧/٢٢م	٢٠٢١/٠٧/٠٩م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٣	علي محمد دياربكرلي	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٢م	٢٠٢٢/٠٢/١١م	٢٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٤	بيتزا اموري / سامر الفرا	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣م	٢٠٢١/٠٨/٢٣م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٥	محمد حامد محمود عامر	سنة	٢٠٢٠/٠٨/١٠م	٢٠٢١/٠٧/٢٩	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٦	سيد شاميل سيد زكريا	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣	٢٠٢٢/٠٢/٠٣م	٢٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٧	مجاهد حسين أبو حسين	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٢٩م	٢٠٢١/٠٩/١٨م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٨	محمد رزاق خان	سنة	٢٠٢١/٠٢/٠٨م	٢٠٢٢/٠١/٢٨م	٢٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٩	قاسم عبد المجيد محمد عبد المجيد	سنة	٢٠٢١/٠٦/١٩م	٢٠٢٢/٠٦/٠٨م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٠	احمد ماجد الحسيني عبد الجليل	سنة	٢٠٢٠/١١/٢٠م	٢٠٢١/١١/٠٩م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١١	قاسم عبد المجيد محمد عبد المجيد	سنة	٢٠٢١/٠٣/١٨م	٢٠٢٢/٠٣/٠٨م	٢٧,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٢	احمد سعد محمد	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	٢٠٢٢/٠٢/١٦م	٢٦,٥٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٣	أفضل باشا سيد نازير	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠٦م	٢٠٢١/٠٩/٢٥م	٢٧,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٤	محمد ابراهيم الصرايرة	سنة	٢٠٢١/٠٣/٢٩م	٢٠٢٢/٠٣/١٨م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٥	محمد سجاد سعيد سعيد الرحمن	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٩م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٢٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٦	محمد انيس هاشم مانيار	سنة	٢٠٢١/٠٤/١٣م	٢٠٢٢/٠٤/٠٣م	٢٨,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٧	محمد فاتح قره محمد	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	٢٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٨	ابراهيم علي البطاط	سنة	٢٠٢٠/٠٧/٢١م	٢٠٢١/٠٧/٠٩م	٢٧,٠٠٠	نعم
ملحق١٩	مدثر عبد الله شيخ	سنة	٢٠٢١/٠٦/٠٥م	٢٠٢٢/٠٥/٢٥م	٢٠,٣٠٠	نعم
ملحق ٢٠	نفين ماثيو باليكا فارغسي ماثيو	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠٦م	٢٠٢١/٠٩/٢٥م	٢٢,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودع (٢) في مدينة الرياض بحي بدر

يقع المستودع في مدينة الرياض بحي بدر، شارع أحمد التنوخي، المستودع مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٥,٠٠٠) خمسة آلاف متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٣,٧٦٥) ثلاثة آلاف وسبعمائة وخمسة وستين متر مربع. تم تأجير المستودع لمدة سنة واحدة كما هو موضح بالجدول التالي:

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
مستودع	شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٣٠٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- أرض تجارية في مدينة الرياض بحي البديعة

تقع الأرض في مدينة الرياض بحي البديعة، شارع العريجاء العام، تبلغ المساحة الإجمالية للأرض (٩٧١) تسعمائة وواحد وسبعين متر مربع، وهي أرض شاغرة حالياً. والجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم عبد العزيز صالح علي الحقباني وجاري العمل حالياً على إجراءات نقل ملكيتها إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

- مستودع (٣) في مدينة الرياض بحي بدر

يقع المستودع في مدينة الرياض بحي بدر، شارع الاعتماد، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٦,٣٠٠) ستة آلاف وثلاثمائة متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء مساوية لمساحة الأرض. تم تأجير المستودع لمدة سنة واحدة، كما هو موضح بالجدول التالي:

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
مستودع	الشركة العربية لتصنيع المراوح	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٤٥٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودع (٤) في مدينة الرياض بحي بدر

يقع المستودع في مدينة الرياض بحي بدر، شارع وادي حنيفة، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٢٠٠) ألف ومائتين متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء مساوية لمساحة الأرض. تم تأجير المستودع لمدة سنة واحدة.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
مستودع	شركة فاد للمعدات	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٥٥,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- عمارة تجارية في مدينة الرياض بحي السليمانية

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي السليمانية، شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٨٩٣) ثمانمائة وثلاثة وتسعين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٢,١١٥) ألفين ومائة وخمسة عشر متر مربع. تتكون العمارة من (٣) ثلاثة أدوار وملاحق علوية. تم تأجير كامل العمارة على مركز طبي لمدة سنة واحدة.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
عمارة تجارية (مركز طبي)	الشركة الطبية الوطنية	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٨٥٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودعات (٥) في مدينة الرياض بحي بدر

تقع المستودعات في مدينة الرياض بحي بدر، شارع الاعتدال، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٦,٠٠٠) ستة آلاف متر مربع، وتشتمل على (١٠) عشرة مستودعات، منها ٩ مستودعات مفتوحة على بعضها ومستودع واحد عبارة عن سكن عمال. جميع المستودعات تم تأجيرها لمدة سنة واحدة.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
١٠ مستودعات	الشركة العربية لتصنيع المراوح	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٦٥٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- عمارة سكنية وتجارية في مدينة الدمام بحي السوق

تقع العمارة في مدينة الدمام بحي السوق، شارع رقم (١٤)، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٣٢٥) ثلاثمائة وخمسة وعشرين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٦٢٠) ستمائة وعشرين متر مربع. وتتكون العمارة من دورين، الدور الأرضي عبارة عن (٤) أربعة محلات تجارية على الشارع بالإضافة إلى محل داخل العمارة، فيما يتكون الدور الأول من شقتين سكنيتين، تم التأجير بالكامل لمدة سنة واحدة.

الجدير بالذكر أن الأرض مسجلة باسم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني (مساهم في شركة بنان العقاري)، وقد تم فقد أصل الصك وجاري العمل حالياً على إصدار صك بديل ونقل ملكية الأرض إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	زكي جعفر اتحيفه	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	٢٠٢٢/٠٢/١٨م	٤٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٢	ابراهيم محمد ال طه	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	١٠,٠٠٠	نعم
المعرض ٣	عبد الله صالح الغنيم	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٢٥,٠٠٠	نعم
المعرض ٤	زكي جعفر اتحيفه	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٣م	٢٠٢١/٠٢/٠٣م	٣٥,٠٠٠	نعم
المعرض ٥ (داخل العمارة)	زكي جعفر اتحيفه	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٩م	٢٠٢١/١٢/٣٠م	٣٥,٠٠٠	نعم
شقة سكنية ١	م. امل محمد حسن الزاهر للتجارة	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	٣٠,٠٠٠	نعم
شقة سكنية ١	زكي جعفر اتحيفه	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٥٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودعات في مدينة الدمام حي الخالدية

تقع المستودعات في مدينة الدمام بحي الخالدية تتفرع من شارع سلمان الفارسي، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٧,٨٤٠) سبعة آلاف وثمانمائة وأربعين متر مربع، وتشتمل على (٦) ستة مستودعات بمساحة بناء إجمالية تقدر بحوالي (٦,٠٢٥) ستة آلاف وخمسة وعشرين متر مربع. تم تأجير (٥) مستودعات لمدة سنة واحدة، كما هو موضح بالجدول التالي:

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
مستودع ١	شركة أبناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	١٣,٧٩٥٠	نعم
مستودع ٢	شركة السهم لتوزيع الاغذية	سنة	٢٠٢١/٠١/١٤م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	١٣,٧٩٥٠	نعم
مستودع ٣	شركة أبناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٩٠,٠٠٠	نعم
مستودع ٤	مؤسسة عالم ايمن للتجارة	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٩٠,٠٠٠	نعم
مستودع ٥	م.صالح حسن العطاس التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٠٥م	٢٠٢١/٠٧/٢٤م	٩٠,٠٠٠	نعم
مستودع ٦	لم يتم التأجير					

المصدر: الشركة

- عمارة تجارية في مدينة الدمام بحي المعامرة

تقع العمارة في مدينة الدمام بحي المعامرة، شارع الملك عبد العزيز، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالي (٤١٨) أربعمائة وثمانية عشر متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٧٢٠) سبعمائة وعشرين متر مربع، وتتكون العمارة من معرضين تجاريين. تم تأجير المعرضين لمدة سنة واحدة، وذلك كما هو موضح بالجدول التالي:

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	شركة أبناء عبد العزيز وسليمان الحقباني	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٠,٢٨٠٠	نعم
المعرض ٢	شركة الحلول الحديثة للصناعة	سنة	٢٠٢١/٠١/٢٣م	٢٠٢٢/٠١/١٣م	١٧٢,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- مستودع بمدينة بريدة

يقع المستودع في مدينة بريدة بحي خضيراء، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٧٣٦) ألفين وسبعمائة وستة وثلاثين متر مربع، ويضم مبنيين بمساحة مسطحات بناء تبلغ حوالي (٢,٢٤٣) ألفين ومئتين وثلاثة وأربعين متر مربع. تم تأجير المستودعات لمدة سنة واحدة كما هو موضح بالجدول أدناه.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
مستودع ١ و٣	مؤسسة اعلى الهرم التجارية	سنة	٢٠٢١/٠٢/٢٥م	٢٠٢٢/٠٢/١٤م	٩٠,٠٠٠	نعم
مستودع ٢	مصنع زخارف البولوثيرين للصناعة	سنة	٢٠٢١/٠٣/٢٩م	٢٠٢٢/٠٣/٢١م	٦٠,٠٠٠	نعم
مستودع ٤	الشركة العربية لتصنيع المراوح	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٥٦,٧٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- ثلاث عمائر في مدينة الدمام حي السوق

تقع العمائر الثلاث في مدينة الدمام بحي السوق، شارع رقم (١٤)، وهي مقامة على ثلاثة أرضي تبلغ إجمالي مساحتها (٩٧٥) تسعمائة وخمسة وسبعين متر مربع، فيما يبلغ إجمالي مسطحات البناء حوالي (٤,٢٩١) أربعة آلاف ومائتين وواحد وتسعين متر مربع. ويوضح الجدول التالي تفاصيل العمائر وعقود الايجار الخاصة بها.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
العمارة الأولى						
شقة ١ / دوبلكس	محمد هارون محمد ادم	سنة	٢٠٢٠/١١/٠٣م	٢٠٢١/١٠/٢٠م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٢ / دوبلكس	محمد اكرمي	سنة	٢٠٢٠/١٢/٠٦م	٢٠٢١/١١/٢٥م	١٨,٠٠٠	نعم
شقة ٣	محمد عبد الهادي	سنة	٢٠٢١/٠٣/٠٧م	٢٠٢٢/٠٢/٢٤م	١٤,٠٠٠	نعم
شقة ٤	عبد الميز حسن ركن الدين	سنة	٢٠٢٠/١٢/٠٦م	٢٠٢١/١١/٢٥م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٥	محمد طاهر نجم الدين	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م	٢٠٢١/٠٩/١٧م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٦	عبد الرحيم شريعة الله	سنة	٢٠٢٠/١٢/٠٥م	٢٠٢١/١١/٢٥م	١٢,٠٠٠	نعم
شقة ٧	عبد ال ابيب حميد	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٥م	٢٠٢١/١٢/٢٥م	١٤,٠٠٠	نعم
شقة ٨	سعيد يونس تولي	سنة	٢٠٢١/٠٦/٠٦م	٢٠٢٢/٠٥/٢٧م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٩	منير حسين سالدين احمد	سنة	٢٠٢١/٠١/١٤م	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	١٤,٢٥٠	نعم
شقة ١٠	شبوز عبدل منان نور	سنة	٢٠٢٠/١٢/٢٠م	٢٠٢١/١٢/٠٩م	١٢,٠٠٠	نعم
ملحق ١١	رشيد محمد سايجو	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٢٠م	٢٠٢١/٠٩/١٠م	١٧,٠٠٠	نعم
ملحق ١٢	عبدالله المرف جميل محمد	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٤م	٢٠٢١/١٢/٢٤م	١٢,٢٥٠	نعم
معرض ١	مؤسسة محمد حسن ابراهيم البراهيم	سنة	٢٠٢١/٠٣/٠٩م	٢٠٢٢/٠٢/٢٦م	٤٠,٠٠٠	نعم
معرض ٢	محمد بن حسين بن محمد آل زاهر	سنة	٢٠٢٠/١٠/٣١م	٢٠٢١/١٠/٢٠م	٤٠,٠٠٠	نعم
معرض ٣	بدرية موسى صالح العمران	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٠٥م	٢٠٢١/٠٧/٢٤م	٤٥,٠٠٠	نعم
العمارة الثانية						
شقة ١ / دوبلكس	فيروز قريشي محمد	سنة	٢٠٢٠/١٠/٢٢م	٢٠٢١/١٠/١١م	١٨,٠٠٠	نعم
شقة ٢ / دوبلكس	ضياء الحق سراج الاسلام	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٢٢م	٢٠٢١/٠٩/١٢م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٣	شبيب شيمدان	سنة	٢٠٢٠/١٢/٣١م	٢٠٢١/١٢/٢٠م	١٤,٠٠٠	نعم
شقة ٤	سابير سليمان ساهلة بيفي	سنة	٢٠٢١/٠٤/١٣م	٢٠٢٢/٠٤/٠٣م	١٤,٢٥٠	نعم
شقة ٥	رميز زبير- زبير	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٢م	٢٠٢٢/٠٤/١١م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٦	المغير صديق ال رحمان	سنة	٢٠٢١/٠١/٢٨م	٢٠٢٢/٠١/١٨م	١٢,٢٥٠	نعم
شقة ٧	مهدبور حبيب الله	سنة	٢٠٢١/٠٢/١٢م	٢٠٢٢/٠٢/٠٢م	١٢,٢٥٠	نعم
شقة٨	محمد شمشير	سنة	٢٠٢٠/١١/٢٦م	٢٠٢١/١١/١٥م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٩	مختار مختار علي البنا	سنة	٢٠٢٠/١٢/٠١م	٢٠٢١/١١/٢٠م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ١٠	زين الدين عبد ال عزيز	سنة	٢٠٢١/٠٦/١٤م	٢٠٢٢/٠٦/٠٦م	١٢,٢٥٠	نعم

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
ملحق ١١	حسن شفيع الله	سنة	٢٠٢٠/١٢/٠٥م	٢٠٢١/١١/٢٥م	١٢,٠٠٠	نعم
ملحق ١٢	تايوسف بايغ زافر الله بايغ	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٦م	٢٠٢١/١٢/٠٦م	١٨,٠٠٠	نعم
معرض ٤	سعيد علي اسعد العوامي	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠٨م	٢٠٢١/٠٩/٢٧م	٤٥,٠٠٠	نعم
معرض ٥	فرسان للسفر والسياحة	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٦٠,٠٠٠	نعم
معرض ٦	زكي جعفر اتحيفه	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٩م	٢٠٢١/١٢/٢٩م	٤٠,٠٠٠	نعم
العمارة الثالثة						
شقة ١ / دوبلكس	عمر خالد العقيل	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	١٨,٠٠٠	نعم
شقة ٢	محمد نصير محمد يوسف	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٣	عثمان الدين ابو محمد	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٩م	٢٠٢١/٠٨/١٨م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٤	حسن عبد الله يوسف	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٥	محمد نشاد بوتانجاتودي كوتوديل	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٦	ابوالحسنات الومجير حسين	سنة	٢٠٢١/٠١/٠٧م	٢٠٢١/١٢/٢٧م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٧	بابار الدين عبدالكلام	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٨م	٢٠٢١/١٠/٠٨م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة٨	احمد زنهم محمد ابوعامود	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١م	٢٠٢١/١٠/٢١م	١٦,٠٠٠	نعم
شقة ٩	نيشاد كاون كل نمبلت	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦م	٢٠٢١/١١/٠٦م	١٦,٠٠٠	نعم
ملحق ١٠	محمد عبد ال حليم	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	١٤,٠٠٠	نعم
ملحق ١١	عمر خالد عبد لله العقيل	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٦م	٢٠٢١/١٢/٠٦م	١٨,٠٠٠	نعم
معرض ٧ + ٨	شركة مسارات الجامعة الطبي	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣م	٢٠٢١/٠٨/٢٣م	١٠٠,٠٠٠	نعم
معرض٩	مؤسسة جاسم ال حمود التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٤٥,٠٠٠	نعم
معرض ١٠	مؤسسة جاسم ال حمود التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٩م	٢٠٢١/٠٩/٠٨م	٥٥,٠٠٠	نعم
معرض ١١	مطعم خدمات ثمار لتقديم الوجبات	سنة	٢٠٢١/٠٤/١٣م	٢٠٢٢/٠٤/٠٣م	٦٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- عمارة سكنية في مدينة الرياض بحي أم سليم

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي أم سليم، طريق الإمام فيصل بن تركي بن عبد الله، وهي مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١٣٨) مئة وثمانية وثلاثين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٣٤٨) ثلاثمائة وثمانية وأربعين متر مربع. العقار عبارة عن عمارة شعبية مكونة من (٣) ثلاثة أدوار، وتحتوي على (٣) شقق سكنية (كل دور عبارة عن شقة سكنية). تم تأجير جميع الشقق لمدة سنة واحدة، كما هو موضح بالجدول أدناه.

الجدير بالذكر أن العمارة مسجلة باسم شايعة بنت حمد بن فيروز وجاري العمل حالياً على نقل ملكيتها لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
الشقة السكنية ١	عادل السر علي حمد	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	٣٢,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٢						
الشقة السكنية ٣	الشركة العربية لتصنيع المراوح/حيدر السر علي	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١م	٢٠٢١/١٢/٣١م	١٢,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

- فلل سكنية في مدينة الرياض بحي الهدا

تقع الفلل السكنية في مدينة الرياض بحي الهدا، شارع عبد الله السهمي، وهي عبارة عن (٥) خمس فلل سكنية دبلكس مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢,٠٧١) ألفين وواحد وسبعين متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء إجمالية تبلغ حوالي (٣,١٨٠) ثلاثة آلاف ومائة وثمانين متر مربع. تتكون كل فيلا من دورين بالإضافة إلى الملاحق العلوية.

والمشروع في المراحل الأخيرة من الإنشاءات، حيث بلغت نسبة إنجاز المشروع حتى نهاية فبراير ٢٠٢١م حوالي ٩٦٪ ومن المتوقع الانتهاء منه بتاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠٧م.

- مركز تجاري في مدينة الرياض بحي حطين

يقع المركز في مدينة الرياض بحي حطين على طريق الأمير محمد بن سلمان، وهو مكون من دور أرضي (مؤجر إلى أسواق التميمي)، بالإضافة إلى (٢٠) عشرين معرض تم تأجيرها بالكامل لمدة سنة واحدة، وقبو (مواقف سيارات) ومصعدين ومكتب محاسبين. المركز مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٧,٧٧٥) سبعة آلاف وسبعمائة وخمسة وسبعين متر مربع، فيما تبلغ مساحة مسطحات البناء حوالي (٩,٥٥٦) تسعة آلاف وخمسمائة وستة وخمسين متر مربع.

الجدير بالذكر أن شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري تملك فقط ما نسبته ١٥٪ من هذا المركز، كما هو موضح في الجدول التالي.

جدول ١٢: هيكل الملكية في المركز التجاري في مدينة الرياض بحي حطين

الاسم	نسبة الملكية
شركة شبال القابضة	٣٥٪
شركة بيت كمدة	٣٥٪
شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (طرف ذو علاقة)	١٥٪
شركة بيت سارة للمقاولات	١٥٪

المصدر: الشركة

ويوضح الجدول التالي تفاصيل عقود الإيجار المتعلقة به.

	المستأجر	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار	يتجدد تلقائياً
دور أرضي	اسواق التميمي	سنة	٢٠٢٠/١٠/٣١م	٢٠٢١/١٠/٣١م	١,٨٤٢,١٠٠	نعم
المعرض ١	عبدالملك عبدالرحمن العبدالوهاب	سنة	٢٠٢١/٠٤/١١م	٢٠٢٢/٠٣/٣١م	٢٢٠,٨١٤	نعم
المعرض ٢	عبدالملك عبدالرحمن العبدالوهاب	سنة	٢٠٢١/٠٤/١١م	٢٠٢٢/٠٣/٣١م	٢١٦,٨١٠	نعم
المعرض ٣	شركة انورا للتجارة - صيدلية	سنة	٢٠٢١/٠٣/٢٤م	٢٠٢٢/٠٣/١٣م	٢٢٦,٤٣٥	نعم
المعرض ٤	شركة ليف لتقديم الوجبات	سنة	٢٠٢٠/١٢/٠٥	٢٠٢١/١١/٢٤م	١٧٤,٤٢٠	نعم
المعرض ٥	مؤسسة مثمرة الرياض لتقديم الوجبات	سنة	٢٠٢١/٠١/٣١	٢٠٢٢/٠١/٢٠م	١٤٨,٥٠٠	نعم
المعرض ٦	شركة ليف لتقديم الوجبات	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠٢م	٢٠٢١/٠٩/٢١م	١٣٥,٠٠٠	نعم
المعرض ٧	شركة المدينة للبصريات المحدودة	سنة	٢٠٢٠/١٠/٢١م	٢٠٢١/١٠/١٠م	١٤٦,٣٤٠	نعم
المعرض ٨	شركة الوجبة الجاهزة للتجارة	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٦م	٢٠٢١/١٢/٠٦م	١٦٨,٢٩١	نعم
المعرض ٩	شركة ابو جبارة الغذائية	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٠م	٢٠٢١/٠٩/٢٩م	١٧٣,٣٢٨	نعم
المعرض ١٠	مؤسسة الخباز المحترف	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠٥م	٢٠٢١/٠٩/٢٤م	١٩١,٣١٢	نعم
المعرض ١١	شركة الاتحادية التجارية	سنة	٢٠٢٠/٠٩/١٨م	٢٠٢١/٠٩/٠٧م	١٠٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٢	شركة واحد شاورما لخدمات الاعاشة	سنة	٢٠٢٠/١١/٢٨م	٢٠٢١/١١/١٧م	١٢٢,٠٤٠	نعم
المعرض ١٣	مؤسسة عبد الرحمن سلطان السيارلتقديم الوجبات	سنة	٢٠٢٠/١٠/٠٥م	٢٠٢١/٠٩/٢٤م	٢٣٥,٤٢٠	نعم
المعرض ١٤						
المعرض ١٥	مؤسسة مايزلتقديم المشروبات	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٧م	٢٠٢١/١٠/٠٦م	١٨٠,٠٠٠	نعم
المعرض ١٦	شركة ابداع وطن لتجارة الأغذية مطعم البيك	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٧م	٢٠٢١/١٠/٠٦م	٤٥١,٢٩٠	نعم
المعرض ١٧						
المعرض ١٨						
المعرض ١٩	مؤسسة رواج الشرق للتجارة	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٧م	٢٠٢١/١٠/٠٦م	١٦٨,٠٠٠	نعم
المعرض ٢٠	مقهى عبدالله ابومعطي لتقديم المشروبات/مقهى اطوار	سنة	٢٠٢٠/١١/١٦	٢٠٢١/١١/٠٦م	٢٠٠,٧٦٠	نعم

٣-١٥ انقطاع الأعمال

تؤكد الشركة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمالها يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال الاثني عشر شهراً الأخيرة.

٣-١٦ العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد الشركة في تسويق خدماتها ومنتجاتها على اسمها التجاري وعلاماتها التجارية، وتم تسجيل العلامة التجارية للشركة لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية، ويوضح الجدول التالي تفاصيل العلامة التجارية.

جدول ١٣: العلامة التجارية لشركة بنان العقارية

العلامة التجارية	اسم المالك	رقم التسجيل	فئة العلامة	بلد التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية
بنان العقارية Banan Real Estate	شركة بنان العقارية	١٤٤٢٠١٦٨٩٠	٣٦	السعودية	١٤٤٢/٠٥/٢٨هـ	١٤٥٢/٠٥/٢٧هـ

المصدر: شركة بنان العقارية

هذا ولا تملك الشركة أي علامة تجارية أخرى غير تلك المذكورة أعلاه. كما لم تقم الشركة بإبرام أي اتفاقية ترخيص باستخدام علامتها التجارية أعلاه لأي طرف آخر سواء داخل أو خارج المملكة، بالإضافة إلى أنها لا تملك أي ترخيص باستخدام علامات تجارية لشركات أجنبية على مطبوعات الشركة أو نشراتها التسويقية داخل المملكة.

