المراكز العربية
Arabian Centres

إن نشرة الإصدار الأولية هذه هي بغرض عرضها على المستثمرين من المؤسسات في عملية بناء سجل أوامر الاكتتاب، ولا تحتوي على سعر الطرح.
وسيتم نشر نشرة الإصدار النهائية المتضمنة سعر الطرح بعد الإنتهاء من عملية بناء سجل أوامرالاكتتاب وتحديد سعر الطرح.

نشرة إصدار شركة المراكز العربية

شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م) الصادر بتاريخ ١٤٣٩/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٨م)، والقرار الوزاري رقم ق/٣٢٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠٩م).

طرح خمسة وتسعون مليون (٩٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل ٢٠٪ من رأس مال شركة المراكز العربية بعد الاكتتاب (والتي تمثل ما نسبته ٢١,٣٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة)، وتخصيص أسهم إضافية لتطبيق آلية الإستقرار السعري بعدد أربعة عشر مليون ومائتين وخمسين ألف (١٤,٢٥٠,٠٠٠) سهم كحد أقصى (تعادل خمسة عشرة بالمائة (١٥٪) من أسهم الطرح)، وذلك من خلال الاكتتاب العام بسعر □●□ ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح: يوم واحد (١) في يوم ١٤٤٠/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٩م).

شركة المراكز العربية (ويشار إليها فيما بعد بـ«الشركة» أو «المصدر») هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م) الصادر بتاريخ ١٤٣٩/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٨م)، والقرار الوزاري رقم ق/٣٢٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠٩م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربعة مليارات وأربعمائة وخمسين مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعمائة وخمسة وأربعين مليون (٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد («الأسهم»).

تأسست الشركة بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م) والصادر من مدينة الرياض، برأس مال قدره مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى ألف (١,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وبتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٣/١٧م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أربعة مليارات وأربعمائة وخمسين مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعة ملايين وأربعمائة وخمسين ألف (٤,٤٥٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ مليارين ومائتين وسبعة وخمسين مليون ومائة وثلاثة وثمانين ألفا وثمانمائة وخمسة وعشرين (٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء كما في ٢٠١٥/٠٢/٢٨م، ورسملة مبلغ مليارين ومائة وواحد وتسعين مليونا وثمانمائة وستة عشر ألفا ومائة وخمسة وسبعين (٢,١٩١,٨١٦,١٧٥) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة. وبتاريخ ١٤٣٨/٩/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٦/١٣م)، صدر قرار الشركاء بتخفيض القيمة الاسمية لحصص الشركة من ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي إلى عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة، وبالتالي أصبح رأس مال الشركة أربعة مليارات وأربعمائة وخمسين مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعمائة وخمسة وأربعين مليون (٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريالات سعودية لكل حصة. وبتاريخ ١٤٣٩/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م)، تم تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة برأس مال قدره أربعة مليارات وأربعمائة وخمسين مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعمائة وخمسة وأربعين مليون (٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

وبتاريخ ١٤٤٠/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/٢١م)، وافقت الجمعية العامة على زيادة رأس مال الشركة من أربعة مليارات وأربعمائة وخمسين مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى أربعمائة وخمسة وأربعين مليون (٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريالات سعودية لكل سهم إلى أربعة مليارات وسبعمائة وخمسين مليون (٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى أربعمائة وخمسة وسبعين مليون (٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريالات سعودية لكل سهم، وطرح ثلاثون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم جديد («الأسهم الجديدة») من خلال عملية طرح عام أولي.

تتمثل عملية الطرح العام الأولي («الطرح») بطرح خمسة وتسعون مليون (٩٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم كالتالي: (١) بيع عدد خمسة وستين (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) من الأسهم الحالية («أسهم البيع»)؛ و(٢) إصدار ثلاثون مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم جديد. ويشار للأسهم الجديدة وأسهم البيع معاً بـ«أسهم الطرح» (ويشار لكل منها بـ«سهم طرح»). ويبلغ سعر الطرح [●] ([●]) ريال سعودي للسهم الواحد («سعر الطرح»)، والمتضمن قيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل. ومن المتوقع تبعا لذلك أن تمثل أسهم البيع والأسهم الجديدة، بعد عملية الطرح، ما نسبته (١٣,٧٪) و(٦,٣٪) من رأس المال المصدر للشركة (على التوالي) مما يساوي في مجموعه عشرين بالمائة (٢٠٪) من رأس المال المصدر للشركة.

الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ) المؤسسات المكتتبة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن هيئة السوق المالية («الهيئة») (ويشار لها بـ«تعليمات بناء سجل الأوامر»). وتشمل مجموعة من الجهات الحكومية والشركات المملوكة من الحكومة والصناديق الاستثمارية العامة والخاصة والأشخاص المرخص لهم من الهيئة («الأشخاص المرخص لهم») وبعض عملاء الأشخاص المرخص لهم والأشخاص المؤهلين والمؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة، وبعض المستثمرين الأجانب الآخرين من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة ومستثمرين خليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية حسب وصفهم أدناه (ويشار إليهم مجتمعين بـ«المؤسسات المكتتبة» وإلى كل منهم بـ«المؤسسة المكتتبة») (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»). ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمؤسسات المكتتبة المشاركة فعليا في بناء سجل الأوامر خمسة وتسعين مليون (٩٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم تمثل ما نسبته مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وسيتم تخصيص أسهم الطرح للمؤسسات المكتتبة من خلال مديري سجل اكتتاب المؤسسات حسب ما يراه المستشارون الماليون مناسباً، وبالتنسيق مع الشركة، بعد الانتهاء من عملية بناء سجل الأوامر. ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب الأفراد، حيث يحق لمديري سجل اكتتاب المؤسسات، في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد (حسب تعريفهم أدناه)، تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للمؤسسات المكتتبة إلى خمس وثمانون مليون وخمس مئة الف (٨٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم لتمثل ما نسبته تسعون بالمئة (٩٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم تخصيص أسهم الاكتتاب للشريحة (أ) من قبل المستشارين الماليين بالتنسيق مع الشركة.

الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية (ويشار إليهم فيما بعد مجتمعين بـ«المكتتبين الأفراد» ومنفردين بـ«المكتتب الفرد». ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسوف يُخصص للمكتتبين الأفراد بحد أقصى تسعة مليون وخمس مئة الف (٩,٥٠٠,٠٠٠) سهم، والتي تمثل نسبة عشرة بالمئة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين.

سوف يتم طرح أسهم الطرح على بعض المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/ أو «المستثمرين الأجانب» من خلال إبرام إتفاقيات مبادلة (١) الذين يتواجدون خارج الولايات المتحدة الأمريكية، وسوف يتم اكتتاب هذه الفئة خارج الأراضي الأمريكية وفقا للائحة «أس» الصادرة بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام ١٩٣٣م وتعديلاته («قانون الأوراق المالية الأمريكي»)، أو (٢) المصنفين وفقا للتعريف الوارد في المادة ١٤٤أ من قانون الأوراق المالية الأمريكي كمؤسسات مشترية مؤهلة في الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك استنادا لنفس المادة من ذات القانون.

لم ولن يتم تسجيل الأسهم بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي أو بموجب أي قانون أو نظام آخر في الولايات المتحدة الأمريكية. ولا يجوز طرح أو بيع الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة في الولايات المتحدة الأمريكية ولا يجوز طرحها أو بيعها إلا في إطار تعاملات مستثناة من أو غير خاضعة لأي متطلبات تسجيل بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي أو الأنظمة الخاصة بالأوراق المالية في أي دولة أخرى باستثناء المملكة العربية السعودية. ولا يجوز اعتبار هذا الطرح كعرض بيع أوراق مالية أو دعوة لتقديم عرض لشرائها في أية دولة لا يكون فيها ذلك نظاميا.

وسيتم بيع أسهم البيع من قبل المساهمين المذكورين في الصفحة [●] (ويشار إليهم مجتمعين بـ«المساهمين البائعين»)، والذين يمتلكون مجتمعين جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون البائعون ما تقارب نسبته ثمانين بالمائة (٨٠٪) من رأس مال الشركة. وبالتالي سيحتفظ المساهمون البائعون بحصة مسيطرة في الشركة. وسوف يتم توزيع متحصلات الطرح، بعد خصم مصاريف الطرح («صافي متحصلات الطرح») على النحو التالي: (١) سوف يتم توزيع [●] مليون ريال سعودي على المساهمين البائعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم البيع التي يجري بيعها خلال عملية الطرح، و(٢) سوف يتم توزيع حوالي مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على الشركة ويتم استخدام هذا الجزء من متحصلات الطرح لتخفيض المديونية المستحقة على الشركة بموجب أحكام اتفاقيات إعادة التمويل بمبلغ خمسمائة مليون (٥٠٠،٠٠٠،٠٠٠) ريال سعودي تقريبًا، ولتسديد مدفوعات الشركة المقررة للديون بمبلغ خمسمائة مليون (٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تقريباً، خلال سنة واحدة من الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٨ «استخدام متحصلات الطرح»). علماً أنه قد تم التعهد بتغطية الطرح بالكامل من قبل متعهدي التغطية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٤ «التعهد بتغطية الطرح»). علماً بأنه يحظر على كبار المساهمين التصرف في أسهمهم لفترة ستة (٦) أشهر («فترة الحظر») من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية السعودية («تداول» أو «السوق المالية» أو «السوق»). وبعد فترة الحظر، لا يحظر على كبار المساهمين التصرف في أسهمهم، علما بأن كبار المساهمين في الشركة والذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة حاليًا، هم: فواز عبدالعزيز فهد الحكير، وسلمان عبدالعزيز فهد الحكير، وعبد المجيد عبد العزيز الحكير، وشركة الفريدة الأولى، وشركة الفريدة الثانية، وشركة الفريدة الثالثة وشركة فاس العقارية. وترد تفاصيل نسب الملكية الخاصة بكل منهم في الجدول ١-٢ («كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة») من ملخص الطرح في الصفحة س.

تبدأ فترة الطرح للمكتتبين الأفراد في يوم [●] [●]هـ (الموافق [●]م) وتستمر لمدة يوم واحد (١) («فترة الطرح»). ويمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عبر القنوات الإلكترونية لدى الجهات المستلمة التي توفرها («الجهات المستلمة») المدرجة في الصفحة [●] خلال فترة الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٩ «شروط وأحكام الاكتتاب»). ويمكن للمؤسسات المكتتبة الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال مديري سجل اكتتاب المؤسسات (المعرفين في القسم (١) «التعريفات والمصطلحات») خلال عملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتتبين الأفراد.

يجب على كل من المكتتبين الأفراد الذين يكتتبون في أسهم الطرح، التقدم بطلب الاكتتاب في عشرة (١٠) أسهم كحد أدنى، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو ثلاثة وعشرون مليون وسبع مئة وتسع واربعون الف وتسع مئة وتسع وتسعون (٢٣,٧٤٩,٩٩٩) سهم لكل مكتتب، وأن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب فرد، وسيتم تخصيص العدد المتبقي من أسهم الطرح (إن وجد) على أساس تناسبي بناءً على نسبة طلب كل مكتتب فرد إلى إجمالي عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. ولا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد تسع مئة وخمسين ألف (٩٥٠,٠٠٠) مكتتب فرد، وسيتم التخصيص بالتساوي على جميع المكتتبين. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة ذات العلاقة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه يوم [●] [●]هـ (الموافق [●]م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة [●] «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» والقسم ١٩ «شروط وأحكام الاكتتاب»).

يمكن للمؤسسات المكتتبة الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال مديري سجل اكتتاب المؤسسات (المعرفين في القسم (١) «التعريفات والمصطلحات») وفقًا للشروط المنصوص عليها في هذه النشرة.

فيما يتعلق بالطرح، فإنه يجوز لشركة جولدمان ساكس العربية السعودية، بصفته مدير الاستقرار السعري (ولكن دون أن يكون ملزم بذلك)، وإلى الحد الذي تسمح به التعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري للطروحات الأولية الصادر عن الهيئة، تخصيص عدد من الأسهم الإضافية وتنفيذ عمليات لضمان الاستقرار السعري، لغرض دعم السعر السوقي للأسهم بحيث يكون على مستوى سعري يعادل سعر الطرح أو أعلى. وليس مدير الاستقرار السعري مطالبا بإبرام مثل هذه العمليات، وسيتم تنفيذ هذه العمليات في السوق المالية خلال أوقات التداول والمزاد وذلك خلال فترة تبدأ من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية وتنتهي في موعد لا يتجاوز ٣٠ يوما تقويميا بعد ذلك. ومع ذلك، لن يتوجب على مدير الاستقرار السعري القيام بأي عمليات استقرار سعري، وليس هناك ما يضمن إجراء عمليات الاستقرار السعري. ويجوز توقيف أي عمليات استقرار سعري، في حالة المباشرة بها، في أي وقت ودون إشعار مسبق. وفيما عدا ما يقتضيه النظام أو اللوائح، ينوي مدير الاستقرار السعري الإفصاح عن أي تخصيص للأسهم الإضافية و/ أو عمليات الاستقرار السعري يتم إجراؤها فيما يتعلق بالطرح، وفقا لما تلزم به التعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري الصادرة عن الهيئة.

لأغراض السماح لمدير الاستقرار السعري بتغطية عمليات البيع على المكشوف الناتجة عن أي تخصيص إضافي، وسيقوم المساهم المعني بالتخصيص الإضافي بمنح خيار لمدير الاستقرار السعري («خيار التخصيص الإضافي»)، والذي يجوز بموجبه لمدير الاستقرار السعري شراء ما يصل إلى أربعة عشر مليون ومائتين وخمسين ألف (١٤,٢٥٠,٠٠٠) سهم كحد أقصى (تعادل خمسة عشرة بالمائة (١٥٪)) من الأسهم الإضافية ضمن إجمالي عدد الأسهم المشمولة في الطرح، («أسهم التخصيص الإضافي») بسعر الطرح. ويُمارس خيار التخصيص الإضافي، كليًا أو جزئيًا، بناءً على إخطار من مدير الاستقرار السعري، في أي وقت في اليوم الثلاثين، أو قبله، من بدء تداول عمليات الأسهم في السوق المالية. وتكون أي أسهم إضافية يجري تخصيصها وفقا لخيار التخصيص الإضافي مساوية من جميع النواحي للأسهم، بما في ذلك فيما تخوله من أرباح وتوزيعات أخرى معلنة أو مقدمة أو مدفوعة على أساس الأسهم، ويتم شراؤها بنفس الشروط التي تُباع بها أسهم الطرح، وسوف تشكل فئة واحدة مع الأسهم الأخرى.

للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة («المساهم») أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، ولن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية. وتستحق أسهم الطرح نصيبها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه («النشرة») والسنوات المالية التي تليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣ «المعلومات القانونية») والقسم (٧) («سياسة توزيع الأرباح»). لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو في أي مكان آخر قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب: (١) للهيئة لتسجيل وطرح الأسهم؛ و(٢) للسوق المالية لقبول إدراج الأسهم. وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة، بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق المالية، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح، بما في ذلك هذه النشرة. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم واستيفاء جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة [●] «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»).