٣-١٧ الموظفون والسعودة

بلغ عدد موظفي الشركة في تاريخ ٢٠٢١/٠٢/٢٥م (١١) أحد عشر موظف منهم (٦) موظفين سعوديين و(٥) موظفين غير سعوديين، ويوضح الجدول أدناه أعداد موظفي الشركة موزعين بحسب الجنسية والإدارات والأقسام الرئيسية التي يعملون بها:

جدول ١٤: الأشخاص العاملون بشركة بنان العقارية بحسب كل إدارة

الإدارة	٢٠١٩م			٢٠٢٠م			٢٠٢١/٠٢/٢٥م		
	السعوديون	غير السعوديون	الإجمالي	السعوديون	غير السعوديين	الإجمالي	السعوديون	غير السعوديين	الإجمالي
الرئيس التنفيذي	١	-	١	١	-	١	١	-	١
الإدارة المالية	-	٥	٥	-	٣	٣	١	٢	٣
إدارة الموارد البشرية	٢	-	٢	١	-	١	٢	-	٢
إدارة الممتلكات	١	٤	٥	١	٣	٤	٢	٣	٥
الإجمالي	٤	٩	١٣	٣	٦	٩	٦	٥	١١

المصدر: شركة بنان العقارية

جدول ١٥: إجمالي أعداد الموظفين في شركة بنان العقارية

	٢٠١٩م		٢٠٢٠م		٢٠٢١/٠٢/٢٥م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	٤	٣٠,٧٧٪	٣	٣٣,٣٣٪	٦	٥٤,٥٪
غير السعوديون	٩	٦٩,٢٣٪	٦	٦٦,٦٧٪	٥	٤٥,٥٪
المجموع	١٣	١٠٠٪	٩	١٠٠٪	١١	١٠٠٪

المصدر: شركة بنان العقارية

٣-١٨ السعودة

تم اعتماد برنامج السعودة ((نطاقات)) بموجب قرار معالي وزير العمل رقم ٤٠٤٠ وتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م)، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ وتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧هـ)، وجرى تنفيذ برنامج ((نطاقات)) بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) وقد بدأت وزارة العمل في تطبيق برنامج ((نطاقات)) لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ومن خلال برنامج ((نطاقات)) يتم تقييم أداء أي شركة استناداً إلى فئات محددة ((نطاقات))، أي: النطاق البلاتيني، والنطاق الأخضر (مقسم إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والنطاق الأصفر والنطاق الأحمر. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن النطاق البلاتيني أو الأخضر قد أوفت بمتطلبات السعودة، وبالتالي يحق لها عدد من المزايا، كتمكين العاملين غير السعوديين من الحصول على وتجديد تأشيرات العمل أو تغيير مهنهم (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). وفيما يتعلق بالشركات التي تكون في وضع أدنى من النطاق الأصفر أو في النطاق الأحمر (بناءً على مدى عدم تقيدها بالمتطلبات المحددة)، فإنها تعتبر قد خالفت متطلبات السعودة، وقد تخضع لبعض الإجراءات الجزائية، مثلاً الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين غير السعوديين أو الحصول على تأشيرات عمل جديدة.

وقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق الأحمر كما في تاريخ ٢٠٢١/٠٢/١٤م، حيث بلغت نسبة التوطين حوالي ١٩,٢٦٪.

ويقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري على طبيعة نشاط الشركة. كما يقر بأنه لا يوجد لدى الشركة أي نشاط تجاري أو أية أصول خارج المملكة حتى تاريخ هذا المستند. وكذلك يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة. كما تقر إدارة الشركة بأنه لا توجد سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة.

٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

٤-١ هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

يبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج:

جدول ١٦: هيكل الملكية في شركة بنان العقارية

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
١	هشام عبد العزيز صالح الحقباني	٢,٠٣٨,٥٧٥	٢٠,٣٨٥,٧٥٠	٪١٠,١٩	-
٢	محمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٩٣,٥٧٥	١٩,٩٣٥,٧٥٠	٪٩,٩٧	٪٠,٤٧ [١]
٣	عبد الله عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٥٨,٥٧٥	١٩,٥٨٥,٧٥٠	٪٩,٧٩	-
٤	منصور عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٢٩,٧٠٠	١٧,٢٩٧,٠٠٠	٪٨,٦٥	-
٥	عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧١٢,٢٠٠	١٧,١٢٢,٠٠٠	٪٨,٥٦	٪٠,٥٣ [٢]
٦	أحمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٠٧,٢٠٠	١٧,٠٧٢,٠٠٠	٪٨,٥٤	-
٧	عبد الرحمن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٥٥٦,٧٠٠	١٥,٥٦٧,٠٠٠	٪٧,٧٨	٪٠,١٥ [٣]
٨	قماشة إبراهيم عبيد الجبر	١,٢٣٥,٥٠٠	١٢,٣٥٥,٠٠٠	٪٦,١٨	-
٩	هيفاء عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠٤,٢٣٨	١٠,٠٤٢,٣٨٠	٪٥,٠٢	-
١٠	مشاعل عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠١,٨٣٧	١٠,٠١٨,٣٧٠	٪٥,٠١	-
١١	أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٢	عائشة عبد الله منصور أبا الخيل	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٣	فوزية محمد حمد السيف	٢٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٤	فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٥	نوف خالد محمد البواردي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٦	مشاعل حسن صالح مرشد	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٧	سارة سليمان عبد العزيز السليم	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٨	دلال فهد عبد الرحمن العبيكان	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٩	عالية محمد عبد العزيز الحقباني	٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٪٠,٠٣	-
٢٠	عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن الحقباني	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢١	صيته أحمد عبد الرحمن الحقباني	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٢	العنود أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٣	لولوه أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٤	بسمة أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٥	عبد العزيز أحمد عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٦	عبد العزيز عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٧	فهد عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٨	سارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٩	محمد مساعد صالح الشعيبي	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٣٠	الشركة الدولية للفنادق	٢٣٢,٠٠٠	٢,٣٢٠,٠٠٠	٪١,١٦	-
	الجمهور (٦٣) ثلاثة وستون مساهم	٣,٦٩٢,٩٠٠	٣٦,٩٢٩,٠٠٠	٪١٨,٤٦	-
	المجموع	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	

المصدر: شركة بنان العقارية

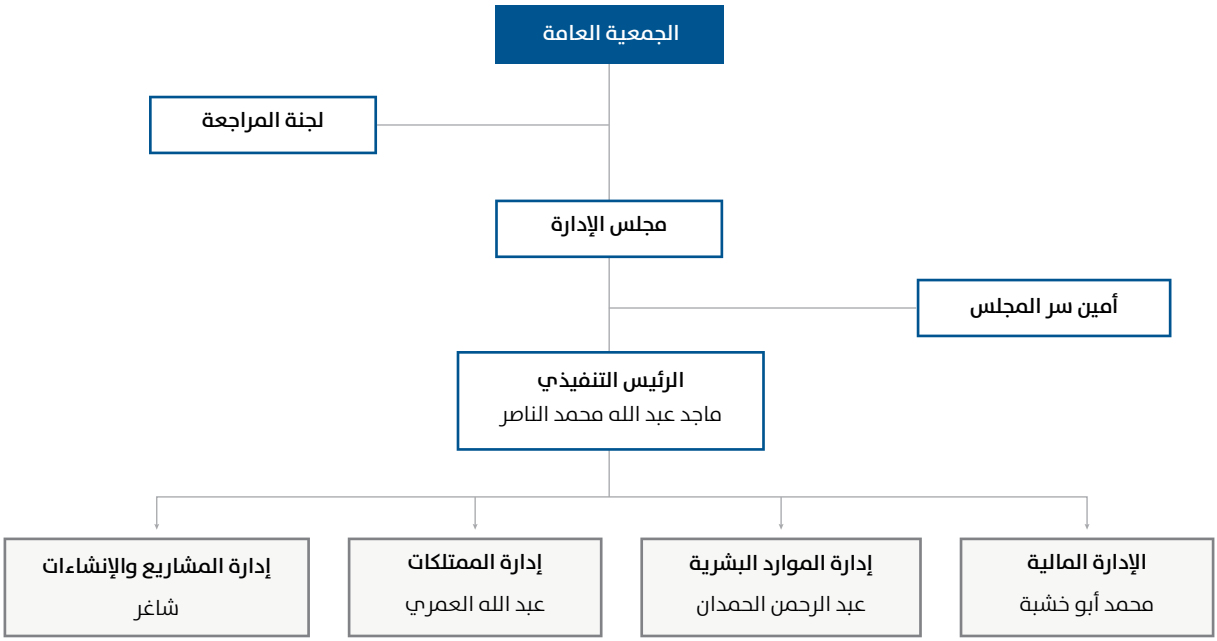
نسب الملكية المذكورة في الجدول هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

[١] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم محمد عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٪٠,٤٧ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٪٤١، والتي تمتلك ما نسبته ٪١,١٦ من شركة بنان العقارية.

[٢] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٪٠,٥٣ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٪٤٦، والتي تمتلك ما نسبته ٪١,١٦ من شركة بنان العقارية.

[٣] تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٪٠,١٥ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٪١٣، والتي تمتلك ما نسبته ٪١,١٦ من شركة بنان العقارية.

٤-٢ الهيكل التنظيمي



المصدر: شركة بنان العقارية

٤-٣ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٦) ستة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات.

وقد تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٢٦م (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٨م)، لفترة ثلاث سنوات. ويوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

جدول ١٧: أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	صفة العضوية	الجنسية	العمر	الأسهم المملوكة (مباشرة)		الأسهم المملوكة (غير مباشرة)		تاريخ التعيين
					العدد	النسبة	العدد	النسبة	
عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ غير مستقل	سعودي	٤٦	١,٧١٢,٢٠٠	٨,٥٦٪	١٠٦,٧٢٠*	٠,٥٣٪	٢٠٢١/٠٢/٠٨م
أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٣٨	٢٠,٠٠٠	٠,١٠٪	-	-	٢٠٢١/٠٢/٠٨م
فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	عضو مجلس إدارة	غير مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٣٠	١٠,٠٠٠	٠,٠٥٪	-	-	٢٠٢١/٠٢/٠٨م
أحمد سليمان سلامة المزيني	عضو مجلس إدارة	مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٤٣	-	-	-	-	٢٠٢١/٠٢/٠٨م
عبد العزيز محمد عبد العزيز القباني	عضو مجلس إدارة	مستقل / غير تنفيذي	سعودي	٣٨	-	-	-	-	٢٠٢١/٠٢/٠٨م
ماجد عبد الله محمد الناصر	عضو مجلس إدارة وأمين سر المجلس	تنفيذي/ غير مستقل	سعودي	٤٤	-	-	-	-	٢٠٢١/٠٢/٠٨م

المصدر: شركة بنان العقارية.

نسب الملكية المذكورة في الجدول هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

* تبلغ نسبة الملكية غير المباشرة للمساهم عبد المحسن عبد العزيز الحقباني ما نسبته ٠,٥٣٪ من أسهم الشركة، وهي ناتجة عن ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٤٦٪، والتي تمتلك ما نسبته ١,١٦٪ من شركة بنان العقارية.

٤-٣-١ الوظائف الأساسية لمجلس الإدارة

١- اعتماد التوجهات الإستراتيجية، والأهداف الرئيسية للشركة، والإشراف على تنفيذها، ومن ذلك:

- وضع الإستراتيجية الشاملة للشركة، وخطط العمل الرئيسية، وسياسة إدارة المخاطر، ومراجعتها وتوجيهها.
- تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة، واستراتيجيتها وأهدافها المالية، وإقرار الميزانيات السنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- وضع أهداف الأداء، ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
- المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة، واعتمادها.

٢- وضع أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:

- وضع سياسة مكتوبة تنظم «تعارض المصالح» ومعالجة حالات التعارض المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة.
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد التصور العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وطرحها بشفافية.
- المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.

٣- وضع لائحة حوكمة خاصة بالشركة، والإشراف العام عليها ومراقبة مدى فاعليتها، وتعديلها عند الحاجة.

٤- وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.

٥- وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة بين أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم، ويجب أن تغطي هذه السياسة – بوجه خاص – الآتي:

- آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود.
- آليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.
- آليات مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم.
- قواعد السلوك المهني للمديرين والعاملين في الشركة، بحيث تتوافق مع المعايير المهنية والأخلاقيات السليمة، وتنظم العلاقة بينهم وبين أصحاب المصالح، على أن يضع مجلس الإدارة آليات مراقبة تطبيق القواعد والالتزام بها.
- مساهمة الشركة الاجتماعية.
- وضع السياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح، والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين والدائنين وأصحاب المصالح الآخرين.

٤-٣-٢ مسؤوليات أمين سر المجلس

١- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من نقاشات ومداولات، وبيان مكان الاجتماع وتاريخه ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص ومنظم، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها إن وجدت، وتوقيع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين.

٢- حفظ التقارير التي ترفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدّها المجلس.

٣- تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.

٤- التحقق من تقيد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها المجلس.

٥- تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.

٦- عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مرئياتهم حيالها قبل توقيعها.

٧- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.

٨- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.

٩- تنظيم سجل افصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

١٠- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

١١- إصدار مستخرج من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والتوقيع عليه لغرض تبليغ جهة ما بقرار المجلس.

وفيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

جدول ١٨: السيرة الذاتية لعبدالمحسن عبد العزيز صالح الحقباني

عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٦ سنة.
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٨م.
الخبرات العملية	• المدير العام لشركة بنان العقارية (ابناء عبد العزيز الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً) منذ عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠٢٠م. • المدير العام لمؤسسة سبائك الرياض للخدمات التجارية منذ عام ٢٠٠٣م إلى عام ٢٠١٤م. • رئيس القسم المالي (برامج الأمير سلطان بن عبد العزيز للاتصالات الطبية) منذ عام ٢٠٠٢م إلى عام ٢٠٠٥م. • مراجع حسابات في شركة ارنست اند يونج منذ عام ١٩٩٩م إلى عام ٢٠٠١م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	• رئيس مجلس الإدارة لشركة بنان العقارية منذ عام ٢٠٢٠ وحتى الان. • عضو مجلس إدارة الشركة العربية لتصنيع المراوح منذ عام ٢٠٠٣م إلى عام ٢٠٠٥م. • عضو مجلس إدارة شركة فاد للمعدات الميكانيكية والكهربائية منذ عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠٠٨م. • عضو مجلس إدارة شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني التجارية منذ عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٢م. • عضو مجلس إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة بيت الاتحاد المالي منذ عام ٢٠٠٧م إلى عام ٢٠٢١م.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ١٩: السيرة الذاتية لأحمد عبدالرحمن عبدالعزيز الحقباني

أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٦م.
الخبرات العملية	• مدير عام شركة كراكر للمقاولات من ديسمبر ٢٠١٠م حتى تاريخه. • مراجع في شركة ارنست ويونغ الرياض خلال الفترة من سبتمبر ٢٠٠٦م حتى نوفمبر ٢٠١٠م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	• لا توجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٠: السيرة الذاتية لفيصل محمد عبد العزيز الحقباني

فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٠ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس الإدارة المالية – جامعة سان فرانسيسكو، سان فرانسيسكو – الولايات المتحدة الامريكية، عام ٢٠١٤ م.
الخبرات العملية	• نائب الرئيس التنفيذي في شركة وافية العقارية منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • مدير تطوير الأعمال في شركة كندل السعودية منذ عام ٢٠١٦م إلى عام ٢٠١٨م. • شغل منصب تحليل الأعمال في شركة اكتساب للمقاولات منذ عام ٢٠١٤م إلى عام ٢٠١٦م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢١: السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزيني

أحمد سليمان سلامة المزيني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٣ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة.
المؤهلات العلمية	• بكالوريوس إدارة الأعمال والاقتصاد– جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٩م. • ماجستير في إدارة الأعمال – جامعة الفيصل، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٤م. • حاصل على شهادة محاسب إداري معتمد من معهد المحاسبين الإداريين، في عام ٢٠١٣م. • حاصل على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية من هيئة السوق المالية السعودية في عام ٢٠١٢م. • حاصل على شهادة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من هيئة السوق المالية السعودية في عام ٢٠١٢م. • حاصل على شهادة وسطاء الأسهم من هيئة السوق المالية في عام ٢٠١٢م. • حاصل على شهادة مدير مشاريع محترف من معهد إدارة المشاريع في عام ٢٠١١م. • حاصل على شهادة استشاري مالي مرخص من معهد الاستشاريين الماليين في عام ٢٠٠٧م. • حاصل على شهادة مستشار إعداد الميزانيات من معهد محاسبي التكلفة والإدارة في عام ٢٠٠٧م. • حاصل على شهادة مراجع داخلي ومختص في التدقيق الحكومي من المعهد الأمريكي للمراجعة الداخلية في عام ٢٠٠٤م. • حاصل على شهادة محاسب قانوني من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين حالياً) في عام ٢٠٠٠م.
الخبرات العملية	• مؤسس ورئيس تنفيذي في شركة سند للخدمات التجارية منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. • استشاري رئيس كواليتي اند تايم للاستشارات منذ عام ٢٠١١م وحتى تاريخه. • الرئيس التنفيذي في شركة ملكية للاستثمار منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٦م. • نائب الرئيس التنفيذي للاستراتيجية والمخاطر في شركة منافع القابضة في عام ٢٠١٢م. • نائب الرئيس التنفيذي للمالية والخدمات المساندة في الشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو) منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٢م. • نائب الرئيس التنفيذي للمالية والخدمات المساندة في شركة مشاريع الأرجان في عام ٢٠٠٩م. • مؤسس ومدير المالية واستشارات تطوير الأعمال في شركة تيم ون للاستشارات منذ عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠٠٩م. • مدير المحاسبة المالية في بنك البلاد في عام ٢٠٠٥م. • مدير العمليات المالية ومدير مشروع تخطيط موارد المنشأة في الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني منذ عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٥م. • مساعد أول في شركة أرنست اند يونغ الدولية منذ عام ١٩٩٩م وحتى عام ٢٠٠٣م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	• عضو لجنة المراجعة في المركز السعودي للاعتماد، مركز وطني، منذ عام ٢٠٢٠م. • رئيس لجنة المراجعة في شركة حركات للإنتاج، منذ عام ٢٠٢٠م. • عضو مجلس إدارة في شركة حركات للإنتاج، منذ عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة منتدب في الشركة السعودية للأسماك منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة في مجموعة شركات آد لإقامة وتنظيم المعارض، منذ عام ٢٠١٩م. • رئيس لجنة المراجعة في مجموعة شركات آد لإقامة وتنظيم المعارض، منذ عام ٢٠١٩م. • عضو لجنة المراجعة في شركة أنابيب الخزف، منذ عام ٢٠١٩م. • عضو لجنة المراجعة في شركة عبد الله بن عبد العزيز الراجحي وأولاده القابضة، منذ عام ٢٠١٩م. • عضو لجنة المراجعة في شركة الخزف السعودي، منذ عام ٢٠١٨م. • عضو في مجلس إدارة الشركة السعودية للأسماك، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٠م. • عضو في لجنة المراجعة في الشركة السعودية للأسماك، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو مجلس إدارة منتدب في الشركة السعودية للأسماك، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو لجنة المراجعة في شركة الجاسرية للتمويل منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠٢٠م. • عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، منذ عام ٢٠١٦م. • رئيس لجنة المراجعة في الشركة الأهلية للتأمين التعاوني، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٩م. • رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة الأهلية للتأمين التعاوني، منذ عام ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٢م. • عضو في مجلس إدارة الشركة الأهلية للتأمين التعاوني، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس المديرون لشركة تيم ون للاستشارات، منذ عام ٢٠٠٥م حتى ٢٠١٣م. • رئيس لجنة الأصول لشركة مُلكية للاستثمار، من عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. • عضو لجنة الاستثمار لشركة مُلكية للاستثمار من عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت لدى شركة مُلكية للاستثمار، من عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. • عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مُلكية للأسهم السعودية، منذ العام ٢٠١٣م. • عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مُلكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري، منذ العام ٢٠١٥م.

أحمد سليمان سلامة المزيني	
العضويات في مجالس إدارة أخرى (تتمة)	• عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مُلكية العقاري المدر للدخل، منذ العام ٢٠١٥م. • عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مُلكية للملكيات الخاصة منذ العام ٢٠١٥م. • عضو لجنة المراجعة لدى شركة إدارة الخزامى، للفترة من ٢٠٠٩م حتى ٢٠١٠م. • عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة لشركة بودي ماسترز، للفترة من ٢٠٠٩م حتى ٢٠١٠م.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٢: السيرة الذاتية لعبدالعزيز محمد عبدالعزيز القباني

عبد العزيز محمد عبد العزيز القباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	• بكالوريوس إدارة الأعمال – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٣م. • ماجستير في الإدارة المالية – كلية إدارة الأعمال بجامعة ميامي، فلوريدا – الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٠٧م.
الخبرات العملية	• يشغل منصب رئيس الاستثمارات العقارية في شركة الاستثمار كابيتال منذ عام ٢٠١٨ وحتى الان. • شغل منصب رئيس الاستثمارات العقارية في شركة سويكورب وابل ريت في عام ٢٠١٧م. • شغل منصب مدير صندوق العقارات لشركة الراجحي كابيتال منذ عام ٢٠١١م وحتى ٢٠١٧م. • شغل منصب رئيس قسم إدارة محافظ الأسهم وإدارة الأصول لشركة الراجحي كابيتال منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١١م. • شغل منصب محلل وإدارة الإيرادات لشركة رويال كاريبيان إنترناشيونال (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠٠٧م. • شغل منصب مدير الإنتاج في مجموعة الفيصلية منذ عام ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٦م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	• عضو مجلس الإدارة وعضو اللجنة التنفيذية لشركة المقر العقارية منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة لشركة اجدان العقارية منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة صندوق الاستثمار للدخل العقاري الثاني منذ عام ٢٠١٨م وحتى الان. • عضو مجلس الإدارة لشركة سوي كورب وابل ريت منذ يناير ٢٠١٨م وحتى ديسمبر ٢٠١٨م

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٣: السيرة الذاتية لماجد عبد الله محمد الناصر

ماجد عبد الله محمد الناصر	
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٤ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأمين سر مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة الأعمال - التسويق – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٠م.
الخبرات العملية	• الرئيس التنفيذي لشركة بنان العقارية منذ بداية عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. • نائب المدير العام لشركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٢ وحتى يناير ٢٠٢١م. • مدير إدارة الوساطة (الأسهم المحلية) في شركة شعاع كابيتال منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٢م. • مدير إدارة الوساطة (الأسهم المحلية) في بنك الرياض منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٨م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

٤-٤ لجان مجلس الإدارة

تتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين.

٤-٥ لجنة المراجعة

٤-٥-١ مهام ومسؤوليات اللجنة

فيما يتعلق بالقوائم المالية

١- دارسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة والإعلانات المتعلقة بها والرفع بالتوصية بشأن الاعتماد والنشر إلى مجلس الإدارة.

٢- إبداء الرأي الفني بناءً على طلب مجلس الإدارة بشأن عدالة ووضوح القوائم المالية للشركة وتضمينها المعلومات التي تتيح للمساهمين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها.

٣- دراسة أي مسائل مهمّة أو مستجدة تتضمنها التقارير المالية.

٤- البحث في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهام أو مسؤوليات الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات الخارجي أو المراجع الداخلي.

٥- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.

٦- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

٧- التأكد من إعداد التقارير المالية وفقًا للمبادئ المحاسبية والمعايير المعتمدة في المملكة بما يتوافق مع التعليمات الصادرة عن الجهات الاشرافية بهذا الخصوص.

فيما يتعلق بنظم الرقابة الداخلية

أ. دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة ورفع التوصيات بشأن التعديلات المقترحة لتطوير هذه النظم ورفع كفاءتها.

ب. النظر في مدى كفاءة تقدير الشركة للمخاطر الجوهرية التي قد تتعرض لها والخطوات التي اتخذتها الشركة لمراقبة ومواجهة هذه المخاطر.

ج. دراسة خطة المراجعة السنوية لإدارة المراجعة الداخلية واعتمادها.

د. متابعة تنفيذ إدارة المراجعة الداخلية للمهام المنوطة بها ومدى قيام إدارة المراجعة الداخلية لأعمالها وفقاً للخطة السنوية المعتمدة.

هـ. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها.

و. دراسة تقارير مراجعة ديوان المراقبة والجهات الرقابية الأخرى، ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها.

ز. دراسة تقارير المراجع الخارجي حيال نظم الرقابة ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها.

ح. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توفر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.

ط. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين رئيس المراجعة الداخلية واقتراح مكافآته.

ي. إعداد تقرير عن رأي لجنة المراجعة في شأن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، وعما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها. وعلى مجلس الإدارة أن يودع نسخاً كافية من هذا التقرير في مركز الشركة الرئيس قبل موعد انعقاد الجمعية العامة بعشرة أيام على الأقل؛ لتزويد كل من يرغب من المساهمين بنسخة منه. ويتم استعراض التقرير أثناء انعقاد الجمعية.

ك. على لجنة المراجعة وضع آلية تتيح للعاملين في الشركة تقديم ملحوظاتهم بشأن أي تجاوز في التقارير المالية أو غيرها بسرية. وعلى اللجنة التحقق من تطبيق هذه الآلية بإجراء تحقيق مستقل يتناسب مع حجم الخطأ أو التجاوز وتبنى إجراءات متابعة مناسبة.

فيما يتعلق بضمان الالتزام:

أ. مراجعة تقارير وملاحظات الجهات الرقابية والإشرافية على أعمال الشركة والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.

ب. التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.

ج. مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.

د. رفع المسائل التي ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

فيما يتعلق بمراجع الحسابات:

أ. التوصية لمجلس الإدارة بالرفع للجمعية العامة للمساهمين بشأن ترشيح مراجع الحسابات وعزله وتحديد أتعابه وتقييم أدائه، بعد التحقق من استقلاليته ومراجعة نطاق أعماله وشروط التعاقد معه.

ب. التحقق من استقلالية مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.

ج. مراجعة خطة مراجع الحسابات وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالا فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مرئياتها حيال ذلك.

د. دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية والمعايير الفنية ومتابعة ما اتخِذ بشأنها.

هـ. مناقشة ملاحظات مراجع الحسابات بشكل دوري والعمل على التأكد من معالجتها مع إدارة الشركة، والرفع لمجلس الإدارة إذا لزم الأمر.

ويبين الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

جدول ٢٤: أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	الصفة
أحمد سليمان سلامة المزيني	رئيس لجنة المراجعة
إبراهيم محمد الحسون	عضو
خالد ربيعه	عضو

المصدر: إدارة الشركة

وفيما يلي السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

- السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزيني

وردت السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزيني ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة في الصفحة رقم (٤٤).

جدول ٢٥: السيرة الذاتية لإبراهيم محمد الحسون

إبراهيم محمد الحسون	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٥ سنة.
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	• بكالوريوس إدارة الأعمال – جامعة القصيم، القصيم– المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٨م. • ماجستير العلوم في التمويل – جامعة جنوب نيو هام بشاير، مانشستر – المملكة المتحدة، عام ٢٠١٣م.
الخبرات العملية	• يشغل منصب مدير الخدمات المشتركة – الإدارة العامة في منطقة الرياض في وزارة التجارة، منذ عام٢٠١٩م، وحتى تاريخه. • شغل مدير السجل التجاري للشركات (مكلف) في وزارة التجارة والصناعة، منذ عام ٢٠١٧م إلى عام ٢٠١٩م. • شغل منصب محلل مالي – قسم الخدمات في وزارة التجارة والصناعة، منذ عام ٢٠١٥م إلى عام ٢٠١٧م.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٦: ٢٦:السيرة الذاتية لخالد ربيعة

خالد ناصر بن ربيعة	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣١سنة.
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في المحاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض– المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٢م.
الخبرات العملية	• يشغل منصب رئيس قسم التبليغ في الشركة السعودية الاستثمارية لإعادة التدوير(سرك) منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. • شغل منصب رئيس قسم سياسة التدقيق والجودة في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً) منذ عام ٢٠١٨م وحتى ٢٠١٩م. • شغل منصب كبير المدققين الداخليين في شركة الاتصالات السعودية (STC) منذ عام ٢٠١٦م وحتى ٢٠١٨م. • شغل منصب مساعد أول في شركة برايس وترهاوس كوبرز (PwC) منذ عام ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٦م.

المصدر: إدارة الشركة

٦-٤ الإدارة التنفيذية

جدول ٢٧: أعضاء الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ التعين	الأسهم	
					العدد	النسبة
ماجد عبد الله محمد الناصر	الرئيس التنفيذي	سعودي	٤٤	٢٠٢١/٠١/١٩م	-	-
محمد محمود أبو خشبة	المدير المالي	مصري	٤٠	٢٠١٥/٠٩/٠١م	-	-
عبد الرحمن إبراهيم الحمدان	مدير إدارة الموارد البشرية	سعودي	٣٨	٢٠١٥/٠٢/٠٦م	-	-
عبد الله محمد العمري	مدير إدارة الممتلكات	سعودي	٢٩	٢٠١٨/١٠/٢٨م		

المصدر: إدارة الشركة

وفيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

السيرة الذاتية لماجد عبد الله محمد الناصر

وردت السيرة الذاتية لماجد عبد الله محمد الناصر ضمن سير أعضاء مجلس الإدارة الصفحة رقم (٤٥).

جدول ٢٨: السيرة الذاتية لمحمد محمود أبو خشبة

محمد محمود أبو خشبة	
الجنسية	مصري.
العمر	٤٠ سنة.
المنصب	المدير المالي
المؤهلات العلمية	• بكالوريوس في المحاسبة – جامعة الزقازيق، الزقازيق – مصر، عام ٢٠٠٢م. • حاصل على الشهادة المنهية للإفصاح – مجموعة تداول السعودية.
الخبرات العملية	• مدير مالي في شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى الان. • شغل منصب مدير مالي في شركة الشرق أوسطية للمقاولات (DCC) من عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٥م. • شغل منصب رئيس حسابات في مؤسسة الفريق العربي – وكيل شركة أوك ولوس الأمريكية (Oculus) من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٤م. • شغل منصب محاسب أول في مجموعة دمستان من عام ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٨م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا يوجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٩: السيرة الذاتية لعبد الرحمن إبراهيم الحمدان

عبد الرحمن إبراهيم الحمدان	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	مدير إدارة الموارد البشرية
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة الثانوية العامة، عام ٢٠٠٣م.
الخبرات العملية	• مدير الموارد البشرية في شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى الان. • شغل منصب مسؤول إداري بمصنع الدريس للأبواب من عام ٢٠١٣م إلى عام ٢٠١٥م. • شغل منصب مدير شؤون الموظفين بمصنع تركي البازللصناعات الزجاجية من عام ٢٠١١م إلى ٢٠١٢. • شغل منصب مدير شؤون الموظفين بمجمع عيادات المركز الاستشاري من عام ٢٠١٠ إلى عام ٢٠١١م. • شغل منصب رئيس شؤون الموظفين في شركة الدريس من عام ٢٠٠٦م إلى ٢٠١٠م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٣٠: السيرة الذاتية لعبدالله محمد العمري

عبد الله محمد العمري	
الجنسية	سعودي
العمر	٢٩ سنة.
المنصب	مدير إدارة الممتلكات.
المؤهلات العلمية	دبلوم إدارة الموارد البشرية – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٩م.
الخبرات العملية	• مسؤول شؤون الموظفين في شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. • شغل منصب مدير علاقات عامة في مؤسسة أعمال للمقاولات العامة من عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٤م. • شغل منصب مسؤول علاقات حكومية في مطعم توت ورمان من عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٧م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة.

المصدر: إدارة الشركة

٥- سياسة توزيع الأرباح

بموجب المادة العاشرة بعد المائة من نظام الشركات، تثبت لكل مساهم جميع الحقوق المتصلة بالأسهم والتي تشمل على وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من الأرباح المقرر توزيعها، ويتولى مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أية أرباح إلى الجمعية العامة للمساهمين، بعد الأخذ في الاعتبار عند إصدار هذه التوصية مختلف العوامل السائدة وقتها، بما فيها أرباح الشركة، والوضع المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين، ونتائج نشاطات الشركة، واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً، وخطط التوسع ومتطلبات استثمارات الشركة.

لا تقدم الشركة أي ضمانات بأنها ستقوم بتوزيع أرباح في المستقبل، ولا تضمن قيمة تلك الأرباح التي تعتزم توزيعها في أي سنة محددة، وتخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً لنظام الشركة الأساسي، حيث نصت المادة (٤٦) السادسة والأربعون من النظام الأساسي للشركة على أن يتم توزيع أرباح سنوية صافية بعد خصم كافة المصاريف والتكاليف الأخرى على النحو التالي:

١- يجنب ١٠٪ عشرة بالمئة من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع.

٢- للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

٣- للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصالح الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.

٤- يوزع من الباقي من صافي الربح على المساهمين نسبة تمثل (١٠٪) من رأس المال المدفوع.

٥- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة (٢٠) العشرين من النظام الأساسي، والمادة (٧٦) السادسة والسبعين من نظام الشركات، يخصص بعد ما تقدم نسبة ٥٪ من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.

٦- يجوز للشركة بناء على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة العادية توزع أرباح مرحلية (نصف أو ربع سنوية)، كما يجوز للجمعية العامة العادية تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية (نصف أو ربع سنوية)، على أن يكون هذا التوزيع من الارباح الحقيقية القابلة للتوزيع.

يبين الجدول أدناه توزيعات الأرباح خلال العامين ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م:

جدول ٣١: توزيعات الأرباح للعامين ٢٠١٩م و٢٠٢٠م

البيان	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
صافي ربح السنة	٦,١٤٨,٢٩٤	١٦,٤٩٧,٩١٧
إجمالي الأرباح المبقاة	٤٥,٧٤٠,١٤٨	٦٠,٥٨٨,٢٧٣
توزيعات الأرباح	-	-

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٦- تكاليف الإدراج المباشر

يتوقع أن يبلغ إجمالي تكاليف الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية حوالي مليون وخمسمائة ألف (١,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل تكاليف الإدراج المباشر أتعاب المستشار المالي وأتعاب المستشار القانوني وغيرها من المصاريف الأخرى المتعلقة بالإدراج المباشر في السوق الموازية. وتتحمل الشركة كافة تكاليف الإدراج، والتي سيتم تضمينها ضمن مصروفات الشركة في قائمة الدخل.

٧- إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

١- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المُصدر أو أي من شركاته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الإثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.

٢- لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل المُصدر أو أي من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.

٣- لم يكن هناك أيّ تغير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمُصدر أو أي من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل.

٤- بخلاف ما ورد في القسم (٤-٣) «**أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس**» والقسم (٣-١٤) «**الشركات الزميلة**» من هذا المستند، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأيٍ من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المُصدر أو أي من شركاته التابعة.

٥- الشركة ليست خاضعة لأي دعاوي أو إجراءات قانونية بخلاف ماورد في البند رقم (٢-١-١٥) (**المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات**) من القسم الفرعي رقم ٢-١ (**المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها**) من القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند.

٦- لا يشترك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة.

٧- أن الشركة قد حصلت على موافقة الجمعية العامة على جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

٨- أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل الأسهم لم يتم تضمينها في هذا المستند.

٩- أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها.

١٠- أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لإدراج أسهمها في السوق الموازية.

١١- باستثناء ما ورد في القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في أسهم الشركة.

١٢- لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.

١٣- لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهم.

١٤- لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المُصدر.

١٥- أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة ولم يسبق لأي منهم أن خضع لأي إجراءات إفلاس.

١٦- الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات حتى تاريخ هذا المستند.

٨- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الإدراج المباشر وشروطه

٨-١ طلب تسجيل الأسهم في السوق الموازية

تقدمت الشركة بطلب تسجيل الأسهم محل هذا المستند إلى هيئة السوق المالية السعودية، وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء كافة المتطلبات. كما تم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية التسجيل والإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية، بما في ذلك موافقة الهيئة على مستند التسجيل هذا.

٨-٢ سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج والقيمة الإسمية لكل سهم

تم تحديد السعر الاسترشادي لسهم الشركة من خلال احتساب القيمة السوقية العادلة للشركة والذي قامت به مجموعة الدخيل المالية بصفتها مستشاراً مالياً للإدراج. حيث بلغ السعر الاسترشادي لسهم الشركة (١٥) خمسة عشر ريال سعودي، وتبلغ القيمة الاسمية للسهم عشرة (١٠) ريالات سعودية. والجدير بالذكر أن رأس مال الشركة يبلغ (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتي مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي.

يتم تحديد سعر الافتتاح للسهم بناء على العرض والطلب على السهم عن طريق آلية مزاد الافتتاح وهي فترة تسبق افتتاح السوق (من الساعة ٩:٣٠ التاسعة والنصف صباحاً إلى الساعة ١٠:٠٠ العاشرة صباحاً)، ويمكن للمستثمرين خلال هذه الفترة إدخال أوامر البيع والشراء، ومن ثم يقوم نظام التداول بإيجاد السعر العادل الذي يتم عنده تنفيذ الأوامر بعد مطابقتها في فترة المزاد، ويكون سعر التنفيذ هو سعر الافتتاح مع نسبة تذبذب يومية مسموح بها تبلغ (٣٠٪ ارتفاعاً وهبوطاً). ويعتبر السعر الاسترشادي كمرجع فقط للقيمة السوقية العادلة وهو سعر الإدراج لليوم الأول فقط، وتحسب السوق أسعار الافتتاح والإغلاق كما يلي:

١- يحدد نظام التداول سعر الحد الأقصى من الكمية التي يمكن تداولها من الأوراق المالية.

٢- إذا كان هناك سعران أو أكثر قد يتداولان الكمية نفسها، يحدد نظام التداول السعر الذي يترك أقل حد أدنى متبقي، وهو عدد الأوراق المالية غير المطابقة بهذا السعر.

٣- إذا كان هنالك سعران أو أكثر بنفس الحد الأدنى المتبقي، يحدد نظام التداول السعر وفق الآتي:

أ. الأعلى سعراً عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في طرف الشراء فقط.

ب. الأقل سعراً عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في طرف البيع فقط.

ج. (ج) متوسط أسعار (أ) و (ب) عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في الطرفين (البيع والشراء). يقرب متوسط السعرين إلى أقرب وحدة تغير سعر عند الإمكان.

يكون تداول الأسهم من يوم الأحد إلى يوم الخميس، باستثناء العطلات الرسمية في المملكة. ويتبع يوم التداول تسلسل الجلسات المحدد في الجدول الآتي:

جدول ٣٢: تسلسل الجلسات

الجلسة	الجدول الزمني
الجلسة الأولى: مزاد مفتوح	٩:٣٠ صباحاً – ١٠:٠٠ صباحاً
الجلسة الثانية: السوق مفتوح-تنفيذ	١٠:٠٠ صباحاً – ١٥:٠٠ مساءً
الجلسة الثالثة: مزاد الإغلاق	١٥:٠٠ مساءً – ١٥:١٠ مساءً
الجلسة الرابعة: التداول على سعر الإغلاق	١٥:١٠ مساءً – ١٥:٢٠ مساءً
الجلسة الخامسة: السوق مغلق	١٥:٠٠ مساءً – ١٦:٠٠ مساءً

المصدر: إجراءات التداول والعضوية-تداول

- يتاح تمرير وتعديل وإلغاء الأوامر خلال الجلسة الأولى والجلسة الثانية والجلسة الثالثة والجلسة الرابعة، ويتاح تعديل صلاحية الأمر وإلغاؤه خلال الجلسة الخامسة، ويتاح تعطيل الأوامر غير المنفذة خلال يوم التداول.
- تعرض الأوامر مجتمعة بحسب السعر عند مستوى سعري محدد (عرض السوق بحسب السعر) خلال الجلسة الأولى والجلسة الثالثة.
- تطابق الأوامر في نهاية الجلسة الأولى والجلسة الثالثة وخلال الجلسة الثانية والجلسة الرابعة.
- يحدد وقت انتهاء الجلستين الأولى والثالثة بشكل متغير يوميا خلال ٣٠ ثانية وفق الأوقات المحددة للجلستين في الجدول أعلاه.

٨-٣ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق سهم الشركة

٨-٣-١ تعليق الإدراج أو إلغائه

أ. يجوز للهيئة تعليق التداول في سهم الشركة أو إلغاء الإدراج في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات التالية:

١- إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.

٢- إذا أخفق المصدر إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق.

٣- إذا لم يسدد المُصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.

٤- إذا رأت أن المصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.

٥- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المُصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المُصدر، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.

٦- عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المُصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر عليه إبلاغ السوق وفقاً لذلك.

٧- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.

٨- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأسماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

٩- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو اجراء التصفية الإدارية للمُصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

١٠- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.

١١- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.

ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) المذكورة أعلاه للاعتبارات التالية:

١- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.

٢- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.

٣- التزام المُصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

٤- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج.

٥- عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٤) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج.

ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمُصدر في أي من الحالات الآتية:

١- عند عدم التزام المُصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

٢- عندما تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمُصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي.

٣- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمُصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.

٤- عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمُصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.

د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) من الفقرة (ج) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة اتاحة تداول أسهم المُصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.

هـ. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.

و. يجب على المُصدر الذي تم تعليق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.

ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة (٦) ستة أشهر من دون أن يتخذ المُصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمُصدر.

ح. عند إكمال المُصدر لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم المُصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ط. لا تخل هذه البنود بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

٨-٣-٢ الإلغاء أو التعليق الاختياري للإدراج

أ. لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المُصدر تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:

١- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.

٢- نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.

٣- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المُصدر.

٤- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعينيّن بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

ب. يجوز للهيئة بناءً على تقديرها قبول طلب الإلغاء أو رفضه.

ج. يجب على المُصدر الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.

د. عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب المُصدر، يجب على المُصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المُصدر.

٨-٣-٣ التعليق المؤقت

أ. يجوز للمُصدر أن يطلب من السوق تعليق تداول أوراقه المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق ولا يستطيع المُصدر تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المُصدر فور تلقيها للطلب.

ب. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المُصدر، يجب على المُصدر أن يفصح للجمهور في أقرب وقت ممكن عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المُصدر.

ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من المُصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المُصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخلّ بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.

د. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات المُصدر ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.

هـ. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

٨-٣-٤ رفع التعليق

يخضع رفع تعليق التداول المفروض وفقا للفقرة (أ) من القسم (٨-٣-١) «**تعليق الإدراج أو إلغائه**» للاعتبارات الاتية:

أ. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.

ب. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.

ج. التزام المُصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

وإذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

٨-٣-٥ إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغب المُصدر في إعادة إدراج أسهمه بعد إلغائها، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

٨-٤ القرارات والموافقات التي ستدرج بموجبها الأسهم

تتمثل القرارات والموافقات التي ستدرج أسهم الشركة بموجبها فيما يلي:

١- **موافقة الجمعية العامة على إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية**

وافقت الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) بالإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية.

٢- **موافقة شركة السوق المالية السعودية «تداول» على الإدراج**

تم الحصول على موافقة من شركة السوق المالية السعودية «تداول» على طلب الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٢هـ الموافق (٢٠٢١/٠٦/٢٢م).

٣- **موافقة هيئة السوق المالية**

تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل أسهم الشركة في السوق الموازية. وقد تم الإعلان عن تلك الموافقة في الموقع الإلكتروني للهيئة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ الموافق (٢٠٢١/٠٦/٢٨م).

٨-٥ الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر)

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (و) من هذا المستند التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية. وبخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على كبار المساهمين، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.

٨-٦ نبذة عن السوق المالية السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م، كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وكان قد بدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام ١٩٩٠م. وتتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بالتسوية، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع من الأحد إلى الخميس على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى ٣ عصراً ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً، تتغير هذه الأوقات خلال شهر رمضان ويتم الإعلان عن طريق تداول.

ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً (وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار)، وتليها الأوامر محددة السعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال.

يقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل رويترز. وتتم تسوية الصفقات خلال يومي عمل (T+٢)، أي أن نقل الملكية للأسهم يتم بعد تنفيذ الصفقة بيومي عمل.

وينبغي على المصدر الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات ذات الأهمية للمستثمرين عبر نظام تداول. وتقع على عاتق إدارة تداول مسؤولية مراقبة السوق بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.

٩- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة من خلال غرفة افتراضية، وسيقوم المستشار المالي «مجموعة الدخيل المالية» بإرسال الرابط الإلكتروني للغرفة الافتراضية إلى المستثمرين المؤهلين عند طلبه عبر البريد الإلكتروني «info@aldukheil.com.sa»، وذلك خلال أيام العمل من يوم ١٤٤٢/١٢/٠١هـ الموافق (٢٠٢١/٠٧/١١م) إلى يوم ١٤٤٢/١٢/١٩هـ الموافق (٢٠٢١/٠٧/٢٩م) خلال فترة لا تقل عن (٧) أيام قبل الإدراج:

- السجل التجاري الرئيس للشركة.
- النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس.
- موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل أسهم الشركة في السوق الموازية كنسخة مطبوعة من موقع هيئة السوق المالية.
- موافقة شركة السوق المالية السعودية (تداول) على الإدراج في السوق الموازية.
- موافقة الجمعية العامة للشركة على الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- الآلية التي تم بناءً عليها تحديد السعر الاسترشادي لتداول أسهم الشركة في السوق الموازية (تقرير التقييم المالي للشركة المعد من قبل المستشار المالي).
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.
- خطابات الموافقة على تضمين الاسم والشعار والإفادة في مستند التسجيل هذا لكلٍ من:

أ. المستشار المالي للشركة (شركة مجموعة الدخيل المالية).

ب. المستشار القانوني للشركة (شركة الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية).

ج. المحاسب القانوني للشركة (شركة أسامة عبد الله الخريجي وشريكه – محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال).

١٠- التقرير القانوني

١٠-١ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً)

شركة مساهمة مقفلة

الرياض - المملكة العربية السعوديـــة

القوائم الماليـة

وتقريـر المراجع المستقل عليها

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

OSAMA A. EL KHEREIJI & PARTNER CO.
Certified Public Accountants & Business Consultants

شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

Independent Member
PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms

License No. 502
P.O.Box 15046 Jeddah 21444
Tel.: 6600085 / 6670692
Fax: 6609320
Jeddah - Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص رقم (٥٠٢)
ص.ب ١٥٠٤٦ جدة ٢١٤٤٤
هاتف : ٦٦٠٠٠٨٥ / ٦٦٧٠٦٩٢
فاكس: ٦٦٠٩٣٢٠
جدة - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري – سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة بنان العقارية (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري – سابقاً) – شركة سعودية مساهمة مقفلة – (**"الشركة"**) والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة التغير في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والإصدارات الآخرى التي تعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا ونحن مستقلون عن الشركة طبقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية ، كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الآخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة.

لفت إنتباه

نود أن نلفت الإنتباه إلى :-

١- ما هو ورد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية حيث أنه بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م قرر مساهمي الشركة بالجمعية العامة غير العادية تعديل الاسم التجاري للشركة ليصبح " شركة بنان العقارية " بدلاً من شركة أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

٢- ما هو ورد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية حيث أنه بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م قرر مساهمي الشركة بالجمعية العامة غير العادية الموافقة على بيع إستثمار الشركة في شركتها التابعة الوحيدة وبالتالي لن تعد الشركة قوائم مالية موحدة نظراً لإستبعاد ذلك الإستثمار. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

٤/١

شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال
OSAMA A. EL KHEREIJI & PARTNER CO.
Certified Public Accountants & Business Consultants
Independent Member
PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

License No. 502
P.O.Box 15046 Jeddah 21444
Tel.: 6600085 / 6670692
Fax: 6609320
Jeddah - Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص رقم (٥٠٢)
ص.ب ١٥٠٤٦ جدة ٢١٤٤٤
هاتف : ٦٦٠٠٠٨٥ / ٦٦٧٠٦٩٢
فاكس: ٦٦٠٩٣٢٠
جدة - المملكة العربية السعودية

(تتمه) تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري – سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

أمور أخرى:

- رُوجعت القوائم المالية لشركة بنان العقارية (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري – سابقاً) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً معدلاً في تلك القوائم في ٢٨ رجب ١٤٤١هـ الموافق ٢٣ مارس ٢٠٢٠م لعدم قيام الشركة بإحتساب التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للحسبة الإكتوارية ويعد هذا التحفظ غير قائماً نظراً لزوال سبب ذلك التحفظ.
- كجزء من مراجعتنا للقوائم المالية لعام ٢٠٢٠م ، لقد راجعنا أيضاً التعديلات المبينة في الايضاح رقم (٣٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية التي طبقت لتعديل القوائم المالية لعام ٢٠١٩م. وفي رأينا أن تلك التعديلات مناسبة وقد طبقت بشكلٍ سليم . ولم نتعاقد لمراجعة أو لفحص أو لتطبيق أية إجراءات تتعلق بالقوائم المالية للشركة لعام ٢٠١٩م بخلاف ما يتعلق بالتعديلات، وبالتالي لم نبدي رأياً أو أي شكلٍ أخر من التأكيد بشأن القوائم المالية لعام ٢٠١٩م ككل.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل ، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريفٍ جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال عن الأمور ذات العلاقة بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها ، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

٤/٢

OSAMA A. EL KHEREIJI & PARTNER CO.
Certified Public Accountants & Business Consultants

شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

Independent Member
PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

License No. 502
P.O.Box 15046 Jeddah 21444
Tel.: 6600085 / 6670692
Fax: 6609320
Jeddah - Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص رقم (٥٠٢)
ص.ب ١٥٠٤٦ جدة ٢١٤٤٤
هاتف : ٦٦٠٠٠٨٥ / ٦٦٧٠٦٩٢
فاكس: ٦٦٠٩٣٢٠
جدة - المملكة العربية السعودية

(تتمه) تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري – سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ جوهري سواء بسبب غش أو خطأ ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد ، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً تحريفاً جوهرياً عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتُعَد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها ، على القرارات الإقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزءٍ من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة إستجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم إكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة ، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- إستنتاج مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري ، يكون مطلوباً منا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، يتم تعديل رأينا. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

٤/٣

شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

OSAMA A. EL KHEREIJI & PARTNER CO.
Certified Public Accountants & Business Consultants

Independent Member
PrimeGlobal | An Association of Independent Accounting Firms

ترخيص رقم (٥٠٢)
ص.ب ١٥٠٤٦ جدة ٢١٤٤٤
هاتف : ٦٦٠٠٠٨٥ / ٦٦٧٠٦٩٢
فاكس: ٦٦٠٩٣٢٠
جدة - المملكة العربية السعودية

License No. 502
P.O.Box 15046 Jeddah 21444
Tel.: 6600085 / 6670692
Fax: 6609320
Jeddah - Kingdom of Saudi Arabia

(تتمه) تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري – سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

- تقويم العرض الشامل ، وهيكل ومحتوى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.
- لقد زودنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد أننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الآخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعندما يكون ذلك منطبقاً، الضمانات ذات العلاقة.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية الآخرى:

- يتطلب نظام الشركات أن يُضَمِّن المراجع فى تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام النظام الأساسى للشركة، وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية، لم يتبين لنا مخالفة الشركة لأحكام نظام الشركات أو النظام الأساسى للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.
- البيانات الخاصة بالدفاتر مدونة على الحاسب الآلي والقوائم المالية مطابقة لما هو مدون على الحاسب الآلي.