وبعد تسجيل الشركة وادراج اسهمها في السوق المالية، سوف يسمح لمواطني المملكة العربية السعودية والأفراد غير السعوديين المقيمين في المملكة العربية السعودية إقامة نظامية والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار المؤسسة في المملكة وفي دول مجلس التعاون الخليجي ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالتداول في أسهم الشركة بعد بدء تداولها في السوق المالية. ويجوز كذلك للمؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة تداول أسهم الشركة بموجب قواعد الهيئة المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة. ويحق للأفراد غير الخليجيين الذين يعيشون خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج دول مجلس التعاون الخليجي والتي تعمل خارج المملكة (المشار إليهم مجتمعين بـ«المستثمرين الأجانب» ومنفردين «المستثمر الأجنبي») الاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنفعة الاقتصادية من أسهم الشركة، وذلك من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة مع أحد الأشخاص المرخص لهم بشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب. وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب اتفاقيات المبادلة سوف يبقى الأشخاص المرخص لهم هم المالكون القانونيون للأسهم.

ينطوي الاكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمور غير مؤكدة. لغرض المناقشة حول بعض العوامل التي ينبغي دراستها فيما يخص الاكتتاب في أسهم الطرح، يرجى مراجعة قسم «إشعار مهم» في الصفحة (ب) والقسم (٢) («عوامل المخاطرة»)، حيث ينبغي دراسة هذين القسمين بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

منسق الطرح الرئيسي ومدير الاكتتاب

سامباكابيتال sambacapital

المستشار المالي ومديري سجل اكتتاب المؤسسات

Goldman Sachs | الأهلي كابيتال NCB Capital | Morgan Stanley | سامباكابيتال sambacapital

مديري سجل اكتتاب المؤسسات

CREDIT SUISSE | Emirates NBD | citi | EFG HERMES

مديري سجل اكتتاب المؤسسات الدولية خارج المملكة

NATIXIS BEYOND BANKING

متعهد التغطية الرئيسي

سامباكابيتال sambacapital

متعهدو التغطية

الأهلي كابيتال NCB Capital | Morgan Stanley

الجهات المستلمة

الأهلي NCB | سامبا samba

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

صدرت هذه النشرة بتاريخ [●]هـ (الموافق [●]م)

إشعار مهم

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية وافية تتعلق بالشركة وأسهم الطرح، وعند التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح، ستتم معاملة المستثمرين من المؤسسات والأفراد على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة، أو من خلال زيارة الموقع الالكتروني للشركة (www.arabiancentres.com)، أو الموقع الالكتروني للهيئة (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني للمستشارين الماليين ((www.morganstanleysaudiarabia.com) (www.sambacapital.com (www.alahlicapital.com)) و(www.goldmansachs.com/worldwide/saudi-arabia).

وقد قامت الشركة بتعيين شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار وشركة مورغان ستانلي السعودية وشركة الأهلي المالية وجولدمان ساكس العربية السعودية كمستشارين ماليين لها فيما يخص الطرح (ويشار إليهما فيما بعد بـ«المستشارين الماليين»)، وقامت بتعيين المستشارين الماليين بالإضافة إلى شركة سيتي جروب العربية السعودية والمجموعة المالية هيرميس وبنك الإمارات دبي الوطني كابيتال السعودية وناتكسيس وشركة كريديت سويس العربية السعودية كمديري لسجل اكتتاب المؤسسات («مديري سجل اكتتاب المؤسسات»). كما قامت الشركة بتعيين شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار كمدير للاكتتاب («مدير الاكتتاب») وكمنسق رئيسي للطرح («منسق الطرح»).

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، وقواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (و)، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أية إفادة واردة فيها مضللة.

وعلى الرغم من قيام الشركة بإجراء كافة الدراسات المعقولة للتحري عن دقة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة المتعلقة بالسوق والقطاع التي تعمل فيها الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو المستشارين الماليين أو مديري سجل اكتتاب المؤسسات أو أي من مستشاري الشركة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحات (ز)-(ك) من هذه النشرة (ويشار إليهم جميعاً مع المستشارين الماليين بـ«المستشارون») أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أي من مستشاريها، وبالتالي لا يمكن تقديم أي تأكيد أو ضمان بشأن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغير، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح التي يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢ «عوامل المخاطرة»). ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفهية أو خطية أو مطبوعة متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو الجهات المستلمة أو أي من المستشارين، للمشاركة في عملية الاكتتاب في أسهم الطرح. وتُعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية، أو الوضع المالي، أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح. ويتحمل كل مستلم لهذه النشرة، قبل اتخاذ قراره بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملائمة فرصة الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات الاستثمارية أو المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. إن الاستثمار في أسهم الطرح قد يكون مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار ورؤية طرف آخر في الاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الفردية لأولئك المستثمرين.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: الشريحة (أ) المؤسسات المكتتبة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر، وتشمل هذه الشريحة مجموعة من الجهات الحكومية والشركات المملوكة من الحكومة والصناديق الاستثمارية العامة والخاصة والأشخاص المرخص لهم وبعض عملاء الأشخاص المرخص لهم والأشخاص المؤهلين والمؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة، وبعض المستثمرين الأجانب الآخرين من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة ومستثمرين خليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية حسب وصفهم أدناه (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»)؛ والشريحة (ب) المكتتبين الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال

تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/ أو المستثمرين الأجانب من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. يتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالطرح وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها. يتعين على كل مكتتب فرد مؤهل ومؤسسة مكتتبة مؤهلة قراءة هذه النشرة بالكامل والتماس المشورة من المحامين، والمستشارين الماليين، وأي مستشارين مهنيين تابعين لهم فيما يخص الاعتبارات النظامية، والضريبية، والتنظيمية، والاقتصادية المتعلقة باستثمارهم في الأسهم، وسوف يتحملون شخصياً الرسوم المرتبطة بتلك المشورة المستمدة من المحامين، والمحاسبين، وغيرهم من المستشارين التابعين لهم فيما يخص كافة المسائل المرتبطة بالاستثمار في أسهم الشركة. ولا يمكن تقديم أي ضمانات لناحية تحقيق الأرباح.

معلومات عن السوق والقطاع

تم الحصول على المعلومات في القسم ٣ («لمحة عامة على السوق») من: (١) تقرير دراسة السوق المعد بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/٢٨م من قبل شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري («مستشار دراسة السوق») لصالح الشركة فيما يتعلق بقطاع التجزئة والقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية («دراسة السوق»)، ما لم يذكر خلاف ذلك؛ و(٢) الإحصاءات والبيانات والمعلومات الأخرى المتعلقة بقطاع العقارات وقطاعات تجارة التجزئة في المملكة، بما فيها أحجام السوق، والحصص السوقية، والمراكز السوقية، وغيرها من بيانات القطاع المتعلقة بأعمال الشركة والأسواق في هذه النشرة (معا، «البيانات السوقية المتعلقة بالشركة»). وتعتمد البيانات السوقية المتعلقة بالشركة على مصادر خارجية متعددة تعتبرها الشركة ذات سمعة جيدة وموثوقة.

ويعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن البيانات السوقية المتعلقة بالشركة والمعلومات والبيانات الخاصة بدراسة السوق الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من مستشار دراسة السوق، هي معلومات وبيانات يمكن الاعتماد عليها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة ولا من قبل أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها أو المساهمين البائعين، وبالتالي لا يتحمل أي من هذه الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

تأسس مستشار دراسة السوق في عام ١٧٨٣م وهو شركة دولية تعنى بتقديم الخدمات الاستشارية المهنية ويقع مقرها الرئيسي في شيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وهي شركة مدرجة في سوق نيويورك للأوراق المالية (بورصة نيويورك). ويوفر مستشار دراسة السوق خدمات استشارية مهنية لشركات دولية كبرى تعمل بالمجال العقاري، بما في ذلك تقييم الأصول العقارية. ولدى مستشار دراسة السوق مكتب في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية. وفي الوقت الحالي، يضم مستشار دراسة السوق وشركاته الفرعية أكثر من ٨٠,٠٠٠ موظف موزعين مختلف أنحاء العالم.

تجدر الإشارة إلى أن مستشار دراسة السوق لا يملك مباشرة أو من خلال أي من شركاته التابعة أو شركاته الزميلة أو الشركاء فيه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركاتها التابعة، وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استعمال اسمه ومعلومات السوق والبيانات المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

المعلومات المالية والإحصائية

ومن الجدير بالذكر فإنه تم عرض القوائم المالية المذكورة أدناه في ملحقات هذه النشرة:

(١) القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

(٢) القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧م الى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م (التي تمثل اخر قوائم مالية موحدة نظامية للشركة ذات مسؤولية محدودة)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

(٣) القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م الى ٣١ مارس ٢٠١٨م (التي تمثل أول قوائم مالية موحدة نظامية للشركة المساهمة السعودية المقفلة)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

(٤) القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين («SOCPA») («المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة»)، والتي تم إعدادها ومراجعتها من قبل «إرنست ويونغ» (محاسبون قانونيون) («إرنست ويونغ»)، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

(٥) القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م («قوائم السنة المالية ٢٠١٨م (IFRS)»)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتصريحات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) والتي تمت مراجعتها من قبل «إرنست ويونغ»، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

(٦) القوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م («التسعة أشهر من السنة المالية ٢٠١٩م»)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية ومراجعتها من قبل كي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبون قانونيون)، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) بسبب تحويل الشركة لوضعها القانوني من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة اعتبارًا من تاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م.

إن قوائم السنة المالية ٢٠١٨م (IFRS) هي أول قوائم مالية موحدة للشركة يتم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية.

ترد القوائم المالية أعلاه في القسم ٢١ («القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني حولها»). تقوم الشركة بنشر قوائمها المالية بالريال السعودي.

تم استخراج بيانات السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م (ما لم يذكر خلاف ذلك) من القوائم المالية المراجعة المعدة لغرض خاص للسنة المالية ٢٠١٨م التي تم إعدادها وفقًا للمبادئ المحاسبية المقبولة عموماً في المملكة العربية السعودية. وتم استخراج بيانات السنة المالية ٢٠١٦م من القوائم المالية الموحدة المراجعة للعام المالي ٢٠١٧م. وتم استخراج بيانات الأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٨م والأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٩م من القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة الأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٩م التي تم إعدادها وفقًا المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. وقد تم استخراج المعلومات المالية للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م من القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م والتي تم اعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية من القوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٨م (وفقا للمعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة)، باستثناء أرقام المقارنة التي جرت إعادة تصنيفها للسنة المالية ٢٠١٨م لتتناسب مع عرض القوائم المالية الأولية الموحدة للأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٩م (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الجدول ٦-٦٦-١ من هذه النشرة). وهناك بعض الاختلافات الهامة بين المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (SOCPA) والمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لا يجوز المقارنة بين هاتين الفترتين الماليتين المشار إليهما في هذه الفقرة نظرا لإختلاف المعايير المحاسبية المستخدمة في كل من هاتين الفترتين (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٦-١٠ « تسوية ما بين المعايير المحاسبية الدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بخصوص السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م»).

تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المالية المدرجة في هذه النشرة لأغراض الاتساق لكي تتماشى مع القوائم المالية ذات غرض خاص للسنة المالية ٢٠١٨م، وهي تختلف عن الأرقام الواردة في القوائم المالية النظامية الموحدة والمراجعة للشركة عن السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م («القوائم المالية للشركة للسنة المالية ٢٠١٧م»). ويشمل ذلك: (١) إعادة تصنيف إيرادات المرافق من تكلفة إيرادات إلى إيرادات، (٢) وإعادة تصنيف شطب العقارات الاستثمارية من التكاليف غير المباشرة إلى تكاليف مباشرة، (٣) وإعادة تصنيف الدفعات المقدمة لمقاول من الأطراف ذات العلاقة من الأصول غير المتداولة إلى الأصول المتداولة، (٤) وإعادة تصنيف التكاليف المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية ضمن العقارات الاستثمارية من بند مستقل في قائمة المركز المالي. ولمزيد من التفاصيل، بما في ذلك فيما يخص المقارنة بين الأرقام المعاد تصنيفها للسنة المالية ٢٠١٦م والأرقام الواردة في القوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٧م، يرجى مراجعة الهوامش في جدول المعلومات المالية المختارة والمدرجة أدناه ضمن «ملخص المعلومات المالية».

تستخدم الشركة بعض الإجراءات لتقييم الأداء التشغيلي والمالي لأعمالها والتي تُعد إجراءات إضافية غير مراجعة لا تتطلبها المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية أو المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، ولا يُقدم الأداء وفقًا لها. وتشمل هذه الإجراءات المالية غير المتوافقة مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة كلاً من الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)، والدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة (EBITDAR) وهامش EBITDA والعائد الصافي المتكرر وأموال الإيرادات الإيجارية الصافية من العمليات ومعدل الكفاءة السنوي ومتوسط معدل الكفاءة. وتستخدم الإدارة هذه الإجراءات لقياس الأداء التشغيلي وكأساس للتخطيط الاستراتيجي والتنبؤ. وتعتقد الإدارة أن هذه الإجراءات وغيرها من الإجراءات المماثلة تُستخدم على نطاق واسع من قبل بعض المستثمرين ومحللي الأوراق المالية والأطراف المعنية الأخرى كمقاييس تكميلية للأداء.

وقد لا تكون هذه الإجراءات غير المتوافقة مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة مماثلة للإجراءات المماثلة الأخرى المستخدمة من قبل الشركات الأخرى (مثل الشركات التي تقدم وثائق مالية ووثائق مختلفة أخرى أمام هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية)، كما أنها أدوات تحليلية تنطوي على عدد من القيود ولا ينبغي النظر فيها بمعزل عن تحليل النتائج التشغيلية للشركة، أو كبديل لذلك التحليل، والذي تم إعداده بموجب المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية أو المعايير الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. ولأغراض المقارنة بين الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) والدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة (EBITDAR) وهامش الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وفق القوائم المالية، يرجى الاطلاع على ملاحظات جدول المعلومات المالية المختارة المدرجة تحت «ملخص المعلومات المالية» أدناه. وللمقارنة بين الدخل المتكرر والقوائم المالية، يرجى مراجعة الجدول ٦-١٩ والجدول ٦-٦٥. وللمقارنة بين صافي إيرادات الإيجار والقوائم المالية، يرجى مراجعة الجدول ٦-٢ والجدول ٦-٥٤. وللمقارنة بين الأموال من العمليات والقوائم المالية، يرجى مراجعة الجدول ٦-١-٢ والجدول ٦-٥٣-٢.

إن المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة تم تقريبها من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح، وعليه يجوز أن يكون هناك اختلاف بسيط بين الأرقام المبينة لنفس البند في الجداول المختلفة، كما يجوز أن يكون المجموع في بعض الجداول لا يساوي المجموع الحسابي للأرقام التي سبقته. وفي الحالات التي يتم فيها تحويل المبالغ الواردة في هذه النشرة من عملة أجنبية إلى الريال السعودي، فقد تم استخدام سعر صرف الريال السعودي مقابل العملة المعنية كما في تاريخ هذه النشرة.