التاريخ : ١٤٤٢/٠٦/١٥هـ
الموافق: ٢٠٢١/٠١/٢٨م

عن شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه

أسامة عبدالله الخريجي
ترخيص رقم (١٥٤)
بتاريخ ١٤٠٥/٠٤/٢٣هـ

٤/٤

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م معدلة
أصول غير متداولة			
ممتلكات ومعدات – (بالصافي)	(٥)	٦٨٠ ٥٩١	٤٥ ٦٩٥ ٩٣٣
عقارات إستثمارية – (بالصافى)	(٦)	١٦٠ ٥٤٥ ٤٦٥	١١٠ ٦٠١ ٢٠١
أصول غير ملموسة – (بالصافى)	(٧)	٣٥ ٩١٢	٨٧ ٣٢٠
إستثمار فى شركة تابعة	(٨)	-	٦٠ ٢٦٧٥
إستثمارات فى شركات زميلة ومشروعات مشتركة	(٩)	١٢٢ ٧٨٢ ٤٣٣	٧ ٤٥٤ ٤٣٣
إستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١٠)	٣١ ٥٥٩ ٧١٠	٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢
المستحق من الاطراف ذات العلاقة – طويلة الاجل	(١-١٣)	-	١١ ٤٢٨ ٩٥٥
مجموع الأصول غير المتداولة		**٣١٥ ٦٠٤ ١١١**	**٢٠٠ ٧١٩ ٧١٩**
أصول متداولة			
المخزون	(١١)	-	١ ٠٤١ ١٥٩
ذمم مدينة – تجارية (بالصافي)	(١٢)	٧٥ ٥٢٢	٢ ٠٣٧ ٧٣٧
مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(١٤)	١٨٠ ١٧٣	٩١١ ٦٣٨
النقد ومعادلات النقد	(١٥)	١٣ ٨١٢ ٥٠٦	١٢ ٢٧٧ ٣٠٧
مجموع الأصول المتداولة		**١٤ ٠٦٨ ٢٠١**	**١٦ ٢٦٧ ٨٤١**
إجمالي الأصول		**٣٢٩ ٦٧٢ ٣١٢**	**٢١٦ ٩٨٧ ٥٦٠**
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال	(١٦)	٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٠٠٠ ٠٠٠
إحتياطى نظامى	(١٧)	٢ ٦٤٩ ٧٩٢	١ ٠٠٠ ٠٠٠
إحتياطيات أخرى	(١٨)	٥٥ ٨٢٠ ٥٥٠	٨ ٧٢١ ٨٦٠
أرباح مبقاة		٦٠ ٥٨٨ ٢٧٣	٤٥ ٧٤٠ ١٤٨
مجموع حقوق المساهمين		**٣١٩ ٠٥٨ ٦١٥**	**٥٧ ٤٦٢ ٠٠٨**
الإلتزامات			
التزامات غير متداولة			
قروض طويلة الاجل		-	٣ ٧٧٩ ٨٩٦
المستحق للأطراف ذات العلاقة	(٢-١٣)	-	١٥١ ٥٨٣ ٩٢٢
التزامات منافع موظفين	(١٩)	٣١٩ ٩٨٢	٩٨٥ ٦٦٥
مجموع الإلتزامات غير المتداولة		**٣١٩ ٩٨٢**	**١٥٦ ٣٤٩ ٤٨٣**
التزامات متداولة			
ذمم دائنة تجارية		-	١٢٨ ٥٤٧
قروض طويلة الاجل – الجزء غير المتداول		-	١ ٣٧٤ ٥٠٨
مستحقات و أرصدة دائنة أخرى	(٢٠)	٩ ٩٩١ ٨٣٧	١ ٥١٧ ٤٧٣
مخصص الزكاة	(٢٢)	٣٠١ ٨٧٨	١٥٥ ٥٤١
مجموع الإلتزامات المتداولة		**١٠ ٢٩٣ ٧١٥**	**٣ ١٧٦ ٠٦٩**
إجمالي الإلتزامات		**١٠ ٦١٣ ٦٩٧**	**١٥٩ ٥٢٥ ٥٥٢**
إجمالي حقوق المساهمين والإلتزامات		**٣٢٩ ٦٧٢ ٣١٢**	**٢١٦ ٩٨٧ ٥٦٠**

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية*

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م معدلة
إيرادات النشاط	(٢٤)	١٢ ٤٧٤ ٢٢٩	١٢ ٩١٨ ٩٥٩
تكلفة النشاط	(٢٥)	(١ ٦٩٣ ٢٩٥)	(٥ ٠٨٠ ٢٣٥)
مجمل الربح		**١٠ ٧٨٠ ٩٣٤**	**٧ ٨٣٨ ٧٢٤**
مصاريف الأعمال الرئيسية			
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٦)	(٢ ٥٩٩ ٩٥٠)	(٢ ٤٨٣ ٢٢٩)
خسائر الإنخفاض فى قيمة الذمم المدينة التجارية	(١٢)	(٢١٧ ٧٥٦)	(٢١٩ ٩٩٣)
إيرادات /(مصروفات) أخرى	(٢٧)	٧٤ ٤٨٢	(٤٢٦ ٢١٣)
الربح من الأعمال الرئيسية		**٨ ٠٣٧ ٧١٠**	**٤ ٧٠٩ ٢٨٩**
توزيعات أرباح من إستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٤٧٤ ٥٠٨	٢٣٠ ٦٩٧
الحصة فى نتائج شركات زميلة ومشروعات مشتركة	(٩)	٥ ٣١٤ ١٩٤	١٥٥ ٩١٨
أرباح /(خسائر) إستثمارات فى شركة تابعة	(٨)	٣٥٩ ٩٧٣	(٦ ٦١٨)
تكاليف تمويلية	(٢٨)	(٤٨ ٣٩٦)	(٢١ ٣٠٨)
صافي الربح قبل الزكاة		**١٤ ١٣٧ ٩٨٩**	**٥ ٠٦٧ ٩٧٨**
الزكاة	(٢٢)	(٣٠١ ٨٧٨)	(١٦٣ ٦٦١)
ربح السنة من العمليات المستمرة		**١٣ ٨٣٦ ١١١**	**٤ ٩٠٤ ٣١٧**
العمليات غير المستمرة			
ربح السنة من العمليات غير المستمرة	(٢٣)	٢ ٦٦١ ٨٠٦	١ ٢٤٣ ٩٧٧
صافى ربح السنة		**١٦ ٤٩٧ ٩١٧**	**٦ ١٤٨ ٢٩٤**
الدخل الشامل الآخر			
بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً فى الأرباح أو الخسائر:			
التغير فى القيمة العادلة للإستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٧ ٣٦٦ ٠٥٩	٨ ٥٩٤ ١٤٩
إعادة قياس التزامات منافع الموظفين	(١٩)	(٢٣٠ ١١٧)	(٣١٣ ١١٤)
حصة الشركة في الخسائر الإكتوارية لالتزامات المنافع المحددة في شركة زميلة	(٩)	(٣٧ ٢٥٢)	-
إجمالى بنود الدخل الشامل الآخر		**٧ ٠٩٨ ٦٩٠**	**٨ ٢٨١ ٠٣٥**
إجمالى الدخل الشامل للسنة		**٢٣ ٥٩٦ ٦٠٧**	**١٤ ٤٢٩ ٣٢٩**
ربحية السهم لصافى ربح السنة العائد إلى المساهمين (ريال سعودى)			
ربح السهم الأساسى والمخفض من العمليات المستمرة	(٢١)	٦٩,١٨	٢٤,٥
ربح السهم الأساسى والمخفض من العمليات المستمرة وغير المستمرة	(٢١)	٨٢,٤٨	٣٠,٧

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية*

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

بيان	إيضاح	رأس المال	إحتياطي نظامى	إحتياطيات أخرى	الأرباح المبقاه	الإجمالي
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م – كما تم اصداره سابقاً	(٣٢)	٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٥٧٦٣٩٨	٣٩٠٦٨٣٤٣	٤٢٦٤٤٧٤١
تعديلات		-	-	٩٠٩٦٢	٢٩٦٩٧٦	٣٨٧٩٣٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م – (معدل)		٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٦٦٧٣٦٠	٣٩٣٦٥٣١٩	٤٣٠٣٢٦٧٩
الدخل الشامل للسنة						
صافى دخل سنة ٢٠١٩م		-	-	-	٦١٤٨٢٩٤	٦١٤٨٢٩٤
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	٨٢٨١٠٣٥	-	٨٢٨١٠٣٥
الدخل الشامل عن السنة (معدل)	(٣٢)	-	-	٨٢٨١٠٣٥	٦١٤٨٢٩٤	١٤٤٢٩٣٢٩
أرباح إستبعاد إستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		-	-	(٢٢٦٥٣٥)	٢٢٦٥٣٥	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (معدل)		٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٨٧٢١٨٦٠	٤٥٧٤٠١٤٨	٥٧٤٦٢٠٠٨
الدخل الشامل للسنة						
صافى دخل سنة ٢٠٢٠م					١٦٤٩٧٩١٧	١٦٤٩٧٩١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	٧٠٩٨٦٩٠		٧٠٩٨٦٩٠
الدخل الشامل عن السنة		-	-	٧٠٩٨٦٩٠	١٦٤٩٧٩١٧	٢٣٥٩٦٦٠٧
المحول إلى الإحتياطى النظامى		-	١٦٤٩٧٩٢	-	(١٦٤٩٧٩٢)	-
الزيادة فى رأس المال	(١٦)	١٩٨٠٠٠٠٠٠	-	-	-	١٩٨٠٠٠٠٠٠
الاحتياطى الاتفاق المكون	(١-١٨)	-	-	٤٠٠٠٠٠٠٠	-	٤٠٠٠٠٠٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٦٤٩٧٩٢	٥٥٨٢٠٥٥٠	٦٠٥٨٨٢٧٣	٣١٩٠٥٨٦١٥

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية*

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م معدلة
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي دخل السنة قبل الزكاة	١٤ ١٣٧ ٩٨٩	٥ ٠٦٧ ٩٧٨
دخل السنة من العمليات غير المستمرة	٢ ٦٦١ ٨٠٦	١ ٢٤٣ ٩٧٧
تعديلات لتسوية صافي الدخل الى صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		
إستهلاك ممتلكات ومعدات	٧٥٧ ٢٥٨	١ ٧٦٩ ٩١٦
إستهلاك عقارات إستثمارية	١ ٦٧٤ ٩٥٦	٤ ٦٩٥ ١٧٧
إستهلاك إستثمارات فى مشروعات مشتركة	١٥١ ١٩٤	٣٨٥ ٠٥٨
إستهلاك أصول غير ملموسة	٥١ ٤٠٨	٣٠ ٧٨٥
حصة الشركة من أرباح الشركة الزميلة	(٥ ٢١٣ ٢٨٤)	(١٥٥ ٩١٨)
حصة الشركة من أرباح/(خسائر) الشركة التابعة	(٣٥٩ ٩٧٣)	٦ ٦١٨
توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٤٧٤ ٥٠٩)	(٢٣٠ ٦٩٧)
التزامات منافع موظفين - تكلفة الخدمة الحالية	٧٧ ٠٥٠	١٤٢ ٤٨٢
خسائر إئتمانية متوقعة	٢١٧ ٧٥٤	٢١٩ ٩٩٣
أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	(٢٢١ ٤٣٧)
أرباح إستبعاد ممتلكات ومعدات	(١٢ ٤٩٦)	(٥ ٠٠٠)
خسائر إستبعاد عقارات إستثمارية	-	١ ٢٦٦ ٢٨٥
مصروفات تمويلية	٤٨ ٣٩٦	٢١ ٣٠٨
	١٣ ٧١٧ ٥٤٩	**١٤ ٢٣٦ ٥٢٥**
التغير في:		
المخزون	١ ٠٤١ ١٥٩	(٦ ٦٥٢)
ذمم مدينة – تجارية (بالصافي)	١ ٧٧٩ ٨٨٧	٢٢ ٥٤٩
المستحق من الاطراف ذات العلاقة	٩٠ ٢٤٨	-
مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٦٤١ ٢١٧	١٨ ٠٤٤
ذمم دائنة تجارية	(١٢٨ ٥٤٦)	(٧٨ ٧٥٩)
المستحق للأطراف ذات العلاقة	٤ ٠٠٠	-
مستحقات و أرصدة دائنة أخرى	٨ ٤٧٠ ٣٦٤	(١ ٥٥١ ٦٢٥)
التزامات منافع الموظفين المدفوعة	(١٧٣ ٩٨٨)	(١٨٣ ٢٦٦)
التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	**٢٥ ٤٤١ ٨٩٠**	**١٢ ٤٥٦ ٨١٦**
الزكاة المدفوعة	(١٥٥ ٥٤١)	(٤٥١ ٧١٣)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	**٢٥ ٢٨٦ ٣٤٩**	**١٢ ٠٠٥ ١٠٣**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م معدلة
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية		
المدفوع فى إقتناء ممتلكات ومعدات	(٣٦ ٨٨٦)	(١١٧ ٤١٦)
المدفوع فى إقتناء عقارات إستثمارية	(٧ ٣٥٠ ٠٠٠)	-
المدفوع فى إقتناء مشروعات مشتركة	(٣ ٠٦٨ ٨٨٩)	(٨٤ ٨٢٩)
المدفوع فى إقتناء أصول غير ملموسة	-	(٣ ٠٠٠)
المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات	٣٨ ٢٤٨	٥ ٠٠٠
توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤٧٤ ٥٠٩	٢٣٠ ٦٩٧
أرباح مستلمة من الإستثمار فى الشركة الزميلة	١٢٣ ٧٨٩	-
المتحصل من إستبعاد إستثمار فى الشركة الزميلة	٢٦٣ ٥١٩	-
أرباح مستلمة من الإستثمار فى الشركة التابعة	٣٥٩ ٩٧٣	-
المتحصل من إستبعاد إستثمار فى الشركة التابعة	٦٠ ٢٦٧٥	-
المتحصل من بيع أصول والتزامات أحد فروع الشركة	١ ٤٢٥ ٥٤٧	-
المتحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	٢٢١ ٤٣٧
شراء إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٣٤٤ ٤٥١)	(١ ٥٨١ ٩٠٩)
دفعة مقدمة تحت حساب إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١ ٠٠٠ ٠٠٠	-
صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى الأنشطة الإستثمارية	**(٦ ٥١١ ٩٦٦)**	**(١ ٣٣٠ ٠٢٠)**
القروض المقبوضة	-	٥ ٠٠٠ ٠٠٠
القروض المسددة	(٥ ١٥٤ ٤٠٤)	(١ ١٠٦ ٣٠١)
المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة	(١٢ ٠٨٤ ٧٨٠)	(٥ ٤٦١ ٦٦٢)
صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى الأنشطة التمويلية	**(١٧ ٢٣٩ ١٨٤)**	**(١ ٥٦٧ ٩٦٣)**
صافي التغير في النقد خلال السنة	**١ ٥٣٥ ١٩٩**	**٩ ١٠٧ ١٢٠**
النقدية في بداية السنة	١٢ ٢٧٧ ٣٠٧	٣ ١٧٠ ١٨٧
النقدية في نهاية السنة	**١٣ ٨١٢ ٥٠٦**	**١٢ ٢٧٧ ٣٠٧**
معاملات غير نقدية هامة		
التغير فى إحتياطى القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧ ٣٦٦ ٠٥٩	٨ ٥٩٤ ١٤٩
صافى أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	(٢٢٦ ٥٣٥)
المحول من الممتلكات والمعدات إلى العقارات الإستثمارية	٥٠ ٧٨٧ ٤٢١	-
زيادة رأس المال تخفيضاً من رصيد المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة	١٩٨ ٠٠٠ ٠٠٠	-
تكوين إحتياطى إتفاق تخفيضاً من رصيد المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-
شراء إستثمارات فى شركة زميلة إضافة للرصيد المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة	١١٢ ٧٥٨ ٦٥١	

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية *

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

١- عـــام

نبذة عن الشركة

- شركة بنان العقارية (أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى – سابقاً) – هى شركة سعودية مساهمة مقفلة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وحصلت الشركة على السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٤ ابريل ٢٠٠٥م).
- بناءاً على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة فى إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م تم تعديل الاسم التجارى للشركة ليصبح « شركة بنان العقارية» بدلاً من « شركة أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى»، هذا وقد تم إنهاء كافة الإجراءات النظامية وتعديل النظام الأساسى والسجل التجارى للشركة.
- يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية و غير سكنية) وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وإدارة العقارات مقابل عمولة وخدمات التسجيل العينى للعقار.
- العنوان المسجل للشركة هو: تقاطع طريق التخصصى مع شارع الامير سلطان بن عبدالعزيز – حى العليا - الرياض - ص.ب: ٤٢ الرياض ١١٤١١ - المملكة العربية السعودية.
- تبدأ السنة المالية فى الأول من يناير من كل سنة وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من نفس السنة.

٢- أساس إعداد القوائم المالية:

٢-١ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالى المعتمدة فى المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الآخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٢ أساس القياس:

تم إعداد هذه القوائم المالية بإستخدام مبدأ الإستحقاق المحاسبى ومفهوم الإستمرارية وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية ما عدا البنود الهامة التالية الواردة في قائمة المركز المالي:

- يتم قياس الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة.
- التزامات المنافع المحددة يتم الإعتراف بها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الإئتمان المتوقعة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض:

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يمثل العملة الوظيفية للشركة وكذلك عملة العرض، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣- السياسات المحاسبية الهامة:

٣-١ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات غير المطبقة:

- قامت الشركة بتطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٠م (ما ينطبق على المجموعة حيث ان بعضها لا ينطبق على اعمالها). ولن يكون لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية. وتتمثل فيما يلى:
  - **تعريف «ذات أهمية نسبية» - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨ (سارى من ١ يناير ٢٠٢٠م).**

    استخدام تعريف ثابت للجوهري في جميع المعايير الدولية للتقرير المالي والإطار المفاهيمي للتقرير المالي .

    توضيح شرح تعريف الجوهري.

    إدراج بعض الإرشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (١) حول المعلومات الغير جوهرية

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- **تعريف الأعمال (تعريف النشاط التجارى) - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ .**

يراجع هذا التعديل تعريف النشاط التجاري . وفقا للردود التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية ، يعتقد أن تطبيق التوجيه الحالي معقد جدا ، ويؤدي إلى عدد كبير جدا من المعاملات المؤهلة لتكوين دمج الأعمال.

- **تعديلات على بعض المراجع ضمن إطار المفاهيم في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .**

اطار المفاهيم ليس معيارا ولا يوجد اى تأثير مفاهيم لما ورد به من تعديلات على القوائم المالية للمجموعة

- **إعادة صياغة سعر الفائدة المعياري (الاسترشادى) - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) ورقم (٩).**

توفر هذه التعديلات بعض الإعفاءات فيما يتعلق بالإصلاح لسعر الفائدة القياسي. تتعلق الإعفاءات بمحاسبة التحوط ولها تاثير على أن إصلاح سعر الفائدة السائد بين البنوك لاينبغي عموما ان يتسبب في انهاء محاسبة التحوط . ومع ذلك ، ينبغي الإستمرار في تسجيل أي تحوط غير فعال في قائمة الربح أو الخسارة.

- فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة والتفسيرات التي صدرت وتكون سارية للفترات السنوية بدءًا من أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م مع السماح بالتطبيق المبكر ، ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. ولا تتوقع الشركة وجود تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية فى حال تطبيق المعايير والتعديلات أدناه:
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ «عقود التأمين» (سارى من ١ يناير ٢٠٢١م).
- تصنيف الإلتزامات (التعديلات على المعيار الدولي ١ «عرض القوائم المالية») (سارى من ١ يناير ٢٠٢٢م).
- بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢). (متاح للتطبيق الاختياري /تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى)

٣-٢ السياسات المحاسبية الهامة المطبقة:

فيما يلي عرض لأهم السياسات المحاسبية المعتمدة والتي تم تطبيقها بواسطة الشركة على جميع الفترات المحاسبية المعروضة.

٣-٢-١ تصنيف ما هو متداول مقابل ما هو غير متداول

- الأصول

- تعرض الشركة الأصول والإلتزامات في قائمة المركز المالي استناداً إلى التصنيف متداول/غير متداول. ويتم تصنيف الأصل ضمن الأصول المتداولة في حال:
- توقع بيع الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية التشغيلية؛ أو
- الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة؛ أو
- توقع بيع الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي؛ أو
- كون الأصل نقدا أو في حكم النقد إلا إذا كان محظور تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الأصول الآخرى كأصول غير متداولة.

- الإلتزامات

يعتبر الإلتزام ضمن الإلتزامات المتداولة في حال:

- توقع تسوية الالتزام خلال الدورة التشغيلية العادية؛ أو
- الاحتفاظ بالالتزام بشكل رئيسي بغرض المتاجرة؛ أو
- تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي؛ أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام على مدى ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الإلتزامات الآخرى كالتزامات غير متداولة.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-٢ النقد وما في حكمه

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل والتي لها فترة إستحقاق أصلية خلال ثلاثة أشهر أو أقل واستثمارات أخرى قصيرة الأجل عالية السيولة، إن وجدت، والتي تكون فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ إنشائها وتتوفر للشركة بدون أية قيود. كما يتضمن حسابات السحب على المكشوف والتي تمثل جزء لا يتجزأ من إدارة الشركة للنقدية والتي من المتوقع تغيرها من سحب على المكشوف إلى حسابات جارية.

٣-٢-٣ المخزون

- يثبت المخزون بالتكلفة أو صافى القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشمل التكلفة فى تكلفة إقتناء المخزون بالإضافة إلى التكاليف الخاصة بوصول المخزون إلى الموقع وبالحالة التى يكون فيها صالحاً للإستخدام ، ويتم تحديد التكلفة على أساس طريقة المتوسط المرجح .
- يتكون صافي القيمة القابلة للتحقق من سعر البيع التقديري ناقصا تكاليف الاتمام الإضافية ، وحصة ملائمة من مصاريف البيع والتوزيع. ويجب الإعتراف بأي انخفاض في تكلفة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق كمصروف في الفترة التي تحدث فيها عملية التخفيض. يجب الإعتراف بأي عكس لانخفاض القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يحدث فيها العكس.
- يجنب مخصص، عند الضرورة، مقابل أي مخزون بطيء الحركة أو المعيب ويتم اثبات تكلفة المخزون كمصروف، وتثبت ضمن تكلفة الايرادات.

٣-٢-٤ الإستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

– الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيرا هاماً وكبيرا . التأثير الكبير هو قدرة الشركة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

- المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون بموجبه للشركة سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديها الحق فى صافى أصول الترتيب المشترك.
- السيطرة المشتركة هي ترتيب تعاقدي مسيطر عليه بشكل مشترك وتكون قائمة عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركين فى السيطرة. إن الاعتبارات فى تحديد التأثير الهام والسيطرة المشتركة هى الاحتفاظ – بشكل مباشر أو غير مباشر- بنسبة من حق التصويت للمنشأة المستثمر فيها ، التمثيل فى مجلس الادارة أو جهات حوكمة مماثلة فى المنشأة المستثمر فيها ، المشاركة فى صنع السياسات ، بما فى ذلك المشاركة فى القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الآخرى ، المعاملات الجوهرية بين الشركة والمنشأة المستثمر فيها ، تبادل الموظفين الاداريين أو توفير المعلومات التقنية الاساسية.

– تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

- ووفقاً لطريقة حقوق الملكية يسجل الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئيا بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل هذه التكلفة لاحقاً للاعتراف بحصة الشركة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك مطروحاً منها أى انخفاض فى قيمة صافى الإستثمار.
- عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك ملكيتها في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك)التي تشمل أي حصص ملكية طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار الشركة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط وتدرج كالتزامات بالقدر الذي يكون فيه لدى الشركة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك.
- وإذا قامت الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

– تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتبارا من التاريخ الذي تصبح فيه المنشأة المستثمر فيها منشأة زميلة أو مشروعا مشتركا.

- وعند الاستحواذ على الإستثمار في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك، تسجل أي زيادة في تكلفة الإستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة المستثمر فيها كشهرة وتدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم استهلاكها أو اجراء اختبار فى قيمتها بصورة مستقلة.
- تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن تكلفة الإستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الإستثمار.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- تتوقف الشركة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذى يتوقف فيه الإستثمار عن كونه منشأة زميلة أو مشروع مشترك ، أو عندما يتم توصيف الإستثمار كمحتفظ به للبيع. ويتم فى هذه الحالة اثبات الإستثمار بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأى اختلاف بين القيمة الدفترية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك والقيمة العادلة بعد تحويله الى استثمار ومتحصلات الاستبعاد فى قائمة الدخل.
- عندما تقوم الشركة بتخفيض حصتها فى منشأة زميلة أو مشروع مشترك ولازالت الشركة مستمرة بتطبيق طريقة حقوق الملكية ، فإنه يجب على الشركة أن تعيد تصنيف المكسب والخسارة المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر ، والمتعلقة بذلك الإنخفاض فى قائمة الربح والخسارة ، اذا كان هذا التصنيف للمكسب والخسارة يتضمن استبعاد الصول أو الاتزامات ذات العلاقة.
- بعد التطبيق لطريقة حقوق الملكية ، تحدد الشركة فى تاريخ اعداد القوائم المالية ، مدى وجود دليل موضوعى على الإنخفاض فى قيمة الإستثمار فى المنشأة زميلة أو المشروع المشترك وفى حالة وجود مثل هذا الدليل تقوم الشركة بتقدير المبلغ الممكن استرداده من قيمة الإستثمار. ان المبلغ الممكن استرداده من قيمة الإستثمار هو القيمة العادلة للاستثمار أو الوحدة المنتجة للنقد مخصوما منها تكاليف بيع الإستثمار أو قيمته قيد الاستعمال- أيهما أعلى.

– يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين الشركة و المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك بقدر حصة الشركة فى المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. ويتم عرض حصة الشركة فى نتائج المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك فى قائمة الدخل بعد أرباح أو خسائر التشغيل

– يتم اعداد القوائم المالية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن نفس الفترة المالية للشركة. ويتم اجراء التعديلات فى حالة الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للشركة.

أ. **الإستثمارات في شركات تابعة**

- الشركات التابعة هي كافة المنشآت (بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة) الخاضعة لسيطرة الشركة.
- تسيطر الشركة على منشأة ما عندما يكون للشركة حقوق أو عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال حقها في توجيه أنشطة المنشأة.
- يتم توحيد حسابات الشركات التابعة بشكل كامل منذ تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة، ويتم التوقف عن التوحيد عند زوال السيطرة.
- تستخدم طريقة الاستحواذ في المحاسبة لقيد شراء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاستحواذ على أساس القيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها أو الإلتزامات التي تم تكبدها أو تحملها كما في تاريخ الاستحواذ.
- إن زيادة تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد، تقيد كشهرة. تسجل الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على الشركات التابعة في قائمة المركز المالي الموحدة ضمن بند "أصول غير ملموسة". ويتم سنوياً اختبار الشهرة فيما يتعلق بالهبوط في القيمة، وتقيد بصافي التكلفة بعد حسم أي خسارة هبوط في القيمة.
- تظهر الحصص غير المسيطرة في نتائج وحقوق ملكية الشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي وقوائم الربح أوالخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية.
- يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح والخسائر غير المحققة من تلك المعاملات بين شركات المجموعة.

٣-٢-٥ الممتلكات والآلات والمعدات

أ. **الإعتراف والقياس**

- تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتتضمن تكلفة اقتناء الأصل كافة التكاليف المتعلقة بإقتناء الأصل.
- يتم إلغاء اثبات أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاده او عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه او استبعاده
- يتم تحديد ارباح وخسائر استبعاد بند من الممتلكات والآلات والمعدات عن طريق مقارنة صافى متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات ويتم الاعتراف بها بالصافي ضمن إيرادات (مصروفات) أخرى فى الأرباح أو الخسائر.
- يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يترتب عليها زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية للمجموعة، ويمكن قياسها بشكل موثوق.
- يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض لتمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال السنة اللازمة لاستكمال وتجهيز الأصول للغرض المعدة له.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- في حال ما إذا كان لأجزاء هامة من بند الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة عندئذٍ يتم احتسابها كبنود منفصلة من الممتلكات والآلات والمعدات.

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء هام من بند الممتلكات والآلات والمعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كاملة إلى المجموعة ويمكن قياس تلك التكاليف بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة للممتلكات والآلات والمعدات على فترات زمنية، تقوم الشركة بإدراج مثل هذه القطع كأصول فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقا لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات والمعدات كاستبدال إذا ما تم استيفاء معايير الإدراج. يتم إدراج تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى فى الأرباح أو الخسائر حال تكبدها.

ب. الإستهلاك

تستهلك التكلفة ناقصا القيمة المتبقية المقدرة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

البند	العمر الإنتاجي
مبانى	٤٠ سنة
أجهزة كهربائية وتكييف	١٠ سنوات
سيارات	٤ سنوات
أجهزة حاسب آلى	٤ سنوات
أثاث وتجهيزات	١٠ سنوات
عدد وأدوات	٧:٨ سنوات
تحسينات على مبانى	٤ سنوات
الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ لا تستهلك.	

- يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الحاجة.

ج. الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

- تشمل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في نهاية السنة بعض الأصول التي تم إقتنائها أو إنشاؤها ولكنها غير جاهزة للإستخدام المعدة لأجله ، ويتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقص أي إنخفاض مسجل في القيمة ، ويتم تحويل هذه الأصول إلى فئات الأصول ذات الصلة ويتم إستهلاكها عندما تصبح جاهزة للإستخدام.

٣-٢-٦ الأصول غير الملموسة

- يتم قياس الأصول غير الملموسة (ماعدا الشهرة) المقتناة بشكل مستقل بالتكلفة عند الإعتراف الأولي ، بعد الإعتراف الأولي ، يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة للإنخفاض في القيمة، إن وجدت.
- يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون اما محددة أو غير محددة.
- لا تتم رسملة الأصول المنتجة داخلياً (بإستثناء تكاليف التطوير المرسملة) ويتم إظهار المصروفات ذات الصلة في الأرباح او الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها.
- يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون اما محددة أو غير محددة.
- يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على مدى العمر الإنتاجي الإقتصادي كما يلي:

البند	العمر الإنتاجي
برامج	٤ سنة

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنه مالية حيث يتم تقييمها لتحديد إنخفاض القيمة إذا كان هناك مؤشراً على أن الأصل غير الملموس يمكن أن يكون قد تعرض لإنخفاض القيمة.
  - ويتم إحتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لإستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل عن طريق تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم إعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الضرورة.
  - يتم إدراج مصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن فئة المصروفات بما يتماشى مع وظيفة الأصول غير الملموسة.
- يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الإقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى الشركة، ويمكن قياس النفقات بشكل موثوق.
- تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء/إدراج الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عند إستبعاد الأصل.

٣-٢-٧ العقارات الإستثمارية

- العقارات الإستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجار او تنمية رأس المال أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستعمالات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية واستعمالات في مجال إنتاج او توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية.
- يتم قياس العقارات الإستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة -إن وجدت.
- يتم استهلاك العقارات الإستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. وتمتد أعمارها الانتاجية بين ٢٠ سنة إلى ٤٠ سنة. ولا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.
- يتم استبعاد العقارات الإستثمارية إما عند بيعها أو سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع منها أي منافع اقتصادية مستقبلية. ويتم تحديد ارباح وخسائر الاستبعاد عن طريق مقارنة صافى متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية ويتم الاعتراف بها بالصافي ضمن إيرادات (مصاريف) أخرى فى قائمة الأرباح أو الخسائر.
- يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات فقط عندما يكون هناك تغيراً في الاستعمال حيث يجب التصنيف عندما يكون هاك ادلة على ان التغير فى الاستخدام يحدث وليس مجرد التغير فى نوايا الادارة. وتتم مثل هذه التحويلات طبقا للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.
- يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الحاجة. هذا وقامت الشركة خلال العام بتعديل الأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية حيث تم تغيرها من ٢٠ سنة إلى ٤٠ سنة وفق الأعمار المتبقية من تلك العقارات بناءاً على أراء المقيمين العقاريين المختصين ، وقد تم المحاسبة عن تلك التغير كتغير فى التقديرات المحاسبية مما يؤثر على الفترة الحالية والفترات المستقبلية.
- يتم إثبات مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدر للأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

٣-٢-٨ تكاليف الإقتراض

- تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الآخرى التي تتكبدها المنشاة فيما يتعلق باقتراض الأموال.
- تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعليا إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على الأرباح او الخسائر. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له او للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الآخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-٩ عقود الإيجار

– إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية هي (أو فحواها) عقد إيجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد. يتم تقييم الاتفاقية لتحديد ما إذا كان الوفاء بالاتفاقية يعتمد على استخدام اصل ما (أو موجودات) أو أن الاتفاقية تنقل الحق في استخدام الأصل (أو موجودات) حتى لو لم يتم تحديد الأصل (او تلك الأصول) بشكل صريح في الاتفاقية.

- الشركة كمستأجر

- يتم الاعتراف (ان وجد) بموجودات ومطلوبات متعلقة بعقود الإيجار التي تنطبق عليها متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) حيث :
- يتم توزيع كل دفعة ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل .
- يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح والخسارة على مدى فترة الايجار بحيث يتم تحقيق معدل عمولة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة .
- تم استهلاك حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تتضمن الآتي:
  - مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار.
  - اي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقص أي حوافز ايجارية مستلمة
  - تكاليف التجديد. (ان وجد)
- تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الايجار التالية :
  - الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصا اي حوافز ايجار مدينة .
  - دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند الى مؤشر او معدل .(ان وجد)
  - المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستاجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية .
  - سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستاجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار إن وجد.
  - دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الايجار ، اذا كانت مدة الايجار تعكس بشكل معقول من ممارسة المستاجر لذلك الخيار (إن وجد).
- يتم خصم مدفوعات عقد الايجار باستخدام معدل الاقتراض التدريجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعة المستاجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على اصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة
- يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الايجار قصيرة الاجل وايجارات الموجودات منخفضة القيمة على اساس القسط الثابت كمصروف في الربح والخسارة . عقود الايجار قصيرة الأجل هي عقود ايجار ذات فترة ايجار مدتها ١٢ شهرا او اقل .
- يتم اعادة التفاوض على شروط عقود الايجار على اساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة . لاتفرض اتفاقيات عقود الايجار اي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لايتم استخدامها كضمان لاغراض الإقتراض .
- قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) في ١ يناير ٢٠١٩م وحيث ان عقود الإيجار الموجودة في الشركة تعتبر من عقود الإيجار قصيرة الاجل ذات فترات إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل فبالتالي لم يحدث تأثير على القوائم المالية للشركة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) – عقود الإيجار بشأن باقي عقود الايجار

- الشركة كمؤجر

- إن تحديد ما اذا كانت الإتفاقية هي (او فحواها) عقد ايجار يستند الى جوهر الإتفاقية في تاريخ بداية العقد .
- ويتم تصنيف كل عقد من عقود الايجارات (ان وجدت) إما على على انه عقد ايجار تشغيلي او انه عقد ايجار تمويلي ، حيث يعتمد اعتبار عقد الايجار عقد تمويلي او عقد تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد
- يصنف عقد الايجار على انه عقد ايجار تمويلي اذا كان يحول بصورة جوهرية مايقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الاصل محل العقد
- ويتم تصنيف عقد الايجار على انه عقد ايجار نشغيلي اذا كان لايحول بصورة جوهرية مايقارب كافة المخاطر والمنافع العائد لملكية الاصل محل العقد
- تدرج حوافز عقود الإيجار او اي رفع في عقود الايجار كجزء لا يتجزأ من مجموع التزام الذمم المدينة من عقد الإيجار ويتم احتسابها على اساس القط الثابت على مدى فترة العقد . تدرج الايجارات الطارئة كايرادات في الفترة التي يتم احتسابها .

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-١٠ إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

- تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بمراجعة الأصول غير المالية (ما عدا المخزون) لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر أو ظروف تشير إلى حدوث خسارة الإنخفاض في القيمة أو عكس خسارة الإنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لهذه الأصول لتحديد مقدار خسارة الإنخفاض في القيمة أو عكس خسارة الإنخفاض في القيمة، إن وجدت.
- وعند تعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصول الفردية، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي تنتمي إليها الأصول. وعند إمكانية تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، يتم توزيع الأصول المشتركة على الوحدات الفردية المنتجة للنقد، أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على المجموعة الأصغر من الوحدات المنتجة للنقد والتي يمكن تحديد أساس توزيع معقول وثابت لها.
- وتتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المحققة للنقد ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى،
- وتحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل المنفرد ما لم يكن الأصل يحقق تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن النفقات المتولدة من موجودات أو مجموعات أخرى من الأصول.
- وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد يعتبر الأصل منخفض القيمة وتخفض قيمته الى القيمة القابلة للاسترداد.
- عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للموجودات التي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية لها.
- وعند تحديد القيمة العادلة ناقص تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة وفي حال عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.
- يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في الأرباح أو الخسائر إلا إذا تم قيد الأصول ذات الصلة بالقيمة المعاد تقييمها، وتعامل خسارة الإنخفاض في القيمة في هذه الحالة كتخفيض ناتج عن إعادة التقييم.
- وعندما يتم عكس خسارة الإنخفاض في القيمة في وقت لاحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصول) أو الوحدة المنتجة للنقد (إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية التي تمت زيادتها، القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها فيما لو تم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في قيمة الأصول) أو الوحدة المنتجة للنقد) في سنوات سابقة ،يتم الاعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر إلا إذا تم قيد الأصول ذات الصلة بالقيمة المعاد تقييمها، وتعامل خسارة الإنخفاض في القيمة في هذه الحالة كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.
- الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير محددة المدة وكذلك الأصول غير الملموسة غير المتاحة للاستخدام بعد يتم فحصها للانخفاض في قيمتها سنويا على الأقل وكلما كان هناك مؤشر على الإنخفاض في قيمة الأصول.

٣-٢-١١ قياس القيمة العادلة

- القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن الحصول عليه مقابل بيع أصل أو سداد التزام في معاملة تتم بين أطراف السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:
  - من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
  - من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب سوق رئيسية.
- يجب ان يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر منفعة قابلاً للوصول اليه من قبل الشركة.
- يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الإفتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف في السوق يتصرفون وفق ما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.
- يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف أخر من أطراف السوق لتحقيق أفضل منفعة منه.
- تستخدم الشركة أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات القابلة للملاحظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير القابلة للملاحظة ، حيث :
  - تقع مسئولية الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة على الإدارة، بما في ذلك المستوى الثالث للقيم العادلة.
  - وتقوم الإدارة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وتعديلات التقييم بشكل دوري.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- وتقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من طرف ثالث لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنف فيه هذه التقييمات في حالة استخدام معلومات من طرف ثالث، مثل أسعار السماسرة أو خدمات التسعير، تستخدم لقياس القيم العادلة.
- تستخدم الشركة بيانات السوق الملحوظة قدر المستطاع عند قياس القيمة العادلة للأصول أو الإلتزامات ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:
  - المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والإلتزامات المماثلة.
  - المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام إما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
  - المستوى ٣: مدخلات للأصول والإلتزامات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة).

– إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للدخل هو هام لقياس كامل.

– تثبت الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

٣-٢-١٢ الاحتياطى القانونى

– وفقا للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتعين على الشركة تحويل ١٠ ٪ من صافي دخلها إلى الإحتياطي القانوني حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠ ٪ من رأس مالها.

– إن هذا الإحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين. ومع ذلك، يمكن استخدامه لتغطية خسائر الشركة أو زيادة رأس مالها.

٣-٢-١٣ الأدوات المالية

– يتم إثبات وقياس الأدوات المالية وفقا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) «الأدوات المالية» الذي يحدد ويعالج تصنيف وقياس واستبعاد الأصول المالية والإلتزامات المالية وبعض عقود شراء أوبيع البنود غير المالية.

وفيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية المتعلقة بذلك.

– الاعتراف الأولي - الأصول المالية والإلتزامات المالية

يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو إلتزام مالي في قائمة المركز المالي عندما تصبح المنشأة طرفا من أحكام تعاقدية للأداة.

- القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرا تمويلياً جوهرياً، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم اثبات تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي في الأرباح أو الخسائر.

وإذا كان الأصل المالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم قياس الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحوي عنصرا تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥).

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- التصنيف والقياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية غير المشتقة على تصنيفها ضمن فئات القياس التالية بناء على نموذج الأعمال الذى يتم من خلاله ادارة الأصول المالية وكذلك الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية:

أ) أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

يتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر في نهاية كل فترة تقرير دون خصم تكاليف المعاملة التي قد تتكبدها الشركة عند البيع أو التخلص من أي من الأصول المالية في المستقبل.

إن جميع الأصول المالية الغير مصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ووفقا لما سيتم بيانه أدناه, يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر, وهذا يتضمن جميع الأصول المالية المشتقة الآخرى وعند الاثبات الأولي يحق للشركة أن تخصص بشكل نهائي الأصول المالية والتي بطريقة أخرى تستوفي شروط ومتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- وإذا قامت الشركة بذلك فإنها تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أو بأخرى أو تخفيض عدم التطابق بشكل كبير.

ب) أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

وهى تكون اما (أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) أو (أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في نهاية كل فترة تقرير ولا يتم خصم تكاليف المعاملات التي تتكبدها الشركة عندما يتم التخلص من الأصل في المستقبل.

- مع العلم انه يتم قياس الإستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشرطين التاليين ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
  - يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.
  - تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند إلغاء الإعتراف بالأصول المالية، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر ومع ذلك ، لا يتم لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة إلى الربح والخسارة في حالة أدوات حقوق الملكية.

ج) أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة:

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي في حال إستيفاء الشرطين التاليين:

١- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

٢- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتضمن الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الآخرى.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الأصول المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الإنخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم او علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر. تدرج الخسائر الناتجة عن انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

وفيما يلي طريقة الاثبات والعرض للارباح أو الخسائر الناتجة عن تصنيف الفئات أعلاه:

صنف القياس	الإثبات والعرض للأرباح والخسائر
الأصول المالية بالتكلفة المطفأه	• يتم ادراج البنود التالية في قائمة الأرباح أو الخسائر: • ايراد الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي • الخسائر الائتمانية المتوقعه (أو عكس الخسائر) (انخفاض القيمة وعكسها) • مكاسب أو خسائر صرف العملات الأجنبية • عندما يتم الغاء الاعتراف بالاصل المالي (الاستبعاد) ، فإن المكاسب أو الخسائر الناتجة يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر
أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	• المكاسب والخسائر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر باستثناء البنود التالية والتي يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر بالطريقة نفسها المطبقة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة : • إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. • الخسائر الائتمانية المتوقعه (أو عكس الخسائر) . (انخفاض القيمة وعكسها) • مكاسب أو خسائر صرف العملات الأجنبية • عندما يتم الغاء الاعتراف بالاصل المالي (الاستبعاد)، فإنه يتم اعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة فى الدخل الشامل الآخر الى الأرباح أو الخسائر.
الإستثمار في ادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	• يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر في الدخل الشامل الآخر • توزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات يجب ان تثبت كدخل في الربح أوالخسارة ما لم تمثل بوضوح سداد جزء من تكلفة الإستثمار. • لا يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر تحت أي ظرف من الظروف
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	• المكاسب أو الخسائر الناتجة سواء من القياس اللاحق أو من الغاء الاعتراف، يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر

- ## إعادة التصنيف

عندما - وفقط عندما - تقوم الشركة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الأصول المالية ، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

- ## إلغاء الإعتراف بالأصول المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي او جزء من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي) عند التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أوعند تحويل الأصل المالي أو جميع مخاطره ومنافع الملكية إلى طرف اخر. ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية في الأرباح أو الخسائر.

- ## إنخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم احتمالية وجود دليل موضوعي على أن أصل مالي او مجموعة من الأصول المالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث او أكثر إذا كان للإدراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشاة تطبيق نموذج لقياس خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الأصول المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إدراج الخسائر الائتمانية. تقوم المنشأة بدلا من ذلك، مستخدمة نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل تقرير مالي.

يجب قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهرا من الخسائر المتوقعة أو (ب) الخسائر المتوقعة الطويلة الأجل.

- في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري منذ البداية، عندئذ يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.
- وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمائية طويلة الأجل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والأرصدة المدينة الآخرى، قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة وفقا للمعيار واحتساب خسائر الائتمان طبقا لتوقعات الخسائر الائتمانية على مدى عمر الأصول المالية حيث :

- قامت الشركة بإنشاء مصفوفة مخصصات تقوم على خبرة الشركة السابقة فيما يتعلق بخسائر الائتمان، وتعديلها بالنسبة للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- ويتم عرض خسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بالذمم المدينة التجارية بشكل منفصل في الأرباح أو الخسائر.

فيما عدا الإستثمارات فى أدوات الدين التى يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر ، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وتستمر إيرادات الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الإنخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد المستقبلي وتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة.

- أما فيما يتعلق بالإستثمارات فى ادوات الدين التى يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخرفإنه يتم اثبات مخصص الخسارة فى قائمة الدخل الشامل الآخر والمتراكم فى احتياطى اعادة تقييم الإستثمار، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالى فى قائمة المركز المالى.
- وفى كل الاحوال فيما إذا في سنة لاحقة- زاد أو نقص مبلغ خسارة الإنخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الإنخفاض في القيمة فيتم زيادة او تقليص خسارة الإنخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

- الإلتزامات المالية

تتضمن الإلتزامات المالية للشركة ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف ومستحق لإطراف ذات علاقة

- **القياس الأولي**

يتم تصنيف الإلتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وكقروض وسلف وذمم دائنة. حسب مقتضى الحال.

يتم قياس وتسجيل جميع الإلتزامات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة على المعاملة. (أى أنه باستثناء الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة حيث يتم إثبات تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة باقتناء التزامات مالية مباشرة في الأرباح أو الخسائر).

- **التصنيف والقياس اللاحق**

أ. **بالتكلفة المطفأه**

يجب على المنشاة تصنيف جميع الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأه ويتم قياسها لاحقا بذلك ، فيما عدا:

١- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٢- الإلتزامات المالية التي تنشا عند تحويل أصل مالي غير مؤهل لإلغاء اثباته أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة (منهج الارتباط المستمر).

٣- عقود ضمان مالي.

٤- الالتزامات أو الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق، ولم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٥- الثمن (العوض) المحتمل المدرج من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس جميع الإلتزامات المالية للشركة لاحقا بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عند إلغاء الاعتراف بالإلتزامات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءا أساسيا من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في الأرباح أو الخسائر.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

يتم إثبات المكاسب أو الخسائر للالتزامات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة (والتي لا تشكل جزءًا من علاقة التحوط بشكل عام) في الأرباح أو الخسائر. ويستثنى من ذلك المكاسب أوالخسائر لبعض الإلتزامات المالية التي تم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما تكون الشركة مطالبة بتقييم آثار التغيرات في مخاطر الائتمان المرتبطة بالإلتزامات في الدخل الشامل الآخر.

ب. **الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

تشمل الإلتزامات المالية التي تقع ضمن هذه الفئة:

١- الإلتزامات المحتفظ بها للمتاجرة.

٢- التزامات المشتقات غير المخصصة كأدوات تحوط.