في هذه النشرة، يتم ذكر التواريخ الهجرية مع التواريخ الميلادية الموافقة لها، عند الاقتضاء. ويتم إعداد التقويم الهجري بالاستناد إلى دورات القمر المرتقبة. ولكن يتم تحديد بداية كل شهر من خلال المراقبة والمشاهدة الفعلية للقمر. ولهذا السبب، غالباً ما تكون التحويلات من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي عرضة لتباينات تقدر بيوم واحد. فضلاً عن ذلك، إن أي إشارة إلى «سنة» أو «سنوات» هي إشارة إلى سنوات ميلادية، ما لم تحدد هذه النشرة صراحة خلاف ذلك.

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها هذه النشرة بناءً على افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات.

تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية». ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض المفردات مثل «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «يتوقع» أو «من الممكن» أو «سيكون» أو «يجب» أو «مُتوقع» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى.

وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهات نظر الشركة حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، حيث أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها الفعلية أو النتائج التي تحققها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي أقسام أخرى من هذه النشرة على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢ «عوامل المخاطرة»). وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، يتعين على الشركة تقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل إكتمال الطرح، إذا تبين لها أي مما يلي:

(أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة، أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

(ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار هذه.

وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور الاحتمالية والافتراضات الأخرى، فإن الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات في ضوء هذه التوضيحات وعدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

القيمة السوقية للعقارات

تم تقدير القيم السوقية العقارية («القيمة السوقية») فيما يتعلق بعقارات التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وهي واردة في التقرير المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/٢٨م («تقرير التقييم العقاري») (المرفق في الملحق (١) «تقرير التقييم العقاري-جيه أل أل» من هذه النشرة) والمعد من قبل جيه أل أل («مقيم العقار الخارجي»). ولتفادي الالتباسات، يتعلق تقرير التقييم العقاري بالأصول العقارية الفردية التي تشمل عقارات التقييم فقط وليس بمجموع القيمة الإجمالية لكامل عقارات الشركة. كما لم يحدد التقرير القيمة المجمعة أو الإجمالية للعقارات.

إن تقرير التقييم العقاري مدرج ضمن الملحق (١) («تقرير التقييم العقاري-جيه أل أل») لهذه النشرة. وبناء على تقييم مقيم العقار الخارجي، فإن القيمة السوقية لعقارات التقييم هي القيمة التقديرية التي يتعين تبادل هذا الأصل أو الخصم بها في تاريخ التقييم بين مشتر راغب في الشراء وبائع راغب في البيع بناء على أسس تجارية بحتة، بعد أن يكون قد تم تسويق المشروع على النحو الملائم وطالما أن كل طرف في عملية البيع والشراء تصرف بوعي تام وبحذر ومن دون أي إكراه. وقام مقيم العقار الخارجي بتقييم ٢٢ مشروعا عقاريا وتطويريا في مراحل مختلفة من تطويرها. وقد تم تقييم عقارات التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كما قُيم كل عقار من عقارات التقييم على أساس القيمة السوقية الفردية وفقاً لمعايير التقييم المهنية للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين (يوليو ٢٠١٧م) وبالتماشي مع اللوائح التنظيمية للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي تعد معايير معتمدة دولياً. وترد تفاصيل عمليات التقييم، ومنهجية التقييم وغيرها من الافتراضات، والمنهجيات، والمؤهلات في تقرير التقييم وفي أماكن أخرى من هذه النشرة. يرجى مراجعة «الملحق (١) «تقرير التقييم العقاري-جيه أل أل».

تم تقدير القيمة السوقية للمركز التجاري «جدة بارك» بشكل مستقل كما في ١١ مارس ٢٠١٩م، وتم ارفاق هذا التقييم ضمن تقرير المقيم الخارجي بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩م («تقرير تقييم جدة بارك») (يعود سبب إعداد التقرير بشكل منفصل لدخول الشركة في اتفاقية استئجار جدة بارك بعد اعداد التقرير الأولي «تقرير التقييم العقاري-جيه أل أل»)، وكذلك تم ارفاقه في الملحق ٢ لهذه النشرة. وتمثل القيمة السوقية لجدة بارك حسب تقييم المقيم الخارجي القيمة التقديرية التي يتعين تبادل هذا الأصل أو الخصم بها في تاريخ التقييم بين مشتر راغب في الشراء وبائع راغب في البيع، بناء على أسس تجارية بحتة، بعد أن يكون قد تم التسويق لذلك على النحو الملائم وبشرط أن يتصرف كل طرف بوعي تام وبحذر ومن دون أي إكراه. تم تقييم جدة بارك على أساس القيمة السوقية وفقًا للمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (يوليو ٢٠١٧م) وبما يتماشى مع لوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والتي تعد معايير معتمدة دولياً. وترد تفاصيل عملية التقييم، ومناقشة كاملة لمنهجية التقييم وغيرها من الافتراضات، والمنهجيات، والمؤهلات في تقرير تقييم جدة بارك وفي أماكن أخرى من هذه النشرة. يرجى مراجعة «الملحق (٢): تقرير تقييم جدة بارك».

مجلس إدارة الشركة

جدول ١١ : أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١.	فواز عبدالعزيز فهد الحكير	رئيس مجلس الادارة	سعودي	عضو غير تنفيذي	٢٠١٧/٠٦/١٩م	٪١٠	٪٨	[1]٪٢٣,٣٣	٪١٨,٦٧
٢.	سلمان عبدالعزيز فهد الحكير	نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب	سعودي	عضو تنفيذي	٢٠١٧/٠٦/١٩م	٪١٠	٪٨	[2]٪٢٣,٣٣	٪١٨,٦٧
٣.	كامل بديع القلم	عضو	أمريكي	عضو غير تنفيذي	٢٠١٧/٠٦/١٩م	-	-	-	-
٤.	عبدالرحمن عبدالعزيز عبدالله التويجري	عضو	سعودي	عضو مستقل	٢٠١٧/٠٦/١٩م	-	-	-	-
٥.	محمد عبدالله ابراهيم الخريف	عضو	سعودي	عضو مستقل	٢٠١٧/٠٦/١٩م	-	-	-	-
٦.	بيرنارد هيغينز	عضو	بريطاني	عضو مستقل	٢٠١٧/١٢/٠٦م	-	-	-	-
٧.	شاغر	عضو							
٨.	شاغر	عضو							
٩.	شاغر	عضو							

المصدر: الشركة

إن أمين سر مجلس ادارة الشركة الحالي هو عبدالرحيم خالدين ولا يمتلك أي أسهم في الشركة.

١ يمتلك فواز عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ: (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) نسبة ملكية قدرها ٣٣,٤٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي بدورها تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الأولى، التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠,٤١ ٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة والتي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

٢ يمتلك سلمان عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ: (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي تملك بدورها ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) أسهم بنسبة ٣٣,٤٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الثانية التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠،٤١٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة التي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها

شركة المراكز العربية
طريق الدائري الشمالي، حي النخيل
ص.ب ٣٤١٩٠٤
الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ٩٢٠٠٠٠٢٦٢
هاتف: ٢٢٢٢ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢٣٢٣ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.arabiancentres.com
البريد الإلكتروني: info@arabiancentres.com

المراكز العربية
Arabian Centres

ممثلي الشركة

كامل بديع القلم
شارع الملك عبدالعزيز، حي الملك عبدالعزيز
ص.ب ٣٤١٩٠٤
الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ٢٢١١ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
هاتف: ٢٢١١ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢٣٢٣ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.arabiancentres.com
البريد الإلكتروني: kamel@alhokair.com.sa

جبري عبدالفتاح حسين معالي
طريق الدائري الشمالي، حي النخيل
ص.ب ٣٤١٩٠٤
الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ٩٢٠٠٠٠٢٦٢
هاتف: ٢٢٢٢ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢٣٢٣ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.arabiancentres.com
البريد الإلكتروني: jabri.maali@arabiancentres.com

أمين سر مجلس الإدارة

عبدالرحيم خالدين
طريق الدائري الشمالي، حي النخيل
ص.ب ٣٤١٩٠٤
الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ٩٢٠٠٠٠٢٦٢
هاتف: ٢٢٢٢ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢٣٢٣ ٨٢٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.arabiancentres.com
البريد الإلكتروني: info@arabiancentres.com

سوق الأسهم

شركة السوق المالية السعودية (تداول)
أبراج التعاونية، البرج الشمالي،
٧٠٠ طريق الملك فهد
ص.ب ٦٠٦١٢
الرياض ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٩٩٩ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ١٢٢٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa
البريد الإلكتروني: info@tadawul.com.saweb

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومنسق الطرح ومتعهد التغطية الرئيسي

شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار
مبنى برج المملكة الدور الرابع عشر
طريق العروبة، حي العليا
ص.ب. ٢٢٠٠٠٧
الرياض ١١٣١١
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ٨٠٠١٢٤٥٥٩٩
هاتف: ٩٨٨٨ ٤١٤ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٧٧٩٩ ٢١١ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com
البريد الإلكتروني: ipo@sambacapital.com

المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

شركة مورغان ستانلي السعودية
مبنى برج الراشد الدور العاشر
طريق الملك سعود
ص.ب. ٦٦٦٣٣
الرياض ١١٥٨٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧٠٠٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٧٠٠٣ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.morganstanleysaudiarabia.com
البريد الإلكتروني: lneqsy@morganstanley.com

Morgan Stanley

المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

شركة الأهلي المالية
المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري
طريق الملك سعود
ص.ب: ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٧١٠٦ ٨٧٤ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢٦٩٣ ٦٠٦ ١٢ ٩٦٦+
موقع إلكتروني: www.alahlicapital.com
البريد الإلكتروني: ncbc.cm@alahlicapital.com

الأهلي كابيتال
NCB Capital

المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات

شركة جولدمان ساكس العربية السعودية
الطابق ٢٥، برج المملكة
ص.ب: ٥٢٩٦٩
الرياض ١١٥٧٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٨٠٠ ٢٧٩ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٨٠٧ ٢٧٩ ١١ ٩٦٦+
موقع إلكتروني: www.goldmansachs.com/worldwide/saudi-arabia/
البريد الإلكتروني: gssainfo@gs.com

Goldman Sachs

المجموعة المالية هيرميس
الطابق الثالث، البرج الشمالي
برج سكاي، طريق الملك فهد
العليا، الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٠٤٨ ٢٩٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٨٠٣٢ ٢٩٣ ١١ ٩٦٦+
موقع إلكتروني: www.efghermes.com
البريد الإلكتروني: EFG_Hermes_IPO@efg-hermes.com

EFG HERMES
المجموعة المالية هيرميس

مدير سجل اكتتاب المؤسسات

شركة سيتي جروب العربية السعودية
الطابق العشرين، برج المملكة
ص.ب: ٩٠٢٣
الرياض ١١٦١٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦١٤٠ ٢٢٤ ١١ ٩٦٦+
موقع إلكتروني: www.citibank.com/icg/sa/emea/saudi-arabia/
البريد الإلكتروني: info.csa@citi.com

مدير سجل اكتتاب المؤسسات

الإمارات دبي الوطني كابيتال السعودية
شارع الملك فهد، المحمدية
ص.ب. ٣٤١٧٧٧، الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٩٠٠ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٣٩٥٥ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+
موقع إلكتروني: www. emiratesnbd.com
البريد الإلكتروني: info@emiratesNBDCapital.com.sa

مدير سجل اكتتاب المؤسسات المقيمة خارج المملكة

ناتكسيس
٣٠ أفينيو بيير منديز
فرنسا ٧٥٠١٣
هاتف: ٥٨٣٢٣٠٠٠ ٠ ٣٣+
موقع إلكتروني: www.natixis.com
البريد الإلكتروني: project.mustang@natixis.com

مدير سجل اكتتاب المؤسسات

شركة كريديت سويس العربية السعودية
الطابق ٢، مركز الجميعة
طريق الملك فهد، حي المحمدية
ص.ب: ٥٠٠٠
الرياض ٦٨٥٨-١٢٣٦١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٧٠٠ ٢٠٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٧٩١ ٢٠٣ ١١ ٩٦٦+
موقع إلكتروني: www.credit-suisse.com/sa
البريد الإلكتروني: contact@credit-suisse.com

المستشار القانوني للمصدر

عبد العزيز العجلان وشركاه محامون ومستشارون قانونيون

مبنى العليان، برج ٢، الدور ٣
شارع الأحساء، الملز
ص.ب. ٦٩١٠٣
الرياض ١١٥٤٧
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٩٠٠ ٢٦٥ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٨٩٩٩ ٢٦٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: https://www.bakermckenzie.com/en/locations/emea/saudi-arabia
البريد الإلكتروني: legal.advisors@legal-advisors.com

المستشارون القانونيون.
عبدالعزيز العجلان وشركاه
بالتعاون مع بيكر آند مكنزي ليمتد

المستشار القانوني للطرح خارج المملكة العربية السعودية

بيكر مكنزي ليمتد

١٠٠ شارع نيو بريدج
لندن إي سي ٤ في ٦ جاي أيه
المملكة المتحدة
هاتف: ١٠٠٠ ٧٩١٩ ٢٠ ٤٤+
فاكس: ١٩٩٩ ٧٩١٩ ٢٠ ٤٤+
الموقع الإلكتروني: www.bakermckenzie.com
البريد الإلكتروني: legaladvisors@bakermckenzie.com

Baker McKenzie.

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي

برايس وترهاوس كوبرز

مبنى برج المملكة الدور الواحد والعشرين
طريق العروبة، حي العليا
ص.ب. ١٣٩٣٣
الرياض ١١٤٨٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٤٠٠ ٢١١ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٠٢٥٠ ٢١١ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com/middle-east
البريد الإلكتروني: khalid.mahdhar@pwc.com

pwc

مستشار دراسة السوق ومقيم العقار الخارجي

شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري

أبراج التعاونية، الطابق ١٧، البرج الجنوبي
طريق الملك فهد
ص.ب. ١٣٥٤٧
الرياض ١١٤١٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٣٠٣ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٠٣٠٨ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com
البريد الإلكتروني: simon.brand@eu.jll.com

JLL

مراجعي الحسابات المستقلين

شركة ارنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
برج الفيصلية
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ‎+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: ‎+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠
الموقع الإلكتروني: www.ey.com
البريد الإلكتروني: riyadh@sa.ey.com

كي بي إم جي الفوزان وشركاه
برج كي بي إم جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ‎+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
فاكس: ‎+٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa
البريد الإلكتروني: marketingsa@kpmg.com

مدير الاستقرار السعري

شركة جولدمان ساكس العربية السعودية
الطابق ٢٥، برج المملكة
ص.ب: ٥٢٩٦٩
الرياض ١١٥٧٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ‎+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ٤٨٠٠
فاكس: ‎+٩٦٦ ١١ ٢٧٩ ٤٨٠٧
موقع إلكتروني: www.goldmansachs.com/worldwide/saudi-arabia/
البريد الإلكتروني: gssainfo@gs.com

ملاحظة

قدم كل من المستشارين والمحاسبين المعتمدين المذكورين أعلاه موافقتهم الكتابية على نشر أسمائهم، وشعاراتهم وتضمين إفاداتهم بالشكل والمضمون الواردين في هذه النشرة، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، هذا ولا يمتلك أي من منهم ولا أي من العاملين لديهم أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجهات المستلمة

مجموعة سامبا المالية
طريق الملك عبدالعزيز
ص ب ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٧٠ ٤٧٧ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٤٠٢ ٤٧٩ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني:www.samba.com
البريد الإلكتروني: customercare@samba.com

البنك الأهلي التجاري
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب ٣٥٥٥
جدة ٢١٤٨١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٣٣٣ ٦٤٩ (١٢) ٩٦٦+
فاكس: ٧٤٢٦ ٦٤٣ (١٢) ٩٦٦+
الموقع الالكتروني: www.alahli.com
البريد الالكتروني: contactus@alahli.com

البنوك الرئيسة للشركة

إن للشركة حتى تاريخ هذه النشرة علاقات تجارية مع البنوك التالية:

البنك الأهلي التجاري
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٣٣٣ ٦٤٩ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٧٤٢٦ ٦٤٣ ١٢ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.alahli.com
البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com

مجموعة سامبا المالية
طريق الملك عبدالعزيز
ص ب ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٧٠ ٤٧٧ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٤٠٢ ٤٧٩ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.samba.com
البريد الإلكتروني: customercare@samba.com

مصرف الراجحي
شارع العليا
ص ب ٢٨ الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٨٨٨ ٦٠٩ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٨٨٨١ ٦٠٩ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa
البريد الإلكتروني: alrajhibank.com.sa@contactcenter1

البنك العربي الوطني
طريق الملك فيصل
ص.ب ٩٨٠٢ الرياض ١١٤٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٠٠٠ ٤٠٢ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٧٥٣٥ ٤٠٤ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.anb.com.sa
البريد الإلكتروني: info@anb.com.sa

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين مع الأخذ بعين الإعتبار كافة المعلومات في هذه النشرة ككل. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (ب) والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») قبل اتخاذ أي قرار استثماري في أسهم الطرح.