٣- الإلتزامات المخصصة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر.

بعد التسجيل الأولي، تقوم الشركة بقياس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة وتسجيل التغيرات في الأرباح أو الخسائر.

عادة يتم تقسيم الأرباح والخسائر من الإلتزامات المالية المخصصة بالقيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

١- يتم اثبات مبلغ التغير في القيمة العادلة للالتزام المالي الذي يعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لتلك الإلتزامات المالية في الدخل الشامل الآخر.

٢- يتم اثبات القيمة المتبقية من التغير في القيمة العادلة للالتزام المالي في الأرباح أو الخسائر.

ت. **الإلتزامات المالية بخلاف الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

يتم قياس الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي. يتم تعديل المتحصلات من الديون المصدرة على مدى عمر الدين بحيث تكون القيمة الدفترية عند الإستحقاق هي القيمة التي سيتم سدادها عند الإستحقاق. تخضع الإلتزامات المالية المخصصة كأدوات تحوط لمتطلبات محاسبة التحوط.

- إعادة التصنيف

لا يمكن للشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

- إلغاء الإعتراف بالإلتزامات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به او إلغاؤه أو انتهاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال او التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في الأرباح أو الخسائر.

- مقاصة الأدوات المالية (المقاصة بين الأصول والإلتزامات المالية)

يتم مقاصة الأصول المالية والإلتزامات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يتم إستيفاء الشرطين التاليين :

١- تمتلك الشركة حاليًا حقًا قانونياً نظامياً لعمل المقاصة بين المبالغ المعترف بها في الأصول والإلتزامات .

٢- وجود نية لدى الشركة بالتسوية على أساس الصافي، أو الإعتراف بالأصل وتسوية الإلتزام في آنٍ واحد.

٣-٢-١٤ تحقق الإيرادات

- يتم إثبات وقياس الإيرادات الناشئة عن العقود وفقا لمتطلبات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق معايير أخرى، حيث يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل الخدمات إلى العميل.
- يتم قياس الايراد على أساس العوض المحدد في العقد مع العميل وتستثنى المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف اخرى. وتعترف الشركة بالإيرادات عند تحويل السيطرة على المنتجات أو الخدمات المقدمة للعميل.
- يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) سواء بالتطبيق الكامل بأثر رجعي او المعدل حيث :
- قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي في قوائمها المالية بداية من ١ يناير ٢٠١٩ م بطريقة تقيم الأثر المتراكم ولم تقم الشركة بتعديل قوائمها المالية للفترات المقارنة المعروضة وفقا للإعفاءات المتوفرة.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- حيث تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء إستناداً إلى الخمس خطوات التالية:

أ. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد

ب. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من اجل نقل بضائع او تقديم خدمات للعميل.

ت. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

ث. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على اكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر الثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء

ج. إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

- تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

أ. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، او

ب. اداء الشركة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين اصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين او الإنشاء، او

ج. اداء الشركة للالتزام لا يكون اصلا لاستخدامات أخرى للشركة، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

- بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.
- عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإن الشركة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.
- يتم إدراج الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.
- وتتمثل إيرادات الشركة في:

• إلايرادات من التأجير

يتم اثبات الايرادات وفقاً لما هو موضح أعلاه ويتم إدراج إيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة أو الحوافز جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي وتعتبر كجزء لا يتجزأ من القيمة الدفترية للعقد المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

١٥-٢-٣ المصروفات

- تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بالتحديد جزءاً من تكلفة الإيرادات.
- مصروفات البيع والتسويق في تلك المصروفات الناشئة عن جهود الشركة الكامنة وراء المبيعات ووظائف التسويق.
  - يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، الاستهلاك، الإطفاء وخسائر الإنخفاض في القيمة كمصروفات عمومية وإدارية.
  - يتم توزيع المصروفات المشتركة الآخرى ما بين تكاليف إيرادات وتكاليف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-١٦ الزكاة والضرائب

أ. الزكاة

- يتم إحتساب مخصص الزكاة وفقاً للأنظمة الصادرة من الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية «الهيئة».
- يتم تحميل مخصص الزكاة على الأرباح أو الخسائر.
- يتم تسجيل أي التزامات إضافية ، ومعالجة التسويات الناتجة عن الربط الزكوي، إن وجدت، التي قد تصبح مستحقة عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ب. ضريبة الإستقطاع

- تستقطع الشركة ضرائب على بعض المعاملات مع جهات غير مقيمة في المملكة العربية السعودية كما هو مطلوب وفقاً للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع المتعلقة بالمدفوعات الأجنبية كالتزامات.

ت. ضريبة المعاملات

١- يتم إثبات الإيرادات والمصروفات والأصول بعد خصم ضريبة المعاملات (ضريبة القيمة المضافة(، فيما عدا:

- عندما تكون ضريبة المعاملات المتكبدة بشأن شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة، يتم إثبات ضريبة المعاملات كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بنود المصروفات، حيثما ينطبق ذلك، و
- الذمم المدينة والدائنة التي تم إدراجها مع مبلغ ضريبة المعاملات.

٢- يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة المعاملات القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى، السلطة الضريبية كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

٣-٢-١٧ تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية

أ. يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بعد تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة الى العملة الوظيفية (الريال السعودي) بتاريخ المعاملة ، ويتم تحويل أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي(العملة الوظيفية) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. يتم الإعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في أسعار الصرف في الأرباح أو الخسائر.

ب. يتم اعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام اسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقا. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من التغيرات في القيمة العادلة للبند ذو الصلة.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-١٨ المخصصات

أ. تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يطلب من الشركة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية الموارد إلى خارج الشركة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع الشركة سداد بعض أو كامل المخصص -على سبيل المثال- بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعليا. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الأرباح أو الخسائر بعد طرح أي سداد.

ب. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في الأرباح أو الخسائر.

ت. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملا تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

ث. تكاليف إيقاف العمليات (الإلتزامات المتعلقة بإزالة الأصول)

يتم الاعتراف بمخصص للالتزام بإيقاف العمليات عندما تتحمل الشركة المسؤولية عن أعمال الترميم أو إعادة تأهيل الأراضي، تعتمد درجة إيقاف العمليات المطلوبة والتكاليف ذات العلاقة على متطلبات القوانين والأنظمة الحالية.

تتضمن التكاليف المدرجة والمشمولة في المخصص جميع التزامات إيقاف العمليات المتوقع حدوثها على مدى عمر الأصول. ويتم خصم مخصص إيقاف العمليات إلى قيمته الحالية وتتم رسملته كجزء من الأصول ضمن بند الممتلكات والمصنع والمعدات ومن ثم يتم استهلاكه كمصروف على مدى العمر المتوقع لتلك الأصول.

إن التعديلات على المبلغ المقدّر ووقت التدفقات النقدية لإيقاف العمليات هي أمر طبيعي في ضوء الأحكام والتقديرات الهامة التي تنطوي عليها. ويتم تسجيل هذه التعديلات كزيادة في الإلتزامات تقابلها زيادة في الأصول ذات العلاقة. وتتضمن العوامل التي تؤثر على هذه التعديلات ما يلي:

- تطوير التقنية.
- المتطلبات التنظيمية واستراتيجيات الإدارة البيئية.
- التغيرات في الحد المقدّر وتكاليف الأنشطة المتوقعة بما في ذلك آثار التضخم.
- التغيرات في الاستدامة الاقتصادية.

٣-٢-١٩ منافع الموظفين

أ. برامج المنافع المحددة

تقدم الشركة خطة منافع محددة للموظفين وفقاً لنظام العمل بالمملكة العربية السعودية، حيث يتم احتساب صافي التزام الشركة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويا من قبل خبير أكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة والذى يأخذ فى اعتباره بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسة الشركة .

ويتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة ونظراً لعدم وجود سوق عميقة للسندات / الصكوك الحكومية أو السندات / صكوك الشركات في المملكة العربية السعودية تم تحديد معدل الخصم بالرجوع إلى «العائد لتاريخ الإستحقاق» لمؤشر داو جونز للصكوك. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج.

يتم احتساب تكاليف التزامات المنافع المحددة باستخدام تكاليف التقاعد المحددة إكتواريا في نهاية السنة السابقة، بعد تعديلها بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وبأي أحداث هامة تقع لمرة واحدة مثل تعديل البرامج وتقليص الأيدي العاملة والسداد. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث لمرة واحدة ، يتم تمديد الإلتزامات الإكتوارية استنادا للإفتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الإفتراضات أو الترتيبات خلال الفترة الأولية، فإنه يتم اعتبارها لإعادة قياس هذه الإلتزامات والتكاليف المتعلقة بها.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام برامج المنافع المحددة التي تتكون من ارباح وخسائر اكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الآخر. تقوم الشركة باحتساب صافي الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس صافي التزام المنافع المحددة أو الأصل. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصروفات الآخرى المتعلقة بها لبرامج المنافع المحددة في الأرباح أو الخسائر.

عندما تتغير منافع برنامج أو عندما يتم تقليص مدة البرنامج فانه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة او الأرباح أو الخسائر من التقليص فوراً في الأرباح أو الخسائر.

ب. **منافع الموظفين قصيرة الأجل**

يتم الاعتراف بالالتزام عن المنافع المستحقة للموظفين والمتعلقة بالاجور والرواتب بما في ذلك المنافع غير النقدية ، والاجازة السنوية والاجازة المرضية وتذاكر السفر خلال الفترة التى يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها ، وكذلك المبلغ غير المخصوم للمنافع المتوقع دفعها مقابل تلك الخدمة على اساس ان الخدمة ذات الصلة قد تم تأديتها. تقاس الإلتزامات المعترف بها والمتعلقة بمنافع الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ غير المخصوم والمتوقع ان يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

ج. **منافع الموظفين لما بعد إنتهاء الخدمة**

تقوم الشركة بسداد إشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الإجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها .

٣-٢-٢٠ الإلتزامات والأصول المحتملة

أ. الإلتزامات المحتملة هى التزامات من المحتمل أن تنشأ عن أحداث سابقة ويتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع ضمن السيطرة الكاملة للشركة. أو إلتزام حالى لا يتم اثباته لأن من غير المحتمل ان تكون هناك حاجه لتدفق الموارد لتسوية الالتزام وفى حالة عدم القدرة على قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية فإن الشركة لا تثبت الإلتزامات المحتملة وانما تفصح عنها فى القوائم المالية.

ب. لا يتم اثبات الأصول المحتملة فى القوائم المالية ، ولكن يفصح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية.

٣-٢-٢١ ربحية السهم

- يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم بقسمة صافي الدخل العائدة إلى حملة الأسهم للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.
- يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.
- وبما أن الشركة ليس لديها اي أسهم قابلة للتحويل فان الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم.

٣-٢-٢٢ توزيعات الأرباح النقدية لمساهمى الشركة

- تقوم الشركة بإثبات الإلتزامات المتعلقة بدفع التوزيعات النقدية لمساهمى الشركة وذلك عند إعتماد التوزيع .
- وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية يتم اعتماد توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين.
- وفقاً للنظام الأساسى للشركة فإنه يتم تسجيل توزيعات الأرباح الأولية ، إن وجدت، بناءاً على إقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة عليها من قبل مجلس الإدارة.
- يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٣-٢-٢٣ العمليات غير المستمرة

- هى أحد مكونات أعمال الشركة (المجموعة) التى يمكن تمييز عملياتها وتدفقاتها النقدية بصورة واضحة عن بقية الشركة (المجموعة) وهى:
  - تمثل خط عمل رئيسى منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات المنفصلة.
  - جزء من خطة واحدة منسقة لاستبعاد خط عمل رئيسى منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات. أو
  - شركة تابعة تم اقتناؤها بصورة حصرية لغرض اعادة بيعها.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-٢٤ المصروفات المدفوعة مقدماً

يتم اثبات المصاريف المدفوعة مقدما طويلة الأجل بالتكلفة ناقصا أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة.

٤- الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والإلتزامات المصرح عنها والافصاح عن الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي الى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والإفتراضات الى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات او في فترة المراجعة والفترات المستقبلية اذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

تم بيان الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية كالآتي:

٤-١ الأحكام

٤-١-١ إستيفاء التزامات الأداء

- يجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء على مدى الوقت او في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات. قامت الشركة بتقييم ذلك بناء على اتفاقيات البيع والشراء التي ابرمتها مع العملاء واحكام الأنظمة والقوانين ذات الصلة.
- اختارت الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة بالنسبة لالتزام الأداء حيث يتم إدراج الإيرادات إستناداً الى جهود الشركة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلا.

٤-١-٢ تحديد أسعار المعاملات

- يجب على الشركة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند عمل مثل هذا الحكم، تقوم الشركة بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات، ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد واي ثمن غير نقدي في العقد.

٤-١-٣ تصنيف العقارات الإستثمارية

- تقوم الشركة بتحديد إذا ما كان العقار مؤهلا كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الآخرى التي تحتفظ بها الشركة.

٤-١-٤ التزامات عقود إيجار تشغيلي -الشركة كمؤجر

- تبرم الشركة عقود إيجار تجارية وبالتجزئة على محفظتها للعقارات الإستثمارية. حددت الشركة بناء على تقييم شروط واحكام الترتيبات بأنها تحتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود ايجار تشغيلي.

٤-٢ التقديرات والإفتراضات

٤-٢-١ برامج المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الإفتراضات المتنوعة التي تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل حركة توظيف الموظفين.

نتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الإفتراضات. يتم فحص جميع الإفتراضات في تاريخ التقرير المالي. إن معايير القياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات الى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات السكانية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح رقم (١٩).

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٤-٢-٢ إنخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة الأصول المالية والمقاسة بالتكلفة المطفأة ويتطلب استخدام نماذج معقدة وإفتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

هناك عدد من الأحكام الهامة المطلوبة أيضاً في تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج المناسبة والإفتراضات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة؛
- إنشاء مجموعة من الأصول المالية المماثلة لأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٤-٢-٣ الاعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية

تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل والتلف الطبيعي، تقوم الإدارة بفحص الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك دوريا للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع نموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية -إن وجدت.

٤-٢-٤ إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما اذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية.

عندما يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال، تقوم الإدارة بتقييم التدفقات النقدية المستقبلية من الأصل او الوحدة المحققة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

٤-٢-٥ مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت الى ان لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بضلال من الشك حول قدرة الشركة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم الاستمرار في إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٥- ممتلكات ومعدات-(بالصافى):

	إيضاح	أراضى	مبانى	أجهزة كهربائية ومكيفات	سيارات	أجهزة حاسب آلى	أثاث وتجهيزات	عدد وأدوات	تحسينات مبانى	الإجمالى
التكلفة										
فى ١ يناير ٢٠٢٠م		٢٣ ١٩٢ ٥٧٨	٢٧ ٥٩٤ ٨٤٣	١ ٢٧٠ ٤٩٠	١٤١ ٥٠٠	٦٧٠ ٨٠٧	٢ ٦٧٧ ١٢٨	٢٠٩ ٠٥٠	٩٩٥ ٣٣٧	٥٦ ٧٥١ ٧٣٣
إضافات العام		-	-	٢٢ ٠٦٦	-	١٠ ٩٤٥	٣ ٨٧٦	-	-	٣٦ ٨٨٧
المحول للعقارات الإستثمارية	(٦)	(٢٣ ١٩٢ ٥٧٨)	(٢٧ ٥٩٤ ٨٤٣)	-	-	-	-	-	-	(٥٠ ٧٨٧ ٤٢١)
إستبعادات العام		-	-	-	(٢٩ ٠٠٠)	(٣٧ ٢٤٦)	(٧٦٠٥)	(١٦ ٢٠٩)	-	(٩٠ ٠٦٠)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	-	١ ٢٩٢ ٥٥٦	١١٢ ٥٠٠	٦٤٤ ٥٠٦	٢ ٦٧٣ ٣٩٩	١٩٢ ٨٤١	٩٩٥ ٣٣٧	٥ ٩١١ ١٣٩
مجمع الإهلاك										
فى ١ يناير ٢٠٢٠م		-	٦ ٠٦١ ٥٦٨	٩٣٢ ١٤٦	١٠٧ ٤١٨	٥٨٨ ٩٣٣	٢ ٥٠٢ ٠٩٩	١٦٠ ٩٩٨	٧٠٢ ٦٣٨	١١ ٠٥٥ ٨٠٠
إهلاك السنة		-	٦٣٠ ٥٤٩	٨٢ ٩١٠	١٦ ٩٢٩	٥٠ ٧١٣	٤٣ ٩٢٠	١٩ ٧٨٩	٨٦ ٣٦٣	٩٣١ ١٧٣
المحول للعقارات الإستثمارية	(٦)	-	(٦ ٦٩٢ ١١٧)	-	-	-	-	-	-	(٦ ٦٩٢ ١١٧)
إهلاك الإستبعادات		-	-	-	(١٣ ٩١٠)	(٣٣ ٨١٦)	(٦ ٠٤١)	(١٠ ٥٤١)	-	(٦٤ ٣٠٨)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	-	١ ٠١٥ ٠٥٦	١١٠ ٤٣٧	٦٠٥ ٨٣٠	٢ ٥٣٩ ٩٧٨	١٧٠ ٢٤٦	٧٨٩ ٠٠١	٥ ٢٣٠ ٥٤٨
صافى الأصول										
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	-	٢٧٧ ٥٠٠	٢ ٠٦٣	٣٨ ٦٧٦	١٣٣ ٤٢١	٢٢ ٥٩٥	٢٠٦ ٣٣٦	٦٨٠ ٥٩١
فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٢٣ ١٩٢ ٥٧٨	٢١ ٥٣٣ ٢٧٥	٣٣٨ ٣٤٤	٣٤ ٠٨٢	٨١ ٨٧٤	١٧٥ ٠٢٩	٤٨ ٠٥٢	٢٩٢ ٦٩٩	٤٥ ٦٩٥ ٩٣٣

تم تحميل إستهلاك ممتلكات ومعدات على النحو التالى:

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٦)	١١٤ ٣٠٧	١٨٩ ٨١٨
عمليات غير مستمرة		٨١٦ ٨٦٥	١ ٥٨٠ ٠٩٨
		٩٣١ ١٧٢	١ ٧٦٩ ٩١٦

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٦- عقارات إستثمارية - (بالصافى):

	إيضاح	أراضى	مبانى	الاجمالى
التكلفة:				
فى ١ يناير ٢٠٢٠م		٤٦ ٨٦٨ ٥٦٧	٩١ ٣٨٥ ٨٢٠	١٣٨ ٢٥٤ ٣٨٧
إضافات خلال السنة		٤ ٣٩٤ ٨٣٦	٢ ٩٥٥ ١٦٤	٧ ٣٥٠ ٠٠٠
المحول من الممتلكات والمعدات	(٥)	٢٣ ١٩٢ ٥٧٨	٢٧ ٥٩٤ ٨٤٣	٥٠ ٧٨٧ ٤٢١
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		**٧٤ ٤٥٥ ٩٨١**	**١٢١ ٩٣٥ ٨٢٧**	**١٩٦ ٣٩١ ٨٠٨**
مجمع الإستهلاك:				
في ١ يناير ٢٠٢٠م		-	٢٧ ٦٥٣ ١٨٦	٢٧ ٦٥٣ ١٨٦
إستهلاك السنة		-	٢ ١٣١ ٥٩١	٢ ١٣١ ٥٩١
المحول من الممتلكات والمعدات	(٥)	-	٦ ٠٦١ ٥٦٦	٦ ٠٦١ ٥٦٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	**٣٥ ٨٤٦ ٣٤٣**	**٣٥ ٨٤٦ ٣٤٣**
صافي القيمة الدفترية:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		**٧٤ ٤٥٥ ٩٨١**	**٨٦ ٠٨٩ ٤٨٤**	**١٦٠ ٥٤٥ ٤٦٥**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		**٤٦ ٨٦٨ ٥٦٧**	**٦٣ ٧٣٢ ٦٣٤**	**١١٠ ٦٠١ ٢٠١**

١- يتم تقييم العقارات الإستثمارية سنوياً في تاريخ القوائم المالية بالقيمة العادلة ، بواسطة خبير مقيم مستقل ولديه مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة فى موقع وصنف العقارات الإستثمارية الذى يتم تقييمه . تم إحتساب متوسط تقييم بناء على عدد ٣ مقيمين فى ٢٠٢٠م وبلغ متوسط تقييمهم لكلا من أراضى ومبانى الشركة ٢٠٩ ١١٦ ٠١٥ ريال سعودى ، وكانت بيانات المقيمين هذا العام كما يلى:

اسم المقيم المستقل	رقم العضوية	مؤهل المقيم
شركة إتقان للتقييم العقارى وشريكه	١٢١٠٠٠١٨١٦	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية)
شركة الشرق الاوسط	١٢١٠٠٠١٢٠٧	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية)
مكتب عبدالله الداوود	١٢١٠٠٠٠٢٢٥	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية)

٢- بلغ تقييم كلا من أراضى ومبانى الشركة لعام ٢٠١٩م مبلغ ١٣٤ ٦٧٥ ٠٠٠ ريال سعودى من قبل خبير مقيم مستقل وهو مكتب عبدالله الداوود.

تم تحميل إستهلاك العقارات الإستثمارية على النحو التالى:

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
تكلفة النشاط	(٢٥)	١ ٦٩٣ ٢٩٥	٥ ٠٨٠ ٢٣٥
عمليات غير مستمرة		٤٣٨ ٢٩٦	-
		٢ ١٣١ ٥٩١	**٥ ٠٨٠ ٢٣٥**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٧- أصول غير ملموسة - (بالصافى):

تتمثل الأصول غير الملموسة والبالغ صافى قيمتها مبلغ ٣٥ ٩١٢ ريال سعودى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مبلغ ٨٧ ٣٢٠ ريال سعودى في : ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م) فى برامج حاسب آلي.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
التكلفة:		
فى ١ يناير	٢٩٢ ١٣٩	٢٨٩ ١٣٩
إضافات خلال السنة	-	٣ ٠٠٠
إستبعادات خلال السنة	(١٣٦٤٦)	-
فى ٣١ ديسمبر	٢٧٨ ٤٩٣	٢٩٢ ١٣٩
مجمع الإطفاء:		
في ١ يناير	٢٠٤ ٨١٩	١٧٤ ٠٣٤
إطفاء السنة	٥١ ٤٠٨	٣٠ ٧٨٥
إستبعادات السنة	(١٣٦٤٦)	-
في ٣١ ديسمبر	٢٤٢ ٥٨١	٢٠٤ ٨١٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	٣٥ ٩١٢	٨٧ ٣٢٠

تحميل إطفاء الأصول غير الملموسة على النحو التالى:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
عمليات غير مستمرة	٥١ ٤٠٨	٣٠ ٧٨٥
	٥١ ٤٠٨	٣٠ ٧٨٥

٨- إستثمار فى شركة تابعة:

إسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		الرصيد كما في	
		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الشركة الدولية للفنادق	المملكة العربية السعودية	-	٪١٠٠	-	٦٠٢٦٧٥
				-	٦٠٢٦٧٥

وفيما يلي حركة الإستثمار في الشركة التابعة خلال العام :

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الرصيد فى بداية السنة	٦٠٢٦٧٥	٦٠٩ ٢٩٣
حصة الشركة فى أرباح الفترة/السنة	٣٥٩ ٩٧٣	(٦ ٦١٨)
الاستبعادات خلال السنة*	(٩٦٢٦٤٨)	-
صافى رصيد الإستثمار فى نهاية السنة	-	٦٠٢٦٧٥

* قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة فى إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م الموافقة علي بيع إستثمار الشركة فى الشركة التابعة بما لها وما عليها بالقيمة الدفترية كما فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م لبعض المساهمين.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٩- إستثمارات فى شركات زميلة ومشروعات مشتركة

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
إستثمارات فى شركات زميلة	(٩-١)	١١٢ ٧٥٨ ٦٥٠	٥١٩ ٢٦٣
إستثمارات فى مشروعات مشتركة	(٩-٢)	١٠ ٠٢٣ ٧٨٣	٧ ١٩٠ ٩١٤
صافى رصيد الإستثمار		**١٢٢ ٧٨٢ ٤٣٣**	**٧ ٤٥٤ ٤٣٣**

٩-١ إستثمارات فى شركات زميلة:

إسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		الرصيد كما في	
		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
شركة التأجير الدولية المحدودة	المملكة العربية السعودية	-	٪٥٠	-	٢٦٣ ٥١٩
شركة العزيزه للاستثمار والتطوير العقارى	المملكة العربية السعودية	٪٤٢,٥	-	١١٢ ٧٥٨ ٦٥٠	-
				١١٢ ٧٥٨ ٦٥٠	**٢٦٣ ٥١٩**

وفيما يلي حركة الإستثمار في الشركات الزميلة خلال العام :

١. استثمار في شركة التأجير الدولية المحدودة

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الرصيد فى بداية السنة	٢٦٣ ٥١٩	١ ٠٧٦ ٠١
حصة الشركة فى أرباح الفترة/السنة	١٢٣ ٧٨٩	١٥٥ ٩١٨
الاستبعادات خلال السنة*	(٣٨٧ ٣٠٨)	-
صافى رصيد الإستثمار	**-**	**٢٦٣ ٥١٩**

* قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة فى إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م الموافقة على بيع إستثمار الشركة بالقيمة الدفترية كما فى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠م لبعض المساهمين.

٢. استثمار في شركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقارى

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
الرصيد فى بداية السنة	-	-
الإضافات خلال السنة	١ ٠٧٧ ٠٦ ٤٠٧	-
حصة الشركة فى الدخل	٥ ٠٨٩ ٤٩٥	-
حصة الشركة فى الدخل الشامل الآخر	(٣٧ ٢٥٢)	-
صافى رصيد الإستثمار	**١١٢ ٧٥٨ ٦٥٠**	**-**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

فيما يلى قائمة المركز المالى الملخصة لشركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقارى:

	٢٠٢٠م
أصول غير متداولة	٢٥٩ ٧٨٣ ٥٦٧
أصول متداولة	١٣ ١٠٩ ٨٩٤
التزامات غير متداولة	(١ ٠٧٧ ٤٧٠)
التزامات متداولة	(٦ ٥٠١ ٥٢١)
حقوق الملكية	**٢٦٥ ٣١٤ ٤٧٠**
حصة الشركة فى حقوق الملكية	٤٢,٥٪
القيمة الدفترية للإستثمار	**١١٢ ٧٥٨ ٦٥٠**

فيما يلى قائمة الدخل الملخصة لشركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقارى:

	٢٠٢٠م
الإيرادات	٢٢ ٢٠٤ ٨٧٢
تكلفة الإيرادات	(٢ ١٢٢ ٥٤٧)
مصاريف عمومية وإدارية	(٤ ١٣٧ ٦٥٥)
مصروفات أخرى	(٣ ٤٥٥ ١٦٢)
الربح قبل الزكاة	**١٢ ٤٨٩ ٥٠٨**
الزكاة	(٥١٤ ٢٢٥)
صافى ربح السنة	**١١ ٩٧٥ ٢٨٣**
إجمالى الدخل الشامل للسنة	(٨٧ ٦٥١)
حصة الشركة فى دخل السنة	**٥ ٠٨٩ ٤٩٥**
حصة الشركة فى الدخل الشامل الآخر للسنة	**(٣٧ ٢٥٢)**

٩-٢ إستثمارات فى مشروعات مشتركة:

	إيضاح	٢٠١٩م	إستثمار اضافى	الحصة فى نتائج المشروع المشترك	توزيعات أرباح مستلمة	٢٠٢٠م
مشروع عمارة البديعة	(٩-٢-١)	٧ ١٠٦ ٠٨٥	-	١٠٠ ٩١٠	(٢٥٢ ١٠٢)	٦ ٩٥٤ ٨٩١
مشروع مركز تجارى التحلية	(٩-٢-٢)	٨٤ ٨٢٩	٢ ٩٨٤ ٠٦٣	-	-	٣ ٠٦٨ ٨٩٢
		٧ ١٩٠ ٩١٤	**٢ ٩٨٤ ٠٦٣**	**١٠٠ ٩١٠**	**(٢٥٢ ١٠٢)**	**١٠ ٠٢٣ ٧٨٣**

(٩-٢-١) بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨م ، استثمرت الشركة بنسبة ٥٠٪ فى مشروع مشترك مع أحد المساهمين ، وهو عبارة عن إنشاء عقار على الأرض المملوكة لكلا الطرفين مناصفةً.

(٩-٢-٢) بتاريخ الأول من نوفمبر ٢٠١٩م ، استثمرت الشركة بنسبة ٥١٪ فى مشروع مشترك مع أحد المستثمرين ، وهو عبارة عن مركز تجاري جارى إنشائه بحى المعذر الشمالى بمدينة الرياض.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

١٠- إستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
إستثمارات في شركات مدرجة فى السوق المالية	(١٠-١)	٣٠ ١٣١ ١٣٠	٢٢ ٤٢٠ ٦٢٢
إستثمارات في شركات غير مدرجة فى السوق المالية	(١٠-٣)	١ ٤٢٨ ٥٨٠	٢ ٤٢٨ ٥٨٠
		٣١ ٥٥٩ ٧١٠	**٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢**

١٠-١ إستثمارات في شركات مدرجة فى السوق المالية

أسم الشركة	بلد التأسيس	عدد الأسهم	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
شركة أسمنت أم القرى	المملكة العربية السعودية	٦٧٦ ٢٣٤	٪١,٢٨	٪١,٢٨	٢١ ١٩٩ ٩٣٦	١٥ ١٢٠ ٥٩٣
شركة أسمنت المنطقة الجنوبية	المملكة العربية السعودية	١٧ ٣٩٥	٪.١٢	٪.١٢	١ ٤٦٦ ٣٩٩	١ ١٣٠ ٦٧٥
الشركة العقارية السعودية	المملكة العربية السعودية	٤٠٠ ٣١٦	٪.٠٠١٤	٪.٠٠١٤	٦ ٠٥٢ ٧٧٨	٥ ٥١٦ ٣٥٤
مصرف الراجحى	المملكة العربية السعودية	١٠ ٠٠٠	٪.٠٠٠٠٠٤	٪.٠٠٠٠٠٤	٧٣٦ ٠٠٠	٦٥٣ ٠٠٠
مستشفى سليمان الحبيب	المملكة العربية السعودية	٦ ٢٠٢	٪.٠٠٠٠١٧	-	٦٧٦ ٠١٧	-
					٣٠ ١٣١ ١٣٠	**٢٢ ٤٢٠ ٦٢٢**

١٠-٢ إحتياطى القيمة العادلة لإستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

أسم الشركة	عدد الأسهم	تكلفة الإستثمار	القيمة العادلة للإستثمار ٢٠٢٠م	إحتياطى القيمة العادلة ٢٠٢٠م	القيمة العادلة للإستثمار ٢٠١٩م	إحتياطى القيمة العادلة ٢٠١٩م
شركة أسمنت أم القرى	٦٧٦ ٢٣٤	٥ ٠٥٧ ٦٠٠	٢١ ١٩٩ ٩٣٦	١٦ ١٤٢ ٣٣٥	١٥ ١٢٠ ٥٩٣	١٠ ٠٦٢ ٩٩٣
شركة أسمنت المنطقة الجنوبية	١٧ ٣٩٥	٢ ٠٤٣ ٩١٣	١ ٤٦٦ ٣٩٩	(٥٧٧ ٥١٤)	١ ١٣٠ ٦٧٥	(٩١٣ ٢٣٨)
الشركة العقارية السعودية	٤٠٠ ٣١٦	٥ ٧١٢ ٠٩٧	٦ ٠٥٢ ٧٧٨	٣٤٠ ٦٨١	٥ ٥١٦ ٣٥٤	(١٩٥ ٧٤٣)
مصرف الراجحى	١٠ ٠٠٠	٦٦٣ ٠٠٠	٧٣٦ ٠٠٠	٧٣ ٠٠٠	٦٥٣ ٠٠٠	(١٠ ٠٠٠)
مستشفى سليمان الحبيب	٦ ٢٠٢	٣٤٤ ٤٥٠	٦٧٦ ٠١٧	٣٣١ ٥٦٨	-	-
		١٣ ٨٢١ ٠٦٠	**٣٠ ١٣١ ١٣٠**	**١٦ ٣١٠ ٠٧٠**	**٢٢ ٤٢٠ ٦٢٢**	**٨ ٩٤٤ ٠١٢**

١٠-٣ إستثمارات في شركات غير مدرجة فى السوق المالية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		الرصيد كما في	
		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
شركة بيت الاتحاد المالى	المملكة العربية السعودية	٪٩,٥١	٪٩,٥١	٥٥٠ ٠٠٠	٥٥٠ ٠٠٠
دفعة مقدمة تحت حساب الإستثمار فى شركة	المملكة العربية السعودية	-	-	-	١ ٠٠٠ ٠٠٠
يخصم الإنخفاض فى قيمة الإستثمار				(٤ ٠٧١ ٤٢٠)	(٤ ٠٧١ ٤٢٠)
				١ ٤٢٨ ٥٨٠	**٢ ٤٢٨ ٥٨٠**

- يظهر الإستثمار بالتكلفة نظراً لعدم القدرة على قياس قيمته العادلة بشكل موثوق فيه، حيث لا يتم المتاجرة فيه فى سوق عامة.

* وفيما يلى حركة الإنخفاض فى قيمة إستثمارات في شركات غير مدرجة فى السوق المالية:

الرصيد فى ٢٠٢٠/١/١م	المكون خلال السنة	المستخدم خلال السنة	الرصيد فى ٢٠٢٠/١٢/٣١م
٤ ٠٧١ ٤٢٠	-	-	٤ ٠٧١ ٤٢٠

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

١١- المخزون:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
كاميرات ومستلزمات إتصالات	-	١ ٠٤١ ١٥٩
	-	١ ٠٤١ ١٥٩

١٢- الذمم المدينة التجارية – (بالصافى):

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الذمم المدينة التجارية	٥١٣ ٢٧١	٢ ٢٩٣ ١٥٧
يخصم		
*مخصص خسائر إئتمانية متوقعة	(٤٣٧ ٧٤٩)	(٢٥٥ ٤٢٠)
	٧٥ ٥٢٢	**٢ ٠٣٧ ٧٣٧**

* وفيما يلى حركة الإنخفاض فى قيمة الذمم المدينة التجارية:

الرصيد فى ٢٠٢٠/١/١م	المكون خلال السنة	المستخدم خلال السنة	الرصيد فى ٢٠٢٠/١٢/٣١م
٢٥٥ ٤٢٠	٢١٧ ٧٥٦	(٣٥ ٤٢٧)	٤٣٧ ٧٤٩

كما فى ٣١ ديسمبر كانت أعمار الذمم المدينة كما يلى:

متداول (غير متأخر السداد)	متأخر لمدة من ١-٦٠ يوم	متأخر لمدة من ٦١-١٢٠ يوم	متأخر لمدة من ١٢١-١٨٠ يوم	متأخر لتجاوز استحقاقه بمده اكثر من ١٨٠ يوم	الاجمالي
٨ ٤٣٨	٦٧ ٠٨٤	-	-	٤٣٧ ٧٤٩	٥١٣ ٢٧١

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

١٣- المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

- تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في المساهمين بالشركة وكبار موظفى الإدارة فى الشركة والمنشآت التى يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التى تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التى تمت بين الشركة والأطراف ذوي العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في ٣١ ديسمبر:

١-١٣ المستحقة من أطراف ذات علاقة – طويلة الأجل

	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	حجم المعاملات		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			٢٠٢٠م	٢٠١٩م	مدين (دائن)	مدين (دائن)
شركة التأجير الدولية المحدودة	شركة شقيقة	أرباح إستثمارات	١٢٣ ٧٨٩	١٥٥ ٩١٨	-	١٠ ٣٧٥ ٢٧٢
		مصروفات مدفوعة بالإنابة	٣٧ ٤٨٧	٢٥٢ ٢٧٦		
شركة التأجير – أورا فرع دبى	شركة شقيقة	مصروفات مدفوعة بالإنابة	٣ ٨٠٠	٢ ٦٩٩	-	٥٣٧ ٦٥٤
شركة الدولية للفنادق - فوباج	شركة شقيقة/تابعة	أرباح/خسائر إستثمارات	٣٥٩ ٩٧٣	٦ ٦١٨	-	٤١٣ ٩٢٧
		إستئجار فندق الشركة	٢٩١ ٦٦٧	-		
شركة مصنع دائرة المشاريع للصناعات المعدنية	شركة شقيقة	مصروفات مدفوعة بالإنابة	-	٢ ٨٧٣	-	٨ ٠ ٥٨٤
شركة بيت سارة	شركة شقيقة	مصروفات مدفوعة بالإنابة	١٣ ٤٣١	٩ ٨٢٠	-	٩ ٨٢٠
شركة كراكر للمقاولات	شركة شقيقة	-	-	-	-	٧ ٠١١
مؤسسة عهد الانارة	شركة شقيقة	مصروفات مدفوعة بالإنابة	٢٥ ٠٠٠	٦٨ ٨٢٨	-	٤ ٦٨٧
					-	١١ ٤٢٨ ٩٥٥

٢-١٣ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة – طويلة الأجل

	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	حجم المعاملات		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			٢٠٢٠م	٢٠١٩م	مدين (دائن)	مدين (دائن)
الشركة العربية لتصنيع المراوح	شركة شقيقة	-	-	-	-	(١٠١ ٨٨٣)
شركة ماوان الزراعية	شركة شقيقة	مصروفات مدفوعة بالإنابة	-	٤٦ ٦٥٣	-	(١ ٤٦٥)
المساهمين	مساهمى الشركة	بيع الشركة التابعة	٦٠ ٢٦٧٥	-	-	(١٥١ ٤٨٠ ٥٧٤)
		إقتناء إستثمار فى شركة زميلة	١٠٧٧٠٦٤٠٨	-		
		بيع فرع الشركة	١ ٤٢٥ ٥٤٧	-		
		زيادة رأس المال	١٩٨ ٠٠٠ ٠٠٠	-		
		تكوين إحتياطى إتفاق	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-		
		مشروع مشترك	٢٥٢ ١٠٣	٤٧٩ ٥٠٤		
		بيع إستثمار فى شركة زميلة	٢٦٣ ٥١٩	-		
					-	١٥١ ٥٨٣ ٩٢٢

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

- مزايا ومكافأت وتعويضات كبار موظفي الإدارة:

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون بالشركة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
	ريال سعودي	ريال سعودي
رواتب وتعويضات وبدلات	١٠٤٥٣٧٣	٩٧٥٧٨٠
	١٠٤٥٣٧٣	**٩٧٥٧٨٠**

١٤- مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
مصروفات مدفوعة مقدماً	٤٨٨٥٠	١٥٦١٩٧
عهد وسلف موظفين	٥٠٥٠٤	١٥٠٨١٣
موردين دفعات مقدمة	-	١٢٧٢٠٦
خطابات ضمان	-	١١٠٠٠
أخرى	٨٠٨١٩	٤٦٦٤٢٢
	١٨٠١٧٣	**٩١١٦٣٨**

١٥- نقد ومعادلات النقد

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
نقدية بالصندوق	-	٥٣٣٧٥
أرصدة لدى البنوك – حسابات جارية	١٣٨١٢٥٠٦	١٢٢٢٣٩٣٢
	١٣٨١٢٥٠٦	**١٢٢٧٧٣٠٧**

١٦- رأس المال :

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من ٢٠ مليون سهم عادى (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢ مليون ريال سعودى من ٢٠٠ ألف سهم عادى) ، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

بناءاً على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة فى إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م تم زيادة رأس المال ليصبح رأس مال الشركة بعد التعديل بـ ٢٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال الرصيد الدائن للمساهمين ، مقسمة إلى ٢٠ مليون سهم عادى ، قيمة السهم ١٠ ريال سعودي ، هذا وقد تم إنهاء كافة الإجراءات النظامية وتعديل السجل التجارى للشركة بعد تلك الزيادة بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م.

١٧- الإحتياطي النظامي :

وفقاً لأحكام نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يجنب ١٠٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متي بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع ،علماً بأن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع.

وفقاً للنظام الأساسى للشركة يجوز للجمعية العامة ان تقرر تكوين احتياطيات أخرى وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

١٨- إحتياطيات أخرى:

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
إحتياطي إتفاق	(١٨-١)	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-
إحتياطى القيمة العادلة لإستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١٠-٢)	١٦ ٣١٠ ٠٧٠	٨ ٩٤٤ ٠١٢
الخسائر الإكتوارية لالتزامات منافع الموظفين	(١٩)	(٤٨٩ ٥٢٠)	(٢٢٢ ١٥٢)
		٥٥ ٨٢٠ ٥٥٠	**٨ ٧٢١ ٨٦٠**

١٨-١ الإحتياطي الإتفاقى :

قررت الجمعية العامة غير العادية فى ٢٠٢٠/١٢/٢٨م الموافقة على توصية مجلس إدارة الشركة فى إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤م بتكوين إحتياطى إتفاق ويمول من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودى.

وفقاً للنظام الأساسى للشركة فإن للجمعية العامة العادية بناءاً على إقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافى الأرباح لتكوين إحتياطى إتفاق يخصص لغرض أو أغراض معينة.

١٩- التزامات منافع الموظفين:

- تقوم المنشأة بتشغيل خطة إستحقاقات محددة (كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) حيث توفر مكافأة إجمالية عند ترك الموظف للخدمة في الشركة، بما يتماشى مع قانون العمل الحالي في المملكة العربية السعودية.
- ويحسب مبلغ الإستحقاق حسب قوانين العمل بالمملكة ويستند ذلك إلى سنوات الخدمة والراتب في تاريخ المغادرة. ولذلك فإن الخطة والتزاماتها أكثر حساسية للتغيرات في الزيادات المستقبلية في المرتبات ومعدلات الانسحاب في المستقبل ومعدل الخصم المستخدم في تقييم الإلتزامات.
- ولا يطلب من الشركة تمويل الخطة، ولذلك اختارت الشركة الوفاء بدفع المزايا عند استحقاقها.
- تم تقييم التزامات الخطة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩). وبما أن مبلغ وتوقيت الإستحقاقات المستحقة في المستقبل غير معروف حاليا ، فقد وضعت إفتراضات لوضع قيمة للالتزامات المتعلقة بالخدمة السابقة، وبصورة منفصلة، عن الإلتزامات المتعلقة بتكلفة الإستحقاق في المستقبل. وقد استمدت هذه الإفتراضات باستخدام منهجيات تتوافق مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩).
- أي تغييرات في الإفتراضات مع مرور الوقت تعكس التغيرات في الظروف المالية والاقتصادية والديموغرافية. عندما لا تتطابق الخبرات المستقبلية مع الإفتراضات المعمول بها يتم إدراج ذلك التغير ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر في السنوات المالية المستقبلية.

١٩-١ الحركة فى صافى التزامات المنافع المحددة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
الرصيد فى ١ يناير	٩٨٥ ٦٦٥	٦٩٢ ٠٢٧
يضاف: المتضمن فى قائمة الأرباح أو الخسائر		
تكلفة الخدمة الحالية	٧٧ ٠٥٠	١٤٢ ٤٨٣
تكلفة الفائدة	٤٨ ٣٩٦	٢١ ٣٠٨
	١٢٥ ٤٤٦	**١٦٣ ٧٩١**
يضاف: متضمن فى قائمة الدخل الشامل الآخر		
الخسائر/(الأرباح) الإكتوارية	٢٣٠ ١١٧	٣١٣ ١١٤
الحركة في النقد:	**٢٣٠ ١١٧**	**٣١٣ ١١٤**
استبعاد نصيب الشركة التابعة المباعة	(٨٤٧ ٢٥٨)	-
المنافع المدفوعة	(١٧٣ ٩٨٨)	(١٨٣ ٢٦٧)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر	**٣١٩ ٩٨٢**	**٩٨٥ ٦٦٥**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

١٩-٢ الإفتراضات الإكتوارية:

- تم اعداد التقييم لالتزامات المزايا المحددة لخطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمساعدة خبير اكتواري لدي الشركة بإستخدام الإفتراضات الرئيسية التالية :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
معدل الخصم	٪٤,٩١	٪٣,٠٧٩	٪٤,٥٢١٦
المعدل المتوقع لزيادة الرواتب			
أول ثلاث سنوات	٪٦,٦٧	٪٧,٦٩	٪٧,٦٩
ما بعد ذلك	٪٣	٪٣	٪٣
سن التقاعد المفترض (بالسنة)	٦٠	٦٠	٦٠
متوسط معدل حركة التوظيف (دوران الموظفين)	٪٦,٦٧	٪٧,٦٩	٪٧,٦٩
معدل الوفيات	A٦٧/٧٠ULT	A٦٧/٧٠ULT	A٦٧/٧٠ULT

١٩-٣ تحليل الحساسية:

- إن حساسية التزامات المنافع المحددة للتغيرات في الإفتراضات الرئيسية المرجحة هي:

	معدل الخصم			تضخم الرواتب		
	الأساس	إنخفاض بنسبة ١٪	زيادة بنسبة ١٪	الأساس	زيادة بنسبة ١٪	إنخفاض بنسبة ١٪
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٪٤,٩١	٣٦٨ ٦٩٦	٢٧٨ ٦١٦	٪٣	٣٦٨ ٨١٨	٢٧٧ ٨١٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٪٣,٧٩	١ ١٩٦ ٠١٢	٩٠٥ ٢٧٩	٪٣	١ ١٩٣ ٤٩٥	٩٠٤ ٨٢٤

- تستند تحليلات الحساسية أعلاه الى تغير فى الإفتراض مع بقاء كافة الإفتراضات الآخرى ثابتة. ومن الناحية العملية ، من غير المرجح أن يحدث ذلك ، فإن التغيرات فى بعض الإفتراضات قد تكون مترابطة . وعند حساب حساسية إلتزام المنافع المحددة للإفتراضات الإكتوارية الهامة ، تم تطبيق نفس الطريقة (القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة المحسوبة بإستخدام طريقة إئتمان الوحدة المتوقعة فى نهاية فترة إعداد القوائم المالية) عند حساب التزامات المنافع المحددة المثبتة فى قائمة المركز المالى.

٢٠- المستحقات والأرصدة الدائنة الآخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً	٨ ٥٤٢ ٥٠٦	٨٥١ ٦٥٦
مصروفات مستحقة	٨٩ ٨٠٨	٣٢٩ ٩٣٥
هيئة الزكاة والدخل – ضريبة القيمة المضافة	٦٨٩ ٤٠٤	١٣ ٧١٠
أخرى	٦٧٠ ١١٩	٣٢٢ ١٧٢
	٩ ٩٩١ ٨٣٧	**١ ٥١٧ ٤٧٣**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٢١- ربحية السهم:

- يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة ربح السنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.
- لم يتم تأثير احتساب ربح السهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بناء على عدد الأسهم المصدرة بعد زيادة رأس المال نظراً لأنه تم الموافقة على تلك الزيادة فى نهاية عام ٢٠٢٠م (إيضاح ١٦).
- يعكس الجدول التالى بيانات الدخل والأسهم المستخدمة فى إحتساب الربح الأساسى والمخفض للسهم:

- من العمليات المستمرة

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
صافي ربح السنة لمساهمي الشركة	١٣٨٣٦١١١	٤٩٠٤٣١٧
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
ربح السهم الأساسى (بالريال السعودى لكل سهم)	**٦٩,١٨**	**٢٤,٥**

- من العمليات المستمرة وغير المستمرة

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
صافي ربح السنة لمساهمي الشركة	١٦٤٩٧٩١٧	٦١٤٨٢٩٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠
ربح السهم الأساسى (بالريال السعودى لكل سهم)	**٨٢,٤٨**	**٣٠,٧**

- لا يوجد إلتزام قابل للتحول لأدوات حقوق ملكية لذا فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسى.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٢٢- الزكـاة:

٢٢-١ إحتساب الزكاة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
تعديل صافى الدخل		
صافى الدخل قبل الزكاة	١٤ ١٣٧ ٩٨٩	٦ ٢٣٦ ٥٣٩
الدخل من العمليات غير المستمرة	٢ ٦٦١ ٨٠٦	
إجمالى التعديلات على صافى الدخل	(٤ ٧٢٤ ٦٨١)	٣٠٩ ٨٩٩
صافى الدخل المعدل (أ)	**١٢ ٠٧٥ ١١٤**	**٦ ٥٤٦ ٤٣٨**
الوعاء الزكوى		
رأس المال	٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠
الإحتياطيات	٤٩ ٩٤٤ ٠١٢	١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠
الأرباح المرحلة	٤٥ ٧٤٠ ١٤٨	٣٩ ٠٦٨ ٣٤٣
المخصصات	٤ ٤٦٥ ٢٤٧	٩٣٢ ١٢٦
التمويل الاضافي	-	١١٤ ٥٢٣ ٦٠٨
صافى الدخل المعدل	١٢ ٠٧٥ ١١٤	٦ ٥٤٦ ٤٣٨
يخصم:		
ممتلكات ومعدات - (بالصافى)	(٦٨٠ ٥٩١)	(٤٥ ٦٩٥ ٩٣٥)
عقارات إستثمارية – (بالصافى)	(١٦٠ ٥٤٥ ٤٦٣)	(١١٧ ٧٩٢ ١١٦)
أصول غير ملموسة – (بالصافى)	(٣٥ ٩١٢)	(٨٧ ٣٢٠)
إستثمارات	(١٥٤ ٣٤٢ ١٤٣)	(١٦ ٦٢٢ ٠٨٣)
الوعاء الزكوى (ب)	(٣ ٣٧٩ ٥٨٨)	(١٦ ١٢٦ ٩٣٩)
الربح المعدل (أ) والوعاء الزكوى (ب) أيهما أكبر	**١٢ ٠٧٥ ١١٤**	**٦ ٥٤٦ ٤٣٨**
الزكاة	**٣٠١ ٨٧٨**	**١٦٣ ٦٦١**

٢٢-٢ حركة مخصص الزكاة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
في بداية السنة	١٥٥ ٥٤١	٤٤٣ ٥٩٣
مخصص السنة	٣٠١ ٨٧٨	١٦٣ ٦٦١
مخصصات مستخدمة	(١٥٥ ٥٤١)	(٤٥١ ٧١٣)
في نهاية السنة	**٣٠١ ٨٧٨**	**١٥٥ ٥٤١**

٢٢-٣ الموقف الزكوى:

الأعوام ما قبل ٢٠١٥م

- قامت الشركة بتقديم إقراراتها عن تلك السنوات وحصلت على شهادة مؤقتة ولم ترد للشركة أية ربوطات زكوية عن تلك السنوات.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

الأعوام من ٢٠١٥م حتى ٢٠١٧م

- قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية الى الهيئة العامة للزكاة والدخل وسداد الإلتزامات الزكوية من وجهة نظرها عن تلك السنوات.
- حصلت الشركة على ربوط زكوية عن السنوات من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٧م بإجمالى مبلغ ٩٢٤ ٩٥٣ ١ ريال سعودى. وقد قامت الشركة بالإعتراض على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ٣٤٣ ١٦٤ ١ ريال سعودى خلال المدة النظامية وسداد باقى المبالغ الغير معترض عليها. هذا ولم تصدر الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى الآن الموقف الزكوى النهائى عن تلك السنوات.