اسم الشركة ووصفها وتأسيسها	تأسست شركة المراكز العربية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م) والصادر من مدينة الرياض، برأس مال قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسّم إلى ١,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة.وبتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٣/١٧م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ ٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥ ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء كما في ٢٠١٥/٠٢/٢٨م، ورسملة مبلغ ٢,١٩١,٨١٦,١٧٥ ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٦/١٣م)، صدر قرار الشركاء بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وتعديل القيمة الاسمية للأسهم الصادرة إلى ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد. بالتالي أصبح رأس مال الشركة ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي مدفوع بالكامل. وقد صدر القرار الوزاري رقم (ق/٣٢٢) وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠٩م) بإعلان تحول الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة برأس المال والقيمة الاسمية المقترحة.
أنشطة الشركة	وفقا للنظام الأساسي للشركة، تتكون أنشطة الشركة مما يلي: شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة. أعمال المقاولات العامة للمباني ويشمل ذلك إنشاء، وإصلاح، وهدم، وترميم، وصيانة، وأعمال الحفر وذلك للمباني العامة والمباني السكنية والمباني التجارية والمنشآت التعليمية والمنشآت الترفيهية والمنشآت الصحية. صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمجمعات التجارية والسكنية. إدارة وتشغيل وتطوير الأراضي والمجمعات والأحياء السكنية. إقامة المباني السكنية والقيام بأعمال الصيانة والتشغيل لها. الدعاية والاعلان والدعاية الرقمية.

كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل الطرح وبعده

يوضح الجدول أدناه أسماء كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح.

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة
فواز عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٪
سلمان عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٪
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٪
شركة الفريدة الأولى	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٪	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٪
شركة الفريدة الثانية	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٪	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٪
شركة الفريدة الثالثة	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٪	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٪
شركة فاس العقارية	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٪	١٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٩٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٦٪
المجموع	٤٣١,٦٥٠,٠٠٠	٤,٣١٦,٥٠٠,٠٠٠	٩٧٪	٣٦٨,٦٠٠,٠٠٠	٣,٦٨٦,٠٠٠,٠٠٠	٧٧,٦٪

رأس مال الشركة (كما في تاريخ هذه النشرة)

٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سيكون رأس مال الشركة ٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بعد عملية الطرح).

إجمالي عدد الأسهم المصدرة (كما في تاريخ هذه النشرة)

٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي (سيكون عدد أسهم الشركة ٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بعد عملية الطرح).

القيمة الاسمية للسهم

١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد.

الطرح

طرح ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي تمثل ٢٠٪ من رأس مال الشركة بعد عملية الطرح كالتالي:

(١) بيع عدد ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ من الأسهم الحالية («أسهم البيع»)؛

(٢) إصدار ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم جديد («الأسهم الجديدة»)،

عن طريق الطرح للاكتتاب العام، بسعر طرح يبلغ [●] ريال سعودي للسهم الواحد والمتضمن قيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد.

إجمالي عدد أسهم الطرح

٩٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

نسبة أسهم الطرح من رأس مال الشركة

تمثل أسهم الطرح ٢٠٪ من رأس مال الشركة بعد الاكتتاب، وتمثل ما نسبته ٢١,٣٪ من رأس مال الشركة قبل الاكتتاب.

سعر الطرح

[●] ريال سعودي للسهم الواحد.

إجمالي قيمة الطرح	[●] ريال سعودي.
استخدام متحصلات الطرح	سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي [●] ريال سعودي (بعد خصم مصاريف الطرح المقدرة بـ[●] ريال سعودي) على النحو الآتي: (١) سوف يتم توزيع [●] مليون ريال سعودي على المساهمين البائعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم البيع التي يجري بيعها خلال عملية الطرح، و(٢) سوف يتم توزيع ما يقارب ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على الشركة ويتم استخدام هذا المبلغ: (أ) لتخفيض المديونية المستحقة على الشركة بموجب أحكام اتفاقيات إعادة التمويل بقيمة حوالي ٥٠٠ مليون ريال سعودي، و(ب) لاستيفاء مبالغ السداد المقررة وفقا لجدول زمني متفق عليه والتي تبلغ أيضا حوالي ٥٠٠ مليون ريال سعودي، خلال سنة واحدة من الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم ٨ «استخدام متحصلات الطرح»).
عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	٩٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي.
إجمالي المبلغ المتعهد بتغطيته	[●] ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: الشريحة (أ) المؤسسات المكتتبة: وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات والشركات بما فيها صناديق الاستثمار والشركات والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الاعتبارية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»). الشريحة (ب) المكتتبين الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، والمستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الطبيعية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق هذا الشخص. وفي حال تم الاكتتاب مرتين يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار.
إجمالي عدد الأسهم المطروحة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
عدد الأسهم المطروحة للمؤسسات المكتتبة	٩٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم تمثل ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمديري سجل اكتتاب المؤسسات تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة إلى ٨٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم كحد أدنى والتي تمثل ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.
عدد الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد	٩,٥٠٠,٠٠٠ سهم كحد أقصى، تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
طريقة الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة	يحق للمؤسسات المكتتبة، كما هي معرفة في القسم ١ («التعريفات والمصطلحات»)، التقدم بطلب الاكتتاب، وسوف يوفر مديري سجل اكتتاب المؤسسات استمارة الطلب للمستثمرين من المؤسسات المكتتبة أثناء عملية بناء سجل الأوامر. وبعد التخصيص المبدئي سيقوم مدير الاكتتاب بتوفير استمارة طلب الاكتتاب ونموذج الاكتتاب للجهات المشاركة والتي عليها تعبئتها وفقاً للتعليمات المبينة في القسم ١٩ («شروط وأحكام الاكتتاب»).
طريقة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	بإمكان المكتتبين الأفراد الذين اشتركوا في إحدى الاكتتابات التي جرت مؤخراً الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدّم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها شريطة أن (أ) يكون لدى المكتتب حساب لدى إحدى الجهات المستلمة، و(ب) لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الخاصة بالمكتتب الفرد منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأدنى للاكتتاب للمؤسسات المكتتبة	١٠٠,٠٠٠ سهم.
الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	١٠ أسهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للمؤسسات المكتتبة	[●] ريال سعودي.
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	[●] ريال سعودي.
الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأقصى للاكتتاب للمؤسسات المكتتبة	٢٣,٧٤٩,٩٩٩ سهم.
الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	٢٣,٧٤٩,٩٩٩ سهم.
قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للمؤسسات المكتتبة	[●] ريال سعودي.
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	[●] ريال سعودي.
الاستقرار السعري والتخصيص الإضافي	

فيما يتعلق بالطرح، فإنه يجوز لشركة جولدمان ساكس العربية السعودية، بصفته مدير الاستقرار السعري (ولكن دون أن يكون ملزم بذلك)، وإلى الحد الذي تسمح به التعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري للطروحات الأولية الصادر عن هيئة السوق المالية، تخصيص عدد من الأسهم الإضافية وتنفيذ عمليات لضمان الاستقرار السعري، لغرض دعم السعر السوقي للأسهم بحيث يكون على مستوى سعري يعادل سعر الطرح أو أعلى. وليس مدير الاستقرار السعري مطالبا بإبرام مثل هذه العمليات، وسيتم تنفيذ هذه العمليات في السوق المالية السعودية (تداول) خلال أوقات التداول والمزاد وذلك خلال فترة تبدأ من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية وتنتهي في موعد لا يتجاوز ٣٠ يوما تقويميا بعد ذلك. ومع ذلك، لن يتوجب على مدير الاستقرار السعري القيام بأي عمليات استقرار سعري، وليس هناك ما يضمن إجراء عمليات الاستقرار السعري. ويجوز توقيف أي عمليات استقرار سعري، في حالة المباشرة بها، في أي وقت ودون إشعار مسبق. وفيما عدا ما يقتضيه النظام أو اللوائح، ينوي مدير الاستقرار السعري الإفصاح عن أي تخصيص للأسهم الإضافية و/ أو عمليات الاستقرار السعري يتم إجراؤها فيما يتعلق بالطرح، وفقا لما تلزم به التعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري الصادرة عن الهيئة.

لأغراض السماح لمدير الاستقرار السعري بتغطية عمليات البيع على المكشوف الناتجة عن أي تخصيص إضافي، وسيقوم المساهم المعني بالتخصيص الإضافي بمنح خيار لمدير الاستقرار السعري («خيار التخصيص الإضافي»)، والذي يجوز بموجبه لمدير الاستقرار السعري شراء ما يصل إلى أربعة عشر مليون ومائتين وخمسين ألف ١٤,٢٥٠,٠٠٠ سهم كحد أقصى (تعادل خمسة عشرة بالمائة (١٥٪)) من الأسهم الإضافية ضمن إجمالي عدد الأسهم المشمولة في الطرح، («أسهم التخصيص الإضافي») بسعر الطرح. ويُمارس خيار التخصيص الإضافي، كليًا أو جزئيًا، بناءً على إخطار من مدير الاستقرار السعري، في أي وقت في اليوم الثلاثين، أو قبله، من بدء تداول عمليات الأسهم في السوق المالية. وتكون أي أسهم إضافية يجري تخصيصها وفقا لخيار التخصيص الإضافي مساوية من جميع النواحي للأسهم، بما في ذلك فيما تخوله من أرباح وتوزيعات أخرى معلنة أو مقدمة أو مدفوعة على أساس الأسهم، ويتم شراؤها بنفس الشروط التي تُباع بها أسهم الطرح، وسوف تشكل فئة واحدة مع الأسهم الأخرى.

طريقة التخصيص ورد الفائض لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
تخصيص أسهم الطرح للمؤسسات المكتتبة	سيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للمؤسسات المكتتبة عن طريق مديري سجل اكتتاب المؤسسات بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد ووفقاً لما يراه المستشار المالي مناسباً بعد التنسيق مع الشركة. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمؤسسات المكتتبة بشكل مبدئي ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم تمثل نسبة ١٠٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمؤسسات المكتتبة حتى ٨٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم عادي كحد أدنى تمثل نسبة ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.
تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين للأفراد	سيتم تخصيص ٩,٥٠٠,٠٠٠ أسهم طرح كحد أعلى، والتي تمثل ١٠٪ من أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. إن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتتب فرد هو ١٠ أسهم كحد أدنى، والحد الأعلى للتخصيص لكل مكتتب فرد هو ٢٣,٧٤٩,٩٩٩ أسهم طرح. وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح (إن وجدت)، على أساس تناسبي. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ٩٥٠,٠٠٠ مكتتب فرد، فلا يمكن ضمان تخصيص الحد الأدنى البالغ ١٠ أسهم لكل مكتتب. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ٩٥٠,٠٠٠ مكتتب فسوف يتم التخصيص وفقاً لما يقترحه مدير الاكتتاب، وسوف يتم إعادة الفائض إن وجد بدون أي عمولات أو استقطاعات بواسطة الجهات المستلمة.
رد فائض أموال الاكتتاب	سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون خصم أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه [●]هـ (الموافق [●]م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة [●]«التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» والقسم ١٩ «شروط وأحكام الاكتتاب»).
فترة الطرح	يبدأ الاكتتاب في [●] [●]هـ (الموافق [●]م) ويستمر لمدة يوم واحد.
توزيع الأرباح	تستحق أسهم الطرح نصيبها من أية أرباح تعلن عنها الشركة وتدفعها اعتباراً من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧ «سياسة توزيع الأرباح»).

حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تصويت تفضيلية، حيث أنه لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة، ويجوز للمساهم تفويض شخص آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو موظفين الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-١٣ «وصف الأسهم»).
القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يخضع كبار المساهمين لفترة حظر تمنعهم من التصرف في أسهمهم لفترة ستة (٦) أشهر («فترة الحظر») من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية السعودية («تداول» أو «السوق»). لا يجوز لكبار المساهمين خلال فترة الحظر التصرف في أسهمهم. بعد انتهاء فترة الحظر، يحق لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم.
إدراج وتداول الأسهم	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم وطرحها وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى السوق (تداول) بطلب الإدراج وفقا لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح. وقد تم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة، بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق المالية السعودية («تداول»)، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة ت «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»).
عوامل المخاطرة	هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويمكن تصنيف تلك المخاطر كالتالي: (أ) المخاطر المرتبطة بعمليات الشركة، و(ب) المخاطر المرتبطة بعقارات الشركة، و(ج) المخاطر المرتبطة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية، و(د) المخاطر المرتبطة بأسهم الطرح، وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»)، ويجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح.
مصاريف الطرح	ان المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح تقدر تقريباً بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي، وسيتم توزيع مصاريف الطرح على المساهمين البائعين والشركة على اساس يتناسب مع أسهم الطرح المباعة أو الصادرة (أيهما ينطبق) في الطرح، وتشمل أتعاب المستشارين الماليين ومدير الاستقرار السعري والمستشارين الاخرين، إضافةً إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة. وسيتم توزيع مصاريف الطرح على المساهمين البائعين والشركة على أساس تناسبي.
المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومنسق الطرح ومتعهد التغطية الرئيسي	**شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار** مبنى برج المملكة الدور الرابع عشر طريق العروبة، حي العليا ص.ب. ٢٢٠٠٠٧ الرياض ١١٣١١ المملكة العربية السعودية الهاتف الموحد: ٨٠٠١٢٤٥٥٩٩ هاتف: ٩٨٨٨ ٤١٤ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٧٧٩٩ ٢١١ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com البريد الإلكتروني: ipo@sambacapital.com

المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية	**شركة مورغان ستانلي السعودية** مبنى برج الراشد الدور العاشر طريق الملك سعود ص.ب. ٦٦٦٣٣ الرياض ١١٥٨٦ المملكة العربية السعودية هاتف: ٧٠٠٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٧٠٠٣ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.morganstanleysaudiarabia.com البريد الإلكتروني: Ineqsy@morganstanley.com
المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية	**شركة الأهلي المالية** المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري طريق الملك سعود ص.ب: ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٧١٠٦ ٨٧٤ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٢٦٩٣ ٦٠٦ ١٢ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: ncbc.cm@alahlicapital.com
المستشار المالي ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومدير الاستقرار السعري	**شركة جولدمان ساكس العربية السعودية** الطابق ٢٥، برج المملكة ص.ب: ٥٢٩٦٩ الرياض ١١٥٧٣ المملكة العربية السعودية هاتف: ٤٨٠٠ ٢٧٩ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٤٨٠٧ ٢٧٩ ١١ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www.goldmansachs.com/worldwide/saudi-arabia/ البريد الإلكتروني: gssainfo@gs.com
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	**المجموعة المالية هيرميس** الطابق الثالث، البرج الشمالي برج سكاي، طريق الملك فهد العليا، الرياض المملكة العربية السعودية هاتف: ٨٠٤٨ ٢٩٣ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٨٠٣٢ ٢٩٣ ١١ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www.efghermes.com البريد الإلكتروني: EFG_Hermes_IPO@efg-hermes.com

مدير سجل اكتتاب المؤسسات	**شركة سيتي جروب العربية السعودية** الطابق العشرين، برج المملكة ص.ب: ٩٠٢٣ الرياض ١١٦١٣ المملكة العربية السعودية هاتف: ٦١٤٠ ٢٢٤ ١١ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www.citibank.com/icg/sa/emea/saudi-arabia/ البريد الإلكتروني: info.csa@citi.com
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	**الإمارات دبي الوطني كابيتال السعودية** شارع الملك فهد، المحمدية ص.ب. ٣٤١٧٧٧، الرياض ١١٣٣٣ المملكة العربية السعودية هاتف: ٣٩٠٠ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٣٩٥٥ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www. emiratesnbd.com البريد الإلكتروني: info@emiratesNBDCapital.com.sa
مدير سجل اكتتاب المؤسسات المقيمة خارج المملكة	**ناتكسيس** ٣٠ أفينيو بيير منديز فرنسا ٧٥٠١٣ هاتف: ٥٨٣٢٣٠٠٠ ٠ ٣٣+ موقع إلكتروني: www.natixis.com البريد الإلكتروني: project.mustang@natixis.com
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	**شركة كريديت سويس العربية السعودية** الطابق ٢، مركز الجميعة طريق الملك فهد، حي المحمدية ص.ب: ٥٠٠٠ الرياض ٦٨٥٨-١٢٣٦١ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٧٠٠ ٢٠٣ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٩٧٩١ ٢٠٣ ١١ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www.credit-suisse.com/sa البريد الإلكتروني: contact@credit-suisse.com

ملاحظة

يجب دراسة قسم «إشعار مهم» في الصفحة (ب) والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح بموجب هذه النشرة.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

جدول ١-٢: الجدول الزمني المتوقع للطرح

الجدول الزمني المتوقع للطرح	التاريخ
فترة الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة وعملية بناء سجلات أوامر الاكتتاب	يبدأ الاكتتاب من يوم ١٤٤٠/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٤/٢٨م) ويستمر لمدة ١٠ أيام تنتهي بانتهاء يوم ١٤٤٠/٠٩/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٧م)
فترة الاكتتاب للمكتتبين الافراد	فترة الطرح: يوم واحد (١) في يوم ١٤٤٠/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٩م).
آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة بناء على عدد الأسهم التي تم تخصيصها لكل منهم	١٤٤٠/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٢م)
آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب وسداد قيمة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	١٤٤٠/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٩م)
آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للمؤسسات المكتتبة بناء على عدد الأسهم التي تم تخصيصها لكل منهم	١٤٤٠/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٢م)
الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح	١٤٤٠/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٤م)
إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)	١٤٤٠/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٤م)
التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم في السوق	يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاء من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa).

ملاحظة: الجدول الزمني والتواريخ المذكورة أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر في الصحف المحلية اليومية في المملكة وعلى موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa)، وموقع الشركة (www.arabiancentres.com) وموقع المستشارين الماليين (www.sambacapital.com) و(www.morganstanleysaudiarabia.com) و(www.alahlicapital.com) و(www.goldmansachs.com/worldwide/saudi-arabia/).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ): المؤسسات المكتتبة، وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (ويشار إليها مجتمعة بـ«المؤسسات المكتتبة») (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»). يمكن المؤسسات المكتتبة الحصول على استمارات الطلب من مدير الاكتتاب ومديري سجل اكتتاب المؤسسات أثناء مدة بناء سجل الأوامر، والحصول على نماذج الاكتتاب من مدير الاكتتاب بعد التخصيص المبدئي. ويقوم مدير سجل الاكتتاب ومديري اكتتاب المؤسسات بعرض أسهم الطرح على المؤسسات المكتتبة فقط خلال مدة بناء سجل الأوامر وتبدأ عملية اكتتاب الأسهم التي تم تخصيصها بشكل مبدئي للمؤسسات المكتتبة مباشرة بعد فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً للشروط والتعليمات المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب. ويجب تسليم نموذج طلب اكتتاب موقّع إلى مدير سجل اكتتاب المؤسسات، بحيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب اتفاقاً ملزماً بين المساهمين البائعين والجهة المشاركة مقدمة الطلب.

الشريحة (ب): المكتتبين الأفراد، وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى المستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الطبيعية (ويشار إليهم فيما بعد مجتمعين بـ«المكتتبين الأفراد» ومنفردين بـ«المكتتب الفرد»، ويشار إليهم مع المؤسسات المكتتبة بـ «المكتتبين»). ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب.

يمكن للمكتتبين الأفراد الاكتتاب أيضاً عن طريق الإنترنت والهاتف المصرفي وأجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم إحدى أو كل هذه الخدمات للمكتتبين الأفراد الذين سبق أن اشتركوا في الاكتتابات التي جرت مؤخراً شريطة:

- أن يكون للمكتتب الفرد حساب بنكي لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
- ألا يكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في اكتتاب جرى حديثاً.

تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. وفي حال تم الاكتتاب

مرتين، يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه. ويعتبر طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين المكتتب ذي العلاقة والمساهمين البائعين (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٩ «شروط وأحكام الاكتتاب»).

سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، لحساب المكتتب الرئيسي لدى الجهة المستلمة التي خصمت قيمة الاكتتاب منه ابتداء، ودون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة، ولن يسمح برد قيمة الاكتتاب نقداً أو إلى حسابات طرف ثالث.

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أن هذا الملخص لا يشمل كافة المعلومات التي قد تهم المستثمرين المحتملين. ولذلك، يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينصح مستلم هذه النشرة بقراءتها بالكامل حيث ينبغي أن يستند أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على دراسة هذه النشرة بالكامل. خصوصا، قسم «إشعار مهم» في الصفحة (ب) والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

نظرة عامة على شركة المراكز العربية

١-١ نظرة عامة على الشركة وأنشطتها التجارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تعتبر الشركة أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية من حيث المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير، وذلك وفقاً لدراسة السوق. وتبلغ عدد المراكز التجارية التابعة للشركة والعاملة حاليا تسعة عشر (١٩) مركزاً تجارياً، في مواقع استراتيجية موزعة في أنحاء المملكة العربية السعودية، والتي تخدم جميع فئات المجتمع. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية التابعة للشركة ١,٠٧٩ مليون متر مربع، والتي تضم ٤,١٠٠ محلا تجاريا. كما بلغ متوسط معدل إشغال المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جميع المراكز التجارية ٩٢,٨٪ كما في نفس الفترة. وكان مجموع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية التابعة للشركة قد ارتفع من ٧٩٠ ألف متر مربع إلى ١,٠٧٥ مليون متر مربع في الفترة ما بين ٢٠١٤م و٢٠١٨م بمعدل نمو سنوي مركب يساوي ٨٪. وقد تجاوز عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة ١٠٨,٥ مليون زائر في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، كما وارتفع من ٧٥ مليون إلى ١٠٩ مليون زائر في الفترة ما بين ٢٠١٤م و٢٠١٨م بما يمثل معدل نمو سنوي مركب يساوي نسبته ٩,٧٪.

وتشغّل الشركة عدداً من أبرز المراكز التجارية في المملكة، بما في ذلك مول العرب في مدينة جدّة ومول الظهران، اللذان يعتبران من المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، والنخيل مول في مدينة الرياض، والذي تمت الإشادة به في عام ٢٠١٧م في منتدى أراب لوكجري وورلد (Arab Luxury World Forum) المتخصص في مجال الرفاهية في العالم العربي، باعتباره أفضل مركز تجاري للتسوق وفقا لآراء المستهلكين في مدينة الرياض، كما حصد عددا من الجوائز من المجلس الدولي لمراكز التسوق. وقد حققت الشركة إجمالي إيرادات بقيمة ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي و٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي و٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي، وقيمة ١,٦٢٠ مليون ريال سعودي عن الأشهر التسعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. كما بلغت قيمة عقارات التقييم (وهي تتكون من ٢٢ عقار) وفقاً لتقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل ١٩,٠٨٧,٥ مليون ريال سعودي (لمزيد من التفصيل، يُرجى مراجعة الملحق ١ «تقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل»). وكما في ١١ مارس ٢٠١٩م، كانت القيمة العقارية لجدة بارك تساوي ١,٢٢٨ مليون ريال سعودي، وفقاً لتقرير تقييم جدة بارك (لمزيد من التفصيل، يُرجى مراجعة الملحق ٢ «تقرير تقييم جدة بارك»).

تعتقد الإدارة بأن الشركة تقوم بتطوير وتشغيل مراكز تجارية رائدة ومتميزة تخدم سوق التجزئة في المملكة العربية السعودية، كما أنها من أبرز الشركات التي تعمل على تقديم مراكز تجارية ضخمة وذات جودة عالية في المملكة العربية السعودية. وتتمتع الشركة بأحدث القدرات في تصميم وتطوير المراكز التجارية وتسويقها وتأجيرها وإدارتها. بالإضافة إلى ذلك، تسمح العلاقات القوية التي تقيمها الشركة مع المستأجرين من التأجير المسبق لجزء كبير من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية الجديدة وتحقيق متوسط إشغال خلال السنة الأولى يتراوح ما بين ٧٠٪ إلى ٧٥٪. تسعى الشركة من خلال فريق إدارة ذو خبرة كبيرة، إلى استقطاب أفضل فئات المستأجرين الى مراكزها التجارية بشكل مستمر، حيث تعتبر المراكز التجارية للشركة مقصداً لأكثر من ١,٠٠٠ ماركة عالمية وإقليمية ومحلية، منها على سبيل المثال «زارا» و«ديبنهامز» و«كوتش» و«إتش أند إم» و«فيرجن ميغا ستورز» و«أسواق بنده» و«إيكيا». كما يوجد للشركة علاقات وطيدة مع أكثر من ٣٠ مستأجر ضمن فئة المستأجرين الرئيسيين، حيث أبرم كل منهم عددا كبيرا من عقود الإيجار لعدد من المواقع موزعة على عدد من المراكز التجارية التابعة للشركة. وتضم المراكز التجارية التابعة للشركة مجموعة متنوعة من المستأجرين ذوي أنشطة متعددة تشمل المطاعم والمقاهي ووسائل الترفيه المتعددة والماركات الفارهة مما يوفر تنوعا كبيرا في المراكز التجارية ويساهم في جذب الزوار ويساهم في ارتفاع عوائد الشركة من هذه المراكز.

يعتمد نموذج أعمال الشركة على شعبية المراكز التجارية كوجهة رئيسية لقضاء أوقات الفراغ في المملكة. وتدرك الإدارة على وجه الخصوص أن المراكز التجارية باتت تعتبر بشكل متزايد كوجهة ترفيهية، بحيث يساهم توفر خيارات متنوعة من المطاعم والمقاهي والوسائل الترفيهية التي تناسب مختلف الأذواق ومستويات الدخل (والتي تعتبر من المتطلبات الرئيسية للحياة العصرية)، في استقطاب المزيد من الزائرين للمراكز التجارية. وفي هذا الخصوص، تواصل الإدارة سعيها لاغتنام فرص جديدة وتقديم أفكار وخيارات تسوق وترفيه جديدة عبر مراكزها التجارية حيثما أمكن. كما تسعى الشركة إلى زيادة جاذبية مراكزها التجارية إلى أقصى حد ممكن، وذلك بخلق بيئة مميزة وذات جودة عالية تشكّل «الوجهة الأمثل» بالنسبة إلى الزائرين والشركات العاملة في قطاع التجزئة على حد سواء. تسعى الشركة لتصميم مراكزها التجارية بشكل فريد وتوفير مزيج عالي المستوى من مراكز التسوق والمطاعم ومراكز الترفيه، بما يشمل تقديم دور سينما في أربعة من مراكزها التجارية خلال عام ٢٠١٩م. وتعتقد الإدارة أن الشركة أصبحت الوجهة الأمثل لمرتادي المراكز التجارية في المملكة، وأن مراكز الشركة تتميز عموماً بمستوى خدمة متميز يشمل كافة أوجه «تجربة زائريها» بدءاً بالبيئة المرحبة بالزائرين ووصولاً إلى المستوى المرتفع للخدمات المقدّمة.

وتقع مراكز الشركة التجارية في مواقع استراتيجية في عشر مدن في المملكة، منها الرياض وجدة والظهران والتي تمثل معا حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية. وتركز الشركة على جذب الزائرين الراغبين في التسوق في المحلات التجارية التي تستهدف شريحة الزائرين ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، مما يساهم في تغطية أكبر شريحة من مستهلكي قطاع البيع بالتجزئة في المملكة. وتشمل المراكز التجارية التابعة للشركة ثلاثة مراكز تجارية تعتبر من فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، وهي مول العرب والسلام مول في مدينة جدة ومول

الظهران في مدينة الظهران، وعشرة مراكز تجارية إقليمية، وستة مراكز تجارية محلية. وقد تم اختيار مواقع هذه المراكز وانجاز تصاميمها لتخدم أكبر شريحة ممكنة من الزوار المحيطين بهذه المواقع. وتعد الشركة وفقاً لدراسة السوق، أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة وذلك بناءً على إستحواذها على ١٤,٤٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المدن الكبرى في المملكة (جده، عاصمة الدمام، الرياض ومكة المكرمة) كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، في حين تبلغ الحصة السوقية لأكبر منافسي الشركة ٦,١٪. بالإضافة إلى ذلك، استحوذت الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على نسبة ٢٨٪ و١٧٪ و١١٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية في كل من مدينة جدة ومنطقة الدمام الحضارية ومدينة الرياض، على التوالي، وذلك وفقاً لدراسة السوق.

تعتقد الإدارة أن أحد الميزات التنافسية الكبيرة لنموذج عمل الشركة تتمثل في العلاقات الوثيقة والممتدة لفترة طويلة مع مجموعة رئيسية من الأطراف ذو العلاقة، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة الأطعمة والترفيه. وعادةً ما تقوم شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه بالتأجير المسبق لما نسبته ٢٠-٢٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في كل من المراكز التجارية الجديدة التابعة للشركة، الأمر الذي يجذب المستأجرين من الغير بحسب اعتقاد الادارة. كما يوجد لدى الشركة، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٨٧٢ عقد إيجار مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، و١٨٠ عقد إيجار مع شركة الأطعمة والترفيه (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٦ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»). كما تستفيد الشركة من علاقتها الاستراتيجية مع شركة فواز الحكير العقارية، وهي شركة متخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية في المملكة، كما أنها طرف ذو علاقة بالشركة. وقد قامت شركة فواز الحكير العقارية التي تتمتع بـ١٥ عاما من الخبرة في سوق التجزئة الخاص بالمملكة بتصميم وبناء ٢٣ مركزاً تجاريا في كل من المملكة العربية السعودية ومصر وإيطاليا، ومنها ١٦ مركزا تجاريا تابعا للشركة، مما أكسبها خبرة كبيرة في هذا المجال. وتعتقد الإدارة أن حجم أعمال الشركة يكسبها مزايا اضافية بما يتعلق بالتفاوض وابرام عقود الايجار مع المستأجرين وتوسيع أعمالها معهم.

وتعتقد الإدارة أن الشركة تمنح المستثمرين المحتملين فرصة استثمارية متميزة مرتبطة بقطاع التجزئة في المملكة والذي يعد من القطاعات الجاذبة والتي تشهد نمواً سريعاً. ويقدر الحجم السنوي لهذا القطاع بقيمة ٤٠٠ مليار ريال سعودي (كما في يناير ٢٠١٩م)، والذي يعتبر الأضخم في منطقة الخليج العربي حيث شكل ١٠٪ من إجمالي الناتج المحلي السعودي من القطاعات الغير نفطية في الربع الثالث من العام ٢٠١٨م (وفقًا لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»). ويعود ذلك للعادات الاستهلاكية للمجتمع السعودي حيث يعتبر التسوق من الأنشطة الرئيسية لقضاء أوقات الفراغ بالنسبة للعائلات. وبالإضافة إلى اعتباره أكبر سوق تجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي، وأحد أكبر أسواق التجزئة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، يستفيد السوق السعودي من عدد من العوامل الاجتماعية والاقتصادية، ومن ذلك انخفاض متوسط أعمار السكان نسبياً، علماً أن نسبة النمو السكاني بلغت، بحسب دراسة السوق، ١,٨٪ في الفترة بين عامي ٢٠١٧م و٢٠١٨م. كما بلغت نسبة السكان ممن هم دون عمر ٣٠ سنة ٥٢٪ في العام ٢٠١٨م. ويتمتع سكان المدن السعودية الرئيسية بمستوى مرتفع من الدخل المتاح للإنفاق. كما شهدت كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة في المنطقة الغربية من المملكة ارتفاعا كبيرا في أعداد الحجاج والمعتمرين. ووفقاً لدراسة السوق، فان معدل إجمالي مساحات المراكز التجارية القابلة للتأجير الى عدد السكان في المملكة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)، كان أقل من تلك المعدلات في باقي دول مجلس التعاون الخليجي (باستثناء مملكة البحرين والكويت)، حيث بلغ هذا المعدل حوالي ٠,٤ متر مربع في المدن الأربع الكبرى بالمملكة (مقارنةً ١,٣ متر مربع في مدينة دبي و٠,٦ متر مربع في سلطنة عمان و١,١ متر مربع في مدينة ابوظبي).

إن أحد الاهداف الرئيسية للشركة فيما يتعلق بإدارة أصولها هو رفع نسب الإشغال وتحسين معدلات بدلات الإيجار في جميع مراكزها التجارية. ويجري تحسين معدلات بدلات الإيجار من خلال الإدارة الفعالة لعملية تجديد عقود الإيجار مع المستأجرين عند انتهاء مدتها، وذلك عن طريق زيادة بدلات الايجار وإجراء تعديلات على المساحات المؤجرة بموجب العقود الجديدة. ويتم ذلك من خلال عدة وسائل من ضمنها تغيير المواقع المؤجرة (نظراً لأن بدلات إيجار بعض المواقع تزيد عن غيرها) أو استقطاب مستأجرين من فئة كبار المستأجرين الذين تتوفر لديهم إمكانيات أكبر، بالإضافة الى فئات أخرى من المستأجرين الذين يرغبون بالتواجد بالقرب من محلات كبار المستأجرين، أو القيام بتحسينات مختلفة على المواقع المؤجرة.

وتعتزم الشركة، خلال ٢٠١٩م، زيادة إجمالي المساحة القابلة للتأجير في مراكزها التجارية بنحو ١٧٢,٥٠٠ متراً مربعاً وذلك من خلال إكمال أعمال بناء ثلاثة مراكز تجارية جديدة (بوليفارد الجامعة والنخيل مول (الدمام) والخليج مول)، بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض (وباستثناء جدة بارك) التي تقوم الشركة حاليا بتطويرها. وقد قُيمت هذه المراكز التجارية الثلاثة (بوليفارد الجامعة والنخيل مول (الدمام) والخليج مول) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بمبلغ ٢,٣٨٢ مليون ريال سعودي بحسب تقرير التقييم العقاري المعد من قبل «جيه أل أل». فضلاً على ذلك، أبرمت الشركة اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. والتاريخ المتوقع لبدء تشغيل جدة بارك هو الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يضيف جدة بارك للشركة مساحة ١٢٨,٧٤٠ متر مربع قابلة للتأجير.

فضلاً عن ذلك، تنوي الشركة تطوير أربعة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) على

المدى المتوسط، والتي من المتوقع أن تضيف أكثر من ٣٥٥,٠٠٠ متر مربع إلى المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير المتوفرة لدى الشركة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لهذه المواقع الخمسة قيمة دفترية مجمعة (تشمل تكاليف الأراضي والتكاليف الأخرى المتكبدة كما في ذلك التاريخ) بقيمة ٣,٨٥٩,٦ مليون ريال سعودي، حسب الميزانية العمومية الموحدة المراجعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

١-٢ رؤية الشركة ورسالتها

١-٢-١ الرؤية

رؤية الشركة هي أن تحتفظ بريادتها كمالك ومطوّر ومشغّل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية، فيما توفّر قيمة مستدامة للمساهمين وتقدّم الخدمة الأمثل للمستأجرين والزوار على حد سواء.

١-٢-٢ الرسالة

تتمثل رسالة الشركة في توفير وجهات تلبي متطلبات الحياة العصرية والتي تعزز من جودة حياة المواطنين والمقيمين ولتكون الشريك الاستراتيجي المفضّل للمستأجرين الذين يتطلعون لتوسيع نطاق أعمالهم في المملكة العربية السعودية.

١-٣ المزايا التنافسية للشركة ونقاط قوتها واستراتيجياتها

١-٣-١ المزايا التنافسية للشركة ونقاط قوتها

ترى الإدارة أن المزايا التنافسية الرئيسية ونقاط القوة المتوفرة للشركة تتمثل فيما يلي:

- **احتلال الشركة مركزاً ريادياً بالسوق، يعززه حجم وجودة أصولها:** تعتبر الشركة أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية من حيث المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير، وذلك وفقاً لدراسة السوق. ومنذ افتتاح أول مركز تجاري في مدينة الرياض في عام ٢٠٠٢م، عملت الشركة على تثبيت مكانتها كمطور ومشغل رائد لمراكز تجارية عالية الجودة في المملكة العربية السعودية. تتواجد مراكز الشركة التجارية في مناطق حضرية رئيسية في المملكة، بما في ذلك، أكبر عشر (١٠) مدن تمثل معا حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية.، وقد بلغ عدد مراكز الشركة التجارية القائمة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تسعة عشر (١٩) مركزا تجاريا وبمساحة إجمالية قابلة للتأجير بلغت ١,٠٧٩ مليون متر مربع، والتي كانت قد ارتفعت من ٧٩٠ ألف متر مربع إلى ١,٠٧٥ مليون متر مربع في الفترة ما بين ٢٠١٤م و٢٠١٨م بمعدل نمو سنوي مركب يساوي ٨٪. علماً بان الشركة أكبر من أي من منافسيها في السوق سواء من حيث الحجم (وفق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير) أو التغطية الجغرافية. وكما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، كانت حصة الشركة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية تساوي ٢٨٪ في مدينة جدة، و١٧٪ في منطقة الدمام الحضارية و١١٪ في مدينة الرياض (وذلك حسب دراسة السوق).
- **سوق جاذبة مدعومة بتركيبة سكانية وأساليب عيش محلية مواتية:** تعتبر سوق التجزئة في المملكة العربية السعودية السوق الأكبر في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث يبلغ حجمها، وفقا لدراسة السوق المعدة، ضعف حجم السوق الإماراتية تقريبا، وتقارب قيمتها ٤٠٠ مليار ريال سعودي (كما في يناير ٢٠١٩م)، أي ما يساوي نحو ٦٥,٣٪ من إجمالي مبيعات التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت تمثل تجارة التجزئة القائمة على المتاجر حوالي ٣٤٪ من إجمالي الإنفاق الأسري في المملكة. هذا وبلغ معدل النمو السنوي المركب لسوق التجزئة السعودية بين عامي ٢٠١٤م و٢٠١٨م، وفقاً لدراسة السوق، نحو ٦,٣٪ ويتوقع له أن يستمر في النمو ليصل إلى ٥٪ بين ٢٠١٩م و ٢٠٢١م. ووفقاً لدراسة السوق، فإن معدل نصيب الفرد من إجمالي مساحات المراكز التجارية القابلة للتأجير في المملكة هو الأدنى في دول مجلس التعاون الخليجي (باستثناء مملكة البحرين والكويت)، حيث بلغ متوسط هذا المعدل ٠,٤ متر مربع للفرد الواحد، في المدن الأربع الكبرى بالمملكة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.
- **العلاقات الاستراتيجية مع عدد من الشركات الرائدة في قطاعي التجزئة والمقاولات، مما يمنح الشركة ميزة إضافية في تطوير وإدارة المراكز التجارية:** ترى الإدارة أن الشركة تستفيد من مزايا تنافسية مهمة من خلال علاقاتها الوطيدة والقائمة منذ زمن طويل مع أطراف رئيسية ذات علاقة، كشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي من أكبر تجار التجزئة وأصحاب الامتيازات في المملكة وشركة مساهمة مدرجة في تداول، وشركة الأطعمة والترفيه، وهي أيضا مشغل كبير وصاحب امتيازات مطاعم والتي تقوم بتشغيل منافذ الخدمات الغذائية من خلال امتيازات دولية، وشركة فواز الحكير العقارية، وهي شركة ذات علاقة حيث يملك المساهمون المسيطرون في الشركة حصة سيطرة في شركة فواز الحكير العقارية، وهي متخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية.
- **نموذج عمل ناجح في تطوير المراكز التجارية:** إن قدرات وخبرات الشركة فيما يتعلق بتطوير المراكز التجارية تشكل إحدى مزاياها التنافسية الرئيسية، وبفضلها تمكنت الشركة من أن تصبح أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية. وقد قامت الشركة بتطوير ستة عشر (١٦) مركزاً تجارياً (باستثناء تالا مول في مدينة الرياض وسلام مول في مدينة جدة وسلمى مول في حائل حيث أن الشركة تستأجر مباني تلك المراكز التجارية) منذ افتتاح أول مركز تجاري لها (صحارى بلازا) في عام ٢٠٠٢م. وقد برهنت الشركة من خلال ذلك على قدرتها على تقييم المتطلبات المتغيرة للسوق بشكل دقيق، والذي يعد أمراً هاماً لتحديد وتأمين مواقع مميزة لبناء مراكزها التجارية عليها.
- **سجل حافل من النمو في عمليات الشركة ومن الأداء المالي المتميز:** حققت إدارة الشركة نمواً في عملياتها على مدى السنوات، وذلك من خلال تطوير مراكز تجارية جديدة وتحسين أداء المراكز التجارية القائمة. وقد تبنت الإدارة أسلوبا منهجيا فيما يتعلق بالنمو مع

التركيز على تعظيم قيمة الأعمال والأداء المالي. وتتمتع الإدارة بسجل حافل في تحقيق نمو منتظم في المؤشرات المالية الرئيسية والمقاييس التشغيلية، وقد نمت إيرادات الشركة من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى حوالي ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، (بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٦,٢٪ خلال نفس الفترة).

- **قوة المركز المالي للشركة يتيح لها مرونة مالية لتمويل النمو المستقبلي وتحقيق الأرباح:** تتفوق الشركة على العديد من منافسيها من خلال قوة مركزها المالي والذي بدوره يوفر خيارات متنوعة للشركة فيما يتعلق بتمويل أعمالها المستقبلية. وتتمتع الشركة بموارد نقدية قوية، حيث بلغ صافي التدفق النقدي من أنشطتها التشغيلية ١,١٩٨ مليون ريال سعودي لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وتعتقد الإدارة أن هذه العوامل ستسمح للشركة تمويل مبادرات التوسعة القادمة بشكل أفضل وإعادة استثمار أرباحها لتحقيق نمو مستقبلي، كما وستتيح لها توزيع الأرباح.

- **خبرة فريق الإدارة، مدعوماً بمساهمين ملتزمين وذوي سمعة مرموقة:** لدى الشركة فريق إدارة متمرس لدى أفراده مجتمعين أكثر من ١٠٠ عاما من الخبرة في قطاع تطوير العقارات التجارية وتجارة التجزئة. وتعتقد الشركة أن المساهمين المسيطرين في الشركة، وهم أيضاً المساهمين المؤسسين للشركة، هم احد رواد قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية. وقد قام المساهمون المسيطرون بدعم الشركة والإدارة من خلال خبرتهم في سوق التجزئة والقطاع العقاري. ومن المتوقع أن تستمر الشركة مستقبلا في الانتفاع من خبرتهم ومعرفتهم الواسعة في السوق.

١-٣-٢ استراتيجيات الشركة

تنطوي الاستراتيجيات الأساسية للشركة بخصوص تنمية أعمالها التجارية على ما يلي:

- **ترسيخ الموقع الريادي للشركة في قطاع تجارة التجزئة بالمملكة من خلال زيادة عدد المراكز التجارية التابعة لها:** تخطط الشركة للاستمرار في توسعة اعمالها وزيادة عدد مراكزها التجارية مدعومة بسجلها الحافل بالنجاحات في هذا المجال، من خلال: بناء مراكز تجارية جديدة، وتطوير مفاهيم جديدة للمراكز التجارية، توسعة المراكز التجارية الحالية. تعتزم الشركة حاليا زيادة عدد مراكزها التجارية، من خلال بناء ثلاثة (٣) مراكز تجارية جديدة، وجميعها قيد الإنشاء حاليا، بالإضافة إلى توسعة لمركز تجاري قائم، مما سيؤدي إلى زيادة إجمالي عدد مراكزها التجارية من تسعة عشر (١٩) مركزاً تجارياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى اثنين وعشرين (٢٢) مركزا تجاريا بنهاية الربع الرابع من عام ٢٠١٩م، وزيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من ١,٠٧٩ مليون متر مربع إلى ١,٢٥١ مليون متر مربع (باستثناء جدة بارك). فضلاً على ذلك، أبرمت الشركة اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. والتاريخ المتوقع لبدء تشغيل جدة بارك هو الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يضيف جدة بارك للشركة مساحة ١٢٨,٧٤٠ متر مربع قابلة للتأجير. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تنوي الشركة تطوير أربعة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) على مدى السنوات الخمسة القادمة. وسوف تستمر الشركة في البحث عن فرص، عند الإمكان، لإضافة مساحات إجمالية جديدة قابلة للتأجير ضمن مراكزها التجارية.

- **تحقيق اقصى قدر من العوائد المالية من المراكز التجارية الحالية للشركة:** تركز الشركة بشكل كبير على إدارة أصولها بشكل فعال، وتعتزم الاستمرار في سجلها الناجح في إدارة مراكزها التجارية بشكل فعال. لتحقيق هذا الهدف، اطلقت الإدارة عدد من المبادرات الرئيسية والتي تشمل: (١) تحسين معدلات الإشغال، و(٢) تحسين معدلات بدلات الإيجار، و(٣) تنويع المستأجرين وفئاتهم، و(٤) تعزيز الإيرادات من المبيعات الإعلانية والأكشاك وغيرها من الخدمات الأخرى، و(٥) إطلاق مبادرات أخرى لتحسين كفاءة الأعمال.

- **المحافظة على العلاقات مع المستأجرين وتعزيزها:** تعتزم الشركة الاستمرار في تحسين المزايا المقدمة للعملاء الرئيسيين والمستأجرين الآخرين، ويشمل ذلك إتاحة الفرصة لهؤلاء المستأجرين لتوسيع نطاق أعمالهم في جميع أنحاء المملكة تماشيا مع توسع الانتشار الجغرافي للمراكز التجارية الخاصة بالشركة، ومن خلال المحافظة على مستويات مرتفعة من الزائرين بشكل منتظم لمراكز الشركة التجارية.

- **تحسين تجربة الزائرين وترسيخ الوعي بالعلامات التجارية للشركة:** تهدف الإدارة إلى ترسيخ مكانة الشركة لتجعلها «الوجهة المفضلة» للمستأجرين والزائرين على حد سواء، وذلك من خلال تبني استراتيجيات مختلفة تعتقد الإدارة أنها تساهم بجذب الزائرين. وتشمل هذه الاستراتيجيات: (١) اختيار المواقع الصحيحة للمراكز التجارية في مناطق مناسبة للشرائح السكانية المستهدفة، و(٢) زيادة تنوع المستأجرين لإتاحة امكانية تمتع الزائرين بتجربة تسوق وترفيه متكاملة، و(٣) تحسين مزيج المستأجرين والماركات التجارية المتواجدة في المراكز التجارية وتقديم مفاهيم جديدة للترفيه في جميع أنحاء المملكة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، دور السينما، و(٤) السعي لاحتلال مركز ريادي في الخدمات الرقمية وإتاحة الاتصال بشبكة الإنترنت، و(٥) توفير مرافق ملائمة وجذابة بالمراكز التجارية.

١-٤ لمحة عامة عن الشركة ونمو رأسمالها

تم تأسيس شركة المراكز العربية كشركة ذات مسؤولية محدودة، وجرى تسجيلها في السجل التجاري بمدينة الرياض بموجب شهادة التسجيل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧، وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م). ويقع المقر الرئيسي للشركة في الرياض، حي النخيل الغربي، طريق الدائري الشمالي، ص.ب. ٣٤١٩٠٤، الرمز البريدي ١١٣٣٣، المملكة العربية السعودية. وتأسست الشركة برأسمال قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة مدفوعة بالكامل.

وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/١١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/١١م)، قامت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وفواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير وعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير بنقل كامل حصصهم في الشركة إلى شركة فاس السعودية القابضة وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة.

وبتاريخ ١٤٢٩/٠٣/٠٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/١٦م)، قامت شركة فاس السعودية القابضة وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة بنقل كامل حصصهما في الشركة إلى شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٧م)، قامت شركة فاس العقارية بنقل ١٥٠ حصة من حصصها في الشركة إلى فواز عبدالعزيز الحكير، و١٥٠ حصة إلى سلمان عبدالعزيز الحكير، و١٣٠ حصة إلى عبد المجيد عبدالعزيز الحكير، وقامت شركة سعف العالمية بنقل ٢٠ حصة من حصصها إلى عبد المجيد عبدالعزيز الحكير.

وبتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٧م) قد تمت أيضاً زيادة رأسمال الشركة من ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠ حصة عادية، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وذلك من خلال:

رسملة مبلغ ٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥ من حساب المساهمين الجاري (كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥م)، و

رسملة مبلغ ٢,١٩١,٨١٦,١٧٥ ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة والذي كان يبلغ ١,٢٧٥,١٧٢,٣٤٥ ريال سعوي كما في ٣١ مارس ٢٠١٤م و٩١٦,٦٤٣,٨٣٠ ريال سعودي كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥م.

وبتاريخ ١٤٣٨/٩/١٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧م)، تم تخفيض القيمة الإسمية للحصص من ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة إلى ١٠ ريالات سعودية للحصة، ونتيجةً لذلك أصبح رأسمال الشركة ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسّم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال سعودي للحصة الواحدة، مدفوع بالكامل.

وبتاريخ ١٤٣٨/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٦/١٣م)، قام فواز عبدالعزيز الحكير بنقل ٢٢,٢٥٠,٠٠٠ حصة من حصصه في الشركة إلى شركة الفريدة الأولى، وقام سلمان عبدالعزيز الحكير بنقل ٢٢,٢٥٠,٠٠٠ حصة من حصصه في الشركة لشركة الفريدة الثانية، وقام عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير بنقل ٢٢,٢٥٠,٠٠٠ حصة من حصصه في الشركة إلى شركة الفريدة الثالثة.

وبتاريخ ١٤٣٩/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٨م)، تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة برأسمال قدره ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل سهم.

٥-١ التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

يظهر الجدول التالي التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها وحتى تاريخ هذه النشرة.

جدول ١٣ : التطورات الرئيسية منذ افتتاح أول مركز تجاري للشركة (صحارى بلازا) في عام ٢٠٠٢م

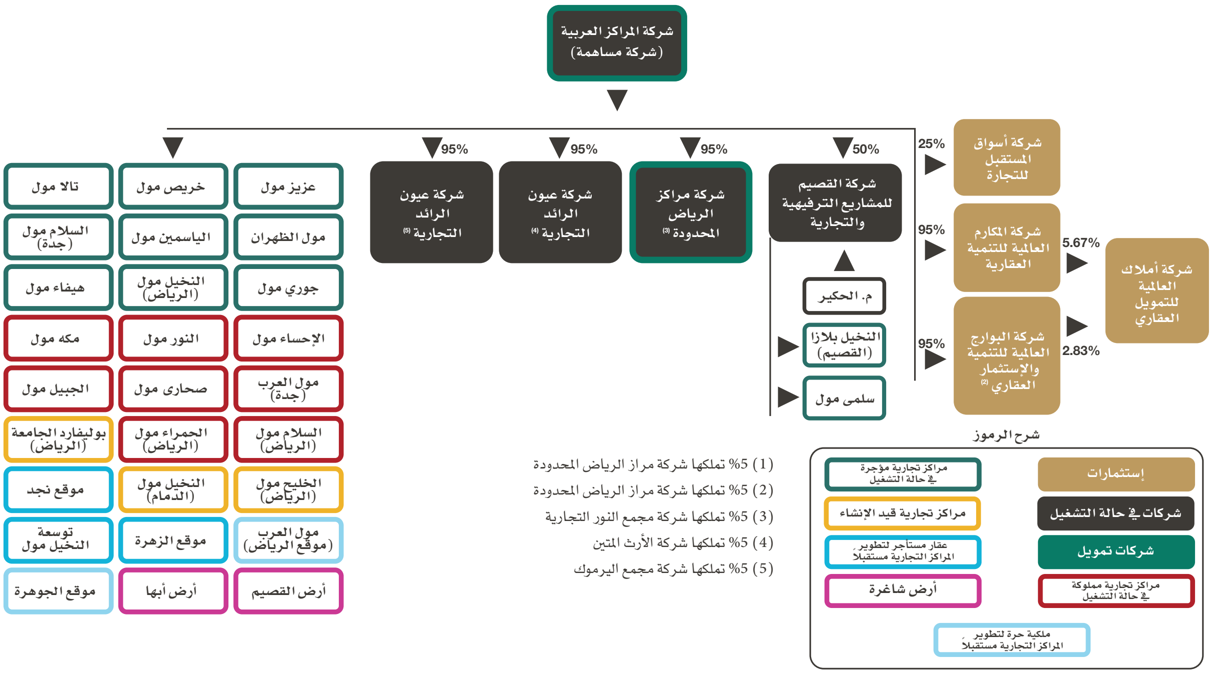
السنة	الحدث / التطور
٢٠٠٢م	افتتاح صحارى بلازا
٢٠٠٤م	افتتاح النخيل بلازا في القصيم وخريص مول في مدينة الرياض وصلت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى أكثر من ١٠٠,٠٠٠ متر مربع
٢٠٠٥م	تأسست شركة المراكز العربية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال قدره مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي افتتاح عزيز مول في مدينة جدة والسلام مول في مدينة الرياض ومول الظهران في مدينة الظهران
٢٠٠٦م	وصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠٠٨م	افتتاح مول العرب في مدينة جدة والنور مول في المدينة المنورة تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع، ووصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠٠٩م	افتتاح توسعة مول الظهران
٢٠١٠م	افتتاح الأحساء مول في الهفوف وصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١١م	افتتاح هيفاء مول في مدينة جدة ومكة مول في مكة المكرمة تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٦٠٠,٠٠٠ متر مربع وصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٢م	افتتاح السلام مول في مدينة جدة حصلت الشركة على درجة التميز في جوائز السياحة عن عام ٢٠١٢م (مول الظهران) حصلت الشركة على الجائزة الذهبية لمراكز التسوق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وذلك من المجلس العالمي لمراكز التسوق
٢٠١٣م	دخلت الشركة في موسوعة «غينيس» العالمية لأكبر منطقة ألعاب ترفيهية في العالم، والتي حققتها «بيلي بيز» في مول الظهران تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع حصلت الشركة على جائزة أفضل تجربة تسوق في مول الظهران، جائزة التميز السياحي.
٢٠١٤م	افتتاح تالا مول في مدينة الرياض، والنخيل مول في مدينة الرياض، وسلمى مول في حائل وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ٨٨,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٥م	افتتاح الجبيل مول في الجبيل، وجوري مول في الطائف حصلت الشركة على الجائزة الذهبية في جوائز مراكز التسوق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في عام ٢٠١٥م وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر تمت زيادة رأس مال الشركة إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة
٢٠١٦م	افتتاح ياسمين مول في مدينة جدة، والحمراء مول في مدينة الرياض تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ٩٦,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٧م	تم تخفيض القيمة الاسمية للحصة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة إلى ١٠ ريالات سعودية للحصة الواحدة، بعد أن أصبح رأس مال الشركة ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية للحصة الواحدة تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة برأس مال قدره ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسمة إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد
٢٠١٨م	وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٩م	أقرت الجمعية العامة زيادة رأس مال الشركة من ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد إلى ٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد

المصدر: الشرك

٦-١ نظرة عامة على هيكل الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية

يوضح الرسم البياني التالي هيكل الشركة وشركاتها التابعة، كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل ١١ : الهيكل التنظيمي للشركة كما في تاريخ هذه النشرة



ملاحظة: تمتلك الشركة عددًا من الشركات التابعة «غير العاملة» التي سبق تأسيسها لغرض تملك العقارات، بما في ذلك شركة الإرث المتين وشركة مجمع اليرموك وشركة مجمع النور التجارية المحدودة. وهذه الشركات التابعة غير العاملة لا تملك أو تستأجر أي عقارات، وليس لديها أي أصول أو التزامات أو إيرادات أو أرباح ولا تقوم بأي أنشطة أخرى.

ويظهر الجدول التالي الشركات التابعة العاملة للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ١-٤: ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة العاملة للشركة

الرقم التسلسلي	الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة للشركة	نسبة الملكية غير المباشرة للشركة
١	شركة مراكز الرياض المحدودة	١٠١٠٢٢٣٣٩٣	٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٢	شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه)	١١٣١٠١٧٥٤٥	٥٠٠,٠٠٠	٪٥٠	٪٠
٣	شركة عيون البساتين للتجارة	١٠١٠٤٣١٠٩٨	١٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٤	شركة مجمع عيون الرائد التجارية	١٠١٠٤١٣٢٨٢	١٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٥	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	١٠١٠٢٤٥٧٧٤	٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٦	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	١٠١٠٢٤٥٧٧٠	٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥

المصدر: الشركة

ملاحظة: إن للشركة ١٢ شركة تابعة غير عاملة (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة الملحق ٣ «الشركات التابعة غير العاملة»).

ويعطي الجدول التالي لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده:

جدول ١-٥: لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة
فواز عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨
سلمان عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨
شركة الفريدة الأولى	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤
شركة الفريدة الثانية	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤
شركة الفريدة الثالثة	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤
شركة فاس العقارية	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٥٢	١٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٩٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٤١,٦
شركة سعف العالمية	١٣,٣٥٠,٠٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣	١١,٤٠٠,٠٠٠	١١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٢,٤
الجمهور	-	-	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٠
المجموع	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

لمحة عامة على السوق

نظرة عامة على الأوضاع الاقتصادية الاجتماعية

تأتي المملكة العربية السعودية في مقدمة أكبر البلدان من حيث المساحة والسكان في منطقة الخليج العربي. وتُعد المملكة أحد البلدان التي تتمتع بإمكانيات اقتصادية هائلة على الصعيد الإقليمي وهي الممثل الإقليمي الوحيد في مجموعة العشرين التي تضم الاقتصادات العالمية الرائدة. ليست المملكة أكبر دول مجلس التعاون الخليجي فحسب (حيث تمثل أكثر من ٦٠٪ من سكان المنطقة)، بل تشهد أيضاً ارتفاعًا حادًا في عدد سكانها الذي ارتفع من ٦,٢ مليون في عام ١٩٧٠م إلى ما يقرب من ٣٣ مليون في عام ٢٠١٨م.

ومع وجود حوالي ٣٦٪ من السكان الذين تقل أعمارهم عن ٢٠ عامًا وما يقرب من ٣٤٪ تتراوح أعمارهم بين ٢٠ و٤٠ عامًا، من المتوقع أن يدفع الشباب وتيرة التحضر في المملكة بصورة سريعة. وتتألف غالبية السكان في الوقت الحاضر من سكان المدن، وتضم المملكة أربعة من أكبر المدن حسب مساحة اليابسة في منطقة مجلس التعاون الخليجي، وهي الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضارية ومكة المكرمة.

يعتمد قطاع السياحة السعودي بشكل كبير على زوار الحرمين الشريفين. وهذا بدوره يضمن استدامة الطلب على الحج من أكثر من ١,٨ مليار مسلم في العالم.

تهدف خطط الإصلاح في إطار رؤية ٢٠٣٠ إلى فصل الاقتصاد عن النفط من خلال التنويع، ويشمل ذلك تنمية قطاع الترفيه. وقد تم تكليف الهيئة العامة للترفيه بتيسير الإجراءات اللازمة لتطوير خيارات ترفيهية جديدة في البلاد تهدف إلى تلبية احتياجات السكان. كما ازدادت مشاركة الإناث في قطاع تجارة التجزئة (التأنيث)، ويعد هذا مؤشرا إيجابيا لقطاع تجارة التجزئة.

نظرة عامة على قطاع تجارة التجزئة

يقدم الهيكل الديموغرافي للمملكة بيئة خصبة للإنفاق في قطاع تجارة التجزئة. وتعد المملكة قاعدة استهلاكية شاسعة للشركات العاملة في قطاع تجارة التجزئة بفضل عدد سكانها البالغ ٣٣ مليون نسمة في عام ٢٠١٨م. والأهم من ذلك أن المملكة تحظى بشريحة سكانية كبيرة من فئة الشباب. وتستفيد هذه الفئة العمرية العاملة كذلك من زيادة معدلات الدخل المتاح وتجربة جودة أفضل ومنتجات متنوعة. في حين أن قطاع تجارة التجزئة في المملكة هو القطاع الأكبر في دول مجلس التعاون الخليجي (حيث يمثل حوالي ٤٠٠ مليار ريال سعودي كما في يناير ٢٠١٩م، وفقًا لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»).

وتمثل المدن الرئيسية في المملكة (الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضارية ومكة المكرمة) ٤٥٪ من سكان البلاد (منذ عام ٢٠١٦م)، و٥٤٪ من العاملين في البلاد (منذ عام ٢٠١٦م)، فضلًا عن أنها تشكل جزء كبيرة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير الخاصة بتجارة التجزئة في المملكة. وشهد قطاع تجارة التجزئة في المدن السعودية تغيرات كبيرة على مدار السنوات الخمس الماضية على إثر تحول المحلات التجارية المستقلة في الشوارع إلى عدد كبير من المراكز التجارية. ولا تزال تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) تهيمن على السوق السعودي. وتشير دراسة السوق إلى أن تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) تساهم بنسبة ٩٧٪ من إجمالي تجارة التجزئة في عام ٢٠١٨م.

هناك العديد من الاختلافات الهامة التي تميز قطاع تجارة التجزئة السعودي عن غيره من قطاعات تجارة التجزئة الإقليمية والعالمية، كنسبة المشاركة المنخفضة نسبيا للمرأة في القوى العاملة. وعلى الرغم من اعتماد وتنفيذ العديد من الإصلاحات في المملكة، مثل قدرة المرأة على القيادة، وتضمين دور السينما في المراكز التجارية، ولكن تلك المبادرات لن تظهر ثمارها إلا في الأمد المتوسط. والنتيجة النهائية هي أن قطاع تجارة التجزئة السعودي هو قيد التطوير حاليًا مقارنة بالقطاعات الأخرى المشابهة من حيث الحجم والأهمية، مما يخلق فرصًا للمشاركة في نموه وتطوره.

وقد غيَّر وعزَّز تطوير المراكز التجارية تجربة التسوق للسكان والوافدين إلى المملكة. فإن لزيادة عدد المراكز التجارية تأثير إيجابي، حيث أضافت الراحة الناجمة عن تكييف الهواء خلال فصل الصيف. كما تطورت المراكز التجارية لتصبح أماكن تركز أكثر على أنشطة الترفيه والتسلية وأماكن التجمعات الاجتماعية.

وقد نمت مبيعات تجارة التجزئة في المملكة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٣,٦٪ في الفترة ما بين عام ٢٠١٤م وعام ٢٠١٨م وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»، وبلغت ٦٥,٣٪ من إجمالي مبيعات تجارة التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي في عام ٢٠١٨م. وقد دعم هذا النمو تزايد عدد السكان الشباب، وزيادة التحضر، والتحول في أسواق البيع بتبني أنماط الاستهلاك الغربية. وعلاوة على ذلك، لا يزال عدد الحجاج المتزايد الذين يقصدون المدينتين المقدستين، مكة المكرمة والمدينة المنورة، ضمن العوامل المحفزة لنمو مبيعات تجارة التجزئة في البلاد.

ازدادت المساحة المعروضة في المراكز التجارية في المدن الرئيسية الأربع في المملكة من ٥,٠ ملايين متر مربع في عام ٢٠١٤م إلى ٦ مليون متر مربع اعتباراً من عام ٢٠١٨م.

تقدر حصة الفرد من المساحة المخصصة لتجارة التجزئة في المراكز التجارية بحوالي ٠,٤ متر مربع في المدن الرئيسية الأربع في المملكة. وهذا أقل

بكثير من المعيار الدولي البالغ ١,١ متر مربع للفرد، والذي حدده المجلس الدولي للمراكز التجارية وهو أيضًا أقل بكثير من حصة الفرد في دبي المقدرة بـ٣,١ متر مربع (المركز التجاري الرائد في المنطقة).

وتماشيًا مع الاتجاهات العالمية، من المرتقب أن تشهد المملكة ارتفاعاً في عدد المراكز التجارية المطورة في السنوات الخمس المقبلة. ومن المرجح تطوير المزيد من المراكز التجارية الإقليمية والإقليمية الكبيرة في المناطق التي يعتريها نقص في العرض حالياً داخل المدن الكبرى في المملكة. وفي المقابل، سوف يركز العرض في المناطق الأكثر تشبعاً في هذا الصدد على المرافق المحلية وداخل الأحياء السكنية لتعزيز مناطق التجمع المحلية. وتعتبر الشركة أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة بإجمالي مساحة إيجارية تمثل ١٤٪ من الحصة السوقية في نهاية عام ٢٠١٨م.

ملخص المعلومات المالية

ينبغي أن تقرأ المعلومات المالية المبينة أدناه جنبا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و ٢٠١٧م، والقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م والتي تم إعدادها ومراجعتها من قبل «إرنست ويونغ» (محاسبون قانونيون) («إرنست ويونغ») وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة، كما جاء في تقاريرهم المرفقة في هذه النشرة، والقوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية ومراجعتها من قبل كي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبون قانونيون)، بما في ذلك الإيضاحات المتعلقة بها، والتي تم إدراجها في القسم ٢١ («تقرير مراجع الحسابات»).

ريال سعودي (بالآلاف)	السنة المالية ٢٠١٦م المراجعة٣	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة٣	السنة المالية ٢٠١٨م المراجعة (لغرض خاص)٣	التسعة أشهر للسنة المالية ٢٠١٨م مراجعة٤	التسعة أشهر للسنة المالية ٢٠١٩م مراجعة٤
بيان الدخل الموحد / بيانات الربح أو الخسارة					
الإيرادات	١،٩١٤،٥٠٠٥	٢,١٢٣,٧٧٤	٢,١٥٩,٤١٠	١,٦٠٠,٧١٧	١,٦١٩,٩٨٦
تكلفة الإيرادات	٥(٤٤٤,٧٣٣)	(٥٤٣,٢٢٦)	(٥٣٠,٧٢٩)	(٤٠١,٥٣٩)	(٤٠٥,٥٦٤)
استهلاك العقارات الاستثمارية	(١٨٠,٥٤٣)	(٢٢١,٥٨٢)	(٢٦٧,٤٩٤)	(٢٠٣,٨٩٣)	(١٩١,١٤٩)
شطب استثمارات عقارية	٥(٨,٤٤٣)	(٤٥,٩٤٢)	-	-	-
مجمل الربح	**١,٢٨٠,٧٨١**	**١,٣١٣,٠٢٣**	**١,٣٦١,١٨٧**	**٩٩٥,٢٨٥**	**١,٠٢٣,٢٧٢**
مصاريف عمومية وإدارية	(١٣٧,٣٨٠)	(١٥٨,٦٣٧)	(٢٦٥,٧٤١)	(٢٠٩,٤٥٨)	(١٧٨,٢٦٦)
مصاريف دعاية وترويج٦	(٢٣,٨٩٩)	(١٩,١٢٣)	(١٣,٤٤٤)	(١٠,٦٥٤)	(٤,٩٤٧)
الدخل من العمليات الرئيسية	**١,١١٩,٥٠٢**	**١,١٣٥,٢٦٣**	**١,٠٨٢,٠٠١**	**٧٧٥,١٧٣**	**٨٤٠,٠٥٩**
الحصة في صافي دخل شركة زميلة / حساب الأسهم المستثمر	٨,٦٤٨	٨,٨٢٢	٩,٦٥١	٩,٦٥١	٨,١١٧
أعباء مالية	(١٠٥,٨٠٠)	(١٧٩,١٢١)	(٢٨٨,٦٦١)	(٢٢٢,٤٨١)	(٣٦١,٨٠٦)
إيرادات أخرى، صافي	١٠,٦١٣	١٢,٠٢٦	١٢,٤٥٤	١٠,٣٨٤	٥٠٦
الدخل قبل الزكاة والحصة غير المسيطرة	١,٠٣٢,٩٦٣	٩٧٦,٩٨٩	٨١٥,٤٤٦	٥٧٢,٧٢٧	٤٨٦,٨٧٥
الزكاة	(٣٢,٩٩٩)	(٢٧,١٥٤)	(٣٢,٦٨٤)	(٢٥,٤٤٢)	٦١,٧٨٨
الدخل الصافي / الربح للسنة (الفترة)	**٩٩٩,٩٦٤٧**	**٩٤٩,٨٣٥**	**٧٨٢,٧٦٢**	**٥٤٧,٢٨٥**	**٥٤٨,٦٦٣**
صافي الدخل المنسوبة إلى:					
المساهمون المسيطرون في الشركة الأم	٧٩٨١,١٢٥	٩٣١,٧٣١	٧٧٠,٨٧٣	٥٣٧,٦١٩	٥٣٨,٤٠٠
الدخل قبل الحصة غير المسيطرة	٧١٨,٨٣٩	١٨,١٠٤	١١,٨٨٨	٩,٦٦٦	١٠,٢٦٣
دخل التشغيل عن كل سهم (ريال سعودي)	٢,٥٢	٢,٥٥	٢,٤٣	١,٧٤	١,٨٩
المكاسب عن كل سهم المتعلق بالمساهمين في الشركة الام (ريال سعودي)	٢,٢٠	٢,٠٩	١,٧٣	١,٢١	١,٢١
المركز المالي الموحد					
الأصول الجارية	٩٠٠,٠٣١٨	٨٣٠,٤٩٢	٨٩٤,٠٧٢	٩٩٢,٢٤٨	١,٥٨٦,٢٦٧
الأصول غير الجارية	٨٩,٣٩٥,١٤٨	١١,٠٧٥,٦٧٣	١٠,٩٨٦,٦٨٥	١١,٤٨٢,٣٤٤	١١,٣٧٠,٦٩٥
إجمالي الأصول	**١٠,٢٩٥,١٧٨**	**١١,٩٠٦,١٦٤**	**١١,٨٨٠,٧٥٧**	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**	**١٢,٩٥٦,٩٦٢**
المطلوبات الجارية	١,٥٥٣,٩٦٩	١,٢٠٥,٤٤٣	١,٥٧٠,٥٧٣	١,٥٢٨,٩٩٨	١,٤٨٦,٨٩٠
المطلوبات غير الجارية	٤,٠٧٥,١٨٠	٥,٨١٨,٩٧٥	٥,٤٠٢,٧٨٥	٦,٠٤٠,٦٤٢	٦,٦٣٦,٢٠٥
إجمالي المطلوبات	٥,٦٢٩,١٤٨	٧,٠٢٤,٤١٧	٦,٩٧٣,٣٥٧	٧,٥٦٩,٦٤٠	٨,١٢٣,٠٩٥
إجمالي الحقوق	٤,٦٦٦,٠٣٠	٤,٨٨١,٧٤٧	٤,٩٠٧,٤٠٠	٤,٩٠٤,٩٥٢	٤,٨٣٣,٨٦٧
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	**١٠,٢٩٥,١٧٨**	**١١,٩٠٦,١٦٤**	**١١,٨٨٠,٧٥٧**	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**	**١٢,٩٥٦,٩٦٢**
التدفقات النقدية الموحدة					
النقد الصافي من أنشطة تشغيلية	٩٨٤,٧٣٣	١,٠٩٢,١٦٣	١,٢٤٤,٢٤٧	٧٩٩,١٩٣	١٩٨,١٠٣
النقد الصافي المستخدم في أنشطة استثمارية	(٧٩٣,٩٣٩)	(٢,٢٧٠,٦٤٩)	(٥٣٥,٦١٠)	(٣٨٢,٨٥٦)	(٥٣٨,٢٧٤)
النقد الصافي من (المستخدم في) أنشطة مالية	(٢٧٨,١٧٣)	١,٠٩٣,٨٦٩	(٧٨٦,٥٠٤)	(٥٥٨,٥٦٣)	٤١٣,٠٤٦
المؤشرات المالية الرئيسية ومؤشرات الأداء					
عدد المراكز التجارية في آخر الفترة	١٧	١٩	١٩	١٩	١٩
عدد المراكز التجاري المملوكة ملكية مطلقة في آخر الفترة	٧	٨	٨	٨	٨
عدد المراكز التجارية المستأجرة في آخر الفترة	١٠	١١	١١	١١	١١
المساحة الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير (متر مربع)	٩٦٥,١٩١	١,٠٦٩,٩١٤	١,٠٧٤,٥٣٠	١,٠٧٩,٣٢٧	١,٠٧٨,٨٢١
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة في نهاية الفترة (متر مربع)	٩٠٠,٥٠٣	٩٧١,٤٢٩	٩٩٤,٩٩٠	١,٠١٤,٥٤٠	١,٠١٦,٣٠٧
الإشغال في نهاية الفترة	٩٣,٣٪	٩٠,٨٪	٩٢,٦٪	٩٢,٨٪	٩٤,٢٪
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (متر مربع)	٨٧٣,٠٢٩	٩٣٨,٤٨٢	١,٠٠٢,٠٦٣	٩٩٧,٦٦٢	١,٠٠١,٦٠٦
متوسط معدّل الإشغال السنوي	٩٠,٥٪	٨٧,٧٪	٩٣,٣٪	٩٢,٤٪	٩٢,٨٪
الزائرون	٩٠,٠٠٠,٠٠٠+	٩٦,٠٠٠,٠٠٠+	١٠٨,٠٠٠,٠٠٠+	٨٢,٠٠٠,٠٠٠+	٨١,٠٠٠,٠٠٠+
معدّل نمو الإيرادات	٩,٦٪	١٠,٩٪	١,٧٪	٢,٤٪	١,٢٪

ريال سعودي (بالآلاف)	السنة المالية ٢٠١٦م المراجعة٣	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة٣	السنة المالية ٢٠١٨م المراجعة (لغرض خاص)٣	التسعة أشهر للسنة المالية ٢٠١٨م مراجعة٤	التسعة أشهر للسنة المالية ٢٠١٩م مراجعة٤
مجمل هامش الربح	٦٦,٩٪	٦١,٨٪	٦٣,٠٪	٦٢,٢٪	٦٣,٢٪
هامش الدخل الصافي	٥١,٢٪	٤٣,٩٪	٣٥,٧٪	٣٣,٦٪	٣٣,٢٪
العائد على الأصول٩	٩,٧٪	٨,٠٪	٦,٦٪	٤,٣٪	٤,٢٪
العائد على حقوق المساهمين١٠	٢١,٤٪	١٩,٥٪	١٦,٠٪	١١,٠٪	١١,١٪
إجمالي الأصول / إجمالي المطلوبات	٥٤,٧٪	٥٩,٠٪	٥٨,٧٪	٦٠,٧