عام ٢٠١٨م

- قامت الشركة بتقديم إقراراتها عن تلك السنة وحصلت على شهادة مؤقتة ولم ترد للشركة أية ربوطات زكوية عن تلك السنوات.
- تم فحص تلك الفترة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل دون وجود فروق.

عام ٢٠١٩م

- قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي من وجهة نظرها عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وحصلت على شهادة مؤقتة من الهيئة العامة للزكاة والدخل صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل عن تلك السنوات بعد.

٢٣- العمليات غير المستمرة:

	إيضاح	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
ربح عمليات غير مستمرة لفرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات	٢٣-١	١٠٧٤١٠	٣٠٦٦٦٧
ربح عمليات غير مستمرة للأنشطة الفندقية - فندق فوياج	٢٣-٢	٢٥٥٤٣٩٦	٩٣٧٣١٠
		٢٦٦١٨٠٦	**١٢٤٣٩٧٧**

٢٣-١ ربح عمليات غير مستمرة لفرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات

- بناءاً على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة فى إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م بيع أحد فروع الشركة وهو فرع التقنية بالقيمة الدفترية لبعض المساهمين.
- لم يتم تصنيف الفرع سابقًا على أنه محتفظ به بغرض البيع أو كعملية متوقفة. تم إعادة تبويب قائمة الربح أو الخسارة المقارن و الدخل الشامل الآخر لإظهار العملية المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة.

فرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات	
قائمة المركز المالى (إستبعاد الفرع)	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م
ممتلكات ومعدات	٧٣٨٩٧
المخزون	٢٩٠٥٤٧
مدينون تجاريون	١٤٧٧٩٥٥
أرصدة مدينة أخرى	٢٧٧٢٥
التزامات منافع الموظفين	(٨٤٤٣٣)
دائنون تجاريون	(٩٧٩٧٨)
أرصدة دائنة أخرى	(٤٥١٠٤٢)
صافى الموجودات والإلتزامات	١٢٣٦٦٧١
يخصم باقى حقوق الملكية	-
المبلغ الدفترى لصافى الاصول والإلتزامات المباعة	**١٢٣٦٦٧١**
يخصم المقابل المستلم من البيع	**(١٢٣٦٦٧١)**
الخسارة من الإستبعاد	-

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

صافى الربح للفترة للعمليات غير المستمرة	فرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات	
	الفترة من ١ نوفمبر حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	الفترة من ١ ديسمبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إيرادات	٤ ٢٢٨ ٣٢٠	٣ ٩٤٤ ٦٤٠
مصاريف	(٤ ١٢٠ ٩١٠)	(٣ ٦٣٧ ٩٧٣)
الربح قبل الزكاة	**١٠٧ ٤١٠**	**٣٠٦ ٦٦٧**
الزكاة	-	-
الربح من العمليات الغير مستمرة	**١٠٧ ٤١٠**	**٣٠٦ ٦٦٧**

التدفقات النقدية من العمليات غير المستمرة	فرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات	
	الفترة من ١ نوفمبر حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	الفترة من ١ ديسمبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٤٤٠ ٦٥٦	(١ ١٤٧ ١٣٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية	(٣٢ ٩٤٨)	-
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	(٢٥٥ ٣٦٣)	٤٠٣ ٧٦٦
	١٥٢ ٣٤٥	**(٧٤٣ ٣٦٧)**

٢٣-٢ ربح عمليات غير مستمرة لأنشطة الفندقية - فندق فوياج

- بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقعت الشركة عقد تأجير فندق فوياج المملوك لها لصالح الشركة الدولية للفنادق لمدة ٣ سنوات حيث أنه تم إستبعاد نشاط تشغيل وإدارة فندق فوياج ومن ثم تأجيره للغير بدلاً من تشغيله.

صافى الربح للفترة للعمليات غير المستمرة	أنشطة الفندقية - فندق فوياج	
	الفترة من ١ نوفمبر حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	الفترة من ١ ديسمبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إيرادات	٩ ١٤٧ ١٣٣	٧ ٠٨٣ ٤٧٦
مصاريف	(٦ ٥٩٢ ٧٣٧)	(٦ ١٤٦ ١٦٦)
الربح قبل الزكاة	**٢ ٥٥٤ ٣٩٦**	**٩٣٧ ٣١٠**
الزكاة	-	-
الربح من العمليات الغير مستمرة	**٢ ٥٥٤ ٣٩٦**	**٩٣٧ ٣١٠**

٢٤- إيرادات النشاط:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إيرادات تأجير عقارات	١٢ ٤٧٤ ٢٢٩	١٢ ٩١٨ ٩٥٩
	١٢ ٤٧٤ ٢٢٩	**١٢ ٩١٨ ٩٥٩**

٢٥- تكلفة النشاط:

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إستهلاكات عقارات إستثمارية	(٦)	١ ٦٩٣ ٢٩٥	٥ ٠٨٠ ٢٣٥
		١ ٦٩٣ ٢٩٥	**٥ ٠٨٠ ٢٣٥**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٢٦- مصروفات عمومية وإدارية:

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
رواتب واجور وما في حكمها		١ ٨٥٦ ٧٢٦	١ ٧٦٠ ٦١٧
أتعاب مهنية وإستشارات		٣٥٧ ١٧٠	٨٥ ٠٧٥
مصروفات سيارات		٥ ٩٧٦	١٠ ٥٦٦
صيانة عامة		٣ ١٤٩	١٥ ٧٢٨
كهرباء وهاتف		٣٢ ٨٣٣	٣٦ ٢٣٩
رسوم حكومية		١١٩ ٦٦٠	٦٢ ٤٨٣
إيجار قصير الأجل		٢٩ ٨١٢	٩٧ ٤٩٤
قرطاسية ومطبوعات		١٤ ٩٦٧	١٢ ١٥٨
إستهلاكات		١١٤ ٣٠٧	١٨٩ ٨١٨
متنوعة		٦٥ ٣٥٠	٢١٣ ٠٥١
الاجمالي		**٢ ٥٩٩ ٩٥٠**	**٢ ٤٨٣ ٢٢٩**

٢٧- إيرادات /(مصروفات) أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	٢٢١ ٤٣٧
خسائر إستبعاد عقارات إستثمارية	-	(١ ٢٦١ ٢٨٥)
أرباح إستبعاد ممتلكات ومعدات	٦١ ٩٨٦	-
أخرى	١٢ ٤٩٦	٦١٣ ٦٣٥
الاجمالي	٧٤ ٤٨٢	(٤٢٦ ٢١٣)

٢٨- تكاليف تمويلية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
تكلفة فائدة على إلتزام المنافع المحددة	٤٨ ٣٩٦	٢١ ٣٠٨
الاجمالي	**٤٨ ٣٩٦**	**٢١ ٣٠٨**

٢٩- الإرتباطات الرأسمالية

خلال عام ٢٠١٩م قامت الشركة بالمشاركة مع مستثمر أخر وبنسبة ملكية ٥١٪ لإنشاء مركز تجارى (مركز تجارى التحلية) على الارض المملوكة للشركة و ترتبط الشركة بأعمال رأسمالية مع مقاولين لتشييد المركزوقد بلغت قيمة الارتباطات بإسم الشركة مبلغ ١٦ ٩٥٠ ٠٠٠ ريال سعودى تم تنفيذ وسداد ما قيمته ٦٢٤ ٠٠٠ ٤ ريال سعودى والجزء غير المنفذ مبلغ ١٢ ٣٢٦ ٠٠٠ ريال سعودى.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣٠- التعهدات والإلتزامات المحتملة

بالإضافة للمبالغ التي تم أخذها في الاعتبار ضمن عناصر القوائم المالية ، توجد الإلتزامات العرضية التالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

إرتباطات الإيجارات التشغيلية

اولاً: الشركة كمستأجر

لدى الشركة عدد من عقود الإيجار التشغيلى بعدة مدن بالمملكة وفيما يلى التزامات الشركة بموجب تلك العقود:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
خلال سنة واحدة	٦٠ ٠٠٠	١٨٠ ٠٠٠
الرصيد كما فى ٣١ ديسمبر	**٦٠ ٠٠٠**	**١٨٠ ٠٠٠**

ثانياً: الشركة كمؤجر

لدى الشركة عدد من عقود الإيجار التشغيلى بعدة مدن بالمملكة وفيما يلى أصول الشركة بموجب تلك العقود:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
خلال سنة واحدة	١٦ ٨٤٥ ٥٣٥	٧ ٣٥٥ ٦٣٥
بعد سنة وأقل من خمس سنوات	٣٤ ٣٩٣ ٢٧٨	٢٠ ٢٩٦ ٦٥١
أكثر من خمس سنوات	٩٩ ١٦٦	١٥٢ ٩٣٦
الرصيد كما فى ٣١ ديسمبر	**٥١ ٣٣٧ ٩٧٩**	**٢٧ ٨٠٥ ٢٢٢**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣١- الأدوات المالية:

٣١-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع أصول ما أو سداد التزامات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد إفتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر صرف عملات أجنبية، أو وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكنا . تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى:١ أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لإصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.

المستوى٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الإلتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: مدخلات لإصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة)مدخلات غير قابلة للملاحظة(.

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو إلتزام تندرج في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للمدخلات يعد جوهرياً للقياس بالكامل.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. خلال الفترات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ، لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة للمستوى الأول والمستوى الثاني.

حيث يتم تجميع الأدوات المالية للشركة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية ، فيما عدا الإستثمارات ومشتقات الأدوات المالية والمحملة بالقيمة العادلة ، قد تنشأ الفروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والإلتزامات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣١-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية:

- يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
القيمة الدفترية			
	أصول مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	أصول مالية بالتكلفة المطفأة	الإجمالي
أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة			
إستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣١ ٥٥٩ ٧١٠	-	٣١ ٥٥٩ ٧١٠
	٣١ ٥٥٩ ٧١٠		**٣١ ٥٥٩ ٧١٠**
أصول مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة			
ذمم مدينة تجارية	-	٧٥ ٥٢٢	**٧٥ ٥٢٢**
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	-	١٣١ ٣٢٣	**١٣١ ٣٢٣**
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	-	١٣٨١٢٥٠٦	**١٣٨١٢٥٠٦**
	-	**١٤ ٠١٩ ٣٥١**	**١٤ ٠١٩ ٣٥١**
	التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	التزامات مالية بالتكلفة المطفأة	الإجمالي
التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة			
مستحقات و أرصدة دائنة أخرى	-	٧٥٥ ٩٢٨	٧٥٥ ٩٢٨
	-	**٧٥٥ ٩٢٨**	**٧٥٥ ٩٢٨**

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
القيمة الدفترية			
	أصول مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	أصول مالية بالتكلفة المطفأة	الإجمالي
أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة			
إستثمارات فى أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢	-	٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢
	٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢	-	**٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢**
أصول مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة			
ذمم مدينة تجارية	-	٢ ٠٣٧ ٧٣٧	**٢ ٠٣٧ ٧٣٧**
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	-	٦٢٨ ٢٣٥	**٦٢٨ ٢٣٥**
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	-	١٢ ٢٧٧ ٣٠٧	**١٢ ٢٧٧ ٣٠٧**
	-	**١٤ ٩٤٣ ٢٧٩**	**١٤ ٩٤٣ ٢٧٩**

	التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	التزامات مالية بالتكلفة المطفأة	التزامات مالية أخرى	الإجمالي
التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة				
قروض	-	٥ ١٥٤ ٤٠٤	-	**٥ ١٥٤ ٤٠٤**
ذمم دائنة تجارية	-	١٢٨ ٥٤٦	-	**١٢٨ ٥٤٦**
دائنون و أرصدة دائنة أخرى	-	٦٥٢ ١٠٧	-	**٦٥٢ ١٠٧**
	-	**٥ ٩٣٥ ٠٥٧**	-	**٥ ٩٣٥ ٠٥٧**

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣١-٣ إدارة مخاطر الأدوات المالية:

المخاطر جزء من أنشطة الشركة وتدار من خلال آلية متواصلة تتكون من تحديد المخاطر ثم تقييمها ثم متابعتها وفقا للقيود والضوابط الآخرى المعتمدة. إن عملية إدارة المخاطر ضرورية بالنسبة لقدرة الشركة على تحقيق أرباح.

كل موظف في الشركة مسئول عن إدارة المخاطر المتعلقة بما تملي عليه وظيفته أو مسئولياته.

الشركة معرضة لمخاطر السوق ومخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملات ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة .

٣١-٤ مخاطر الإئتمان:

مخاطر الإئتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بإلتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر.

لا يوجد لدى الشركة تركيز كبير لمخاطر الإئتمان. ولتخفيض التعرض لمخاطر الإئتمان وضعت الشركة عملية إعتماد بحيث يتم تطبيق الحدود الإئتمانية على العملاء. كما تقوم الإدارة أيضا بشكل متواصل بمراقبة مخاطر التعرض للإئتمان تجاه العملاء وتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها والتي هي على أساس ملف العميل وتواريخ السداد السابقة للسداد. تتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بشكل منتظم. ولتلبية مخاطر الإئتمان من المدينين، دخلت الشركة أيضا في ترتيبات تأمين في مناطق جغرافية معينة.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان في الشركة هى القيمة الدفترية وهى كما في تاريخ التقرير كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
النقد ومعادلات النقد	١٣٨١٢٥٠٦	١٢ ٢٧٧ ٣٠٧
ذمم مدينة تجارية	٧٥ ٥٢٢	٢ ٠٣٧ ٧٣٧
	١٣ ٨٨٨ ٠٢٨	**١٤ ٣١٥ ٠٤٤**

- يتم قيد الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الآخرى بالصافي بعد خصم مخصص الإنخفاض فى المدينون التجاريون.
- الأرصدة النقدية المحتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣١-٥ مخاطر السيولة:

- مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.
- ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بأي التزامات مستقبلية.
- تنص شروط الإيجار الخاصة بالشركة بأن يتم سداد المبالغ دفعة من المبلغ مقدماً.
- فيما يلي الإستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ الإجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة بإستثناء تأثير إتفاقيات المقاصة (إن وجدت).

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
	القيمة الدفترية	عند الطلب أو أقل من سنة واحدة	من ١ سنة الى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
الإلتزامات المالية				
مستحقات و أرصدة دائنة أخرى	٧٥٥ ٩٢٩	٧٥٥ ٩٢٩	-	-
	٧٥٥ ٩٢٩	**٧٥٥ ٩٢٩**	-	-

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
	القيمة الدفترية	عند الطلب أو أقل من سنة واحدة	من ١ سنة الى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
الإلتزامات المالية				
الذمم الدائنة التجارية	١٢٨ ٥٤٧	١٢٨ ٥٤٧	-	-
القروض	٥ ١٥٤ ٤٠٤	١ ٣٧٤ ٥٠٨	٣ ٧٧٩ ٨٩٦	-
الدائنون والارصدة الدائنة الآخرى	٦٥٢ ١٠٧	٦٥٢ ١٠٧	-	-
	٥ ٩٣٥ ٠٥٨	**٢ ١٥٥ ١٦٢**	**٣ ٧٧٩ ٨٩٦**	-

٣١-٦ مخاطر السوق:

- مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية.
- تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

٣١-٧ مخاطر أسعار الفائدة (العمولات):

- تمثل مخاطر أسعار الفائدة (العمولات) المخاطر المتعلقة بآثار التقلبات في أسعار الفائدة (العمولات) السائدة بالسوق على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية.
- تنشأ مخاطر الفائدة (العمولات) للشركة بشكل رئيسي من القروض والتي تكون بأسعار فائدة معلومة والتي تخضع الى إعادة التسعير على أساس إعتيادي ويتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار الفائدة من قبل الإدارة.

٣١-٨ مخاطر أسعار السلع:

- مخاطر أسعار السلع هي المخاطر التي ترتبط بالتغيرات في أسعار بعض السلع والتي تتعرض لها الشركة من تأثير غير مرغوب فيه على تكاليف الشركة وتدفقاتها النقدية. تنشأ هذه المخاطر في أسعار السلع الأساسية من المشتريات المتوقعة لبعض السلع من المواد الخام التي تستخدمها الشركة .

٣١-٩ مخاطر العملات:

- تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والإلتزامات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة الشركة.
- لا تتعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن كافة المعاملات بالريال السعودى.
- تعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية محدود حيث أن عملة الشركة مرتبطة بالدولار الأمريكي .

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣١-١٠ إدارة رأس المال:

تكمن سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على التطوير المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى الأرباح الموزعة على المساهمين.

وتهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ما يلي:

١- حماية قدرة المنشأة على الإستمرار كمنشأة عاملة بحيث يمكنها الإستمرار في توفير العوائد للمساهمين والفوائد لأصحاب المصالح الآخرين.

٢- توفير عائد كافي للمساهمين

فيما يلي تحليلاً بنسب صافي الدين المعدل للشركة إلى حقوق الملكية في نهاية السنة المالية:

	٣١ يسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
إجمالي الإلتزامات	١٠ ٦١٣ ٦٩٨	١٥٩ ٥٢٥ ٥٥١
ناقصاً: نقد لدى البنوك	١٣ ٨١٢ ٥٠٦	١٢ ٢٧٧ ٣٠٧
صافي الدين المعدل	**(٣ ١٩٨ ٨٠٨)**	**١٤٧ ٢٤٨ ٢٤٤**
إجمالي حقوق الملكية	٣١٩ ٠٥٨ ٦١٥	**٥٧ ٤٦٢ ٠٠٨**
نسبة الدين كما في ٣١ ديسمبر	-	**٢,٥٦ مرة**

٣٢- أرقام المقارنة:

- تم إعادة تبويب أرقام المقارنة لبعض بنود قائمة المركز المالى وذلك لتتماشى مع العرض الحالى للقوائم المالية.
- تم تعديل بعض أرقام المقارنة لبعض بنود قائمة المركز المالى وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. وفيما يلى أثر إعادة التبويب والتعديلات على القوائم المالية:

٣٢-١ قائمة المركز المالى

	إيضاح	أرصدة ٢٠١٩م كما سبق عرضها	إعادة التبويب-التعديل مدين/(دائن)	أرصدة ٢٠١٩م معاد تبويبها
عقارات إستثمارية – (بالصافي)	(أ)	١١٧ ٧٩٢ ١١٦	(٧ ١٩٠ ٩١٥)	١١٠ ٦٠١ ٢٠١
إستثمارات فى شركات زميلة ومشروعات مشتركة	(أ)	٢٦٣ ٥١٨	٧ ١٩٠ ٩١٥	٧ ٤٥٤ ٤٣٣
المستحق من الأطراف ذات العلاقة-طويل الأجل	(ج)	١١ ٦٠٠ ٠٢٣	(١٧١ ٠٦٨)	١١ ٤٢٨ ٩٥٥
مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(ج)	٧٤٠ ٥٧٠	١٧١ ٠٦٨	٩١١ ٦٣٨
إحتياطيات أخرى	(ب)	٨ ٩٤٤ ٠١٢	(٢٢٢ ١٥٢)	٨ ٧٢١ ٨٦٠
الأرباح المبقاة	(ب)	٤٥ ٣٦٧ ٧٥٦	٣٧٢ ٣٩٢	٤٥ ٧٤٠ ١٤٨
التزامات منافع موظفين	(ب)	١ ١٣٥ ٩٠٥	(١٥٠ ٢٤٠)	٩٨٥ ٦٦٥

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقبانى للتطوير والإستثمار العقارى سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودى ما لم يذكر غير ذلك)

٣٢-٢ قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	إيضاح	الإجمالى ٢٠١٩م كما سبق عرضها	إعادة التبويب - التعديل مدين/(دائن)	الإجمالى ٢٠١٩م معاد تبويبها
إيردات النشاط	(د)	٢٣ ٩٤٧ ٠٧٥	(١١ ٠٢٨ ١١٦)	١٢ ٩١٨ ٩٥٩
تكلفة النشاط	(د)	١٤ ٣٧٨ ٢١٩	(٩ ٢٩٧ ٩٨٤)	٥ ٠٨٠ ٢٣٥
مصروفات بيع وتسويق	(د)	٤٨٦ ١٥٦	(٤٨٦ ١٥٦)	-
مصروفات عمومية وإدارية	(د.ب)	٢ ٧٩٤ ١٦٣	(٣١٠ ٩٣٤)	٢ ٤٨٣ ٢٢٩
ربح العمليات غير المستمرة	(د)	-	١ ٢٤٣ ٩٧٧	١ ٢٤٣ ٩٧٧
الدخل الشامل الآخر	(ب)	٨ ٥٩٤ ١٤٩	(٣١٣ ١١٤)	٨ ٢٨١ ٠٣٥

٣٢-٣ قائمة التغير فى حقوق الملكية

	إيضاح	الرصيد ٢٠١٨م كما سبق عرضها	التعديل مدين/(دائن)	الرصيد ٢٠١٨م معاد تبويبها
أرباح مبقاة أول المدة	(ب)	٣٩ ٣٦٥ ٣١٩	(٢٩٦ ٩٧٦)	٣٩ ٠٦٨ ٣٤٣
	إيضاح	الرصيد ٢٠١٩م كما سبق عرضها	التعديل مدين/(دائن)	الرصيد ٢٠١٩م معاد تبويبها
الدخل الشامل لعام ٢٠١٩م	(ب)	١٤ ٦٦٧ ٠٢٧	(٢٣٧ ٦٩٨)	١٤ ٤٢٩ ٣٢٩

أ. تم إعادة تبويب أرصدة المشروعات المشتركة من بند العقارات الإستثمارية إلى بند إستثمارات فى شركات زميلة ومشروعات مشتركة.

ب. تم إعادة إحتساب التزامات منافع الموظفين وفقاً للحسبة الإكتوارية وبناءاً عليه تم تعديل أرصدة أرقام المقارنة لعام ٢٠١٩، ٢٠١٨م لكل من رصيد الإلتزام وإحتياطى الأرباح والخسائر الإكتوارية ذات العلاقة .

ت. تم إعادة تبويب بعض أرصدة الأطراف ذات العلاقة مع بند المدفوعات المقدمة وأرصدة مدينة أخرى.

ث. تم إعادة تبويب أثر العمليات الغير مستمرة وفقاً لما هو وارد بالإيضاح رقم (٢٣) .

٣٣- أحداث هامة:

ظهر في آواخر عام ٢٠١٩م فيروس (Covid-١٩) وانتشر فى عام ٢٠٢٠م ولا يزال قائم في جميع انحاء العالم حتى الآن ، مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي . تعتبر الشركة ان هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في قائمة المركز المالى . نظراً لأن الوضع متقلب وسريع التطور ، فإن الشركة لا ترى انه من الممكن تقديم تقدير كمي للأثر المحتمل لهذا التفشي على الشركة في هذه القوائم المالية.

٣٤- أحداث لاحقة:

تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة منذ نهاية السنة والتي قد تؤثر على المركز المالي للشركة الظاهر في هذه القوائم المالية.

٣٥- إعتماد القوائم المالية:

أعتمدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٤٢هـ الموافق ٢٨ يناير ٢٠٢١م.

بنان العقارية

Banan Real Estate

bananrealestate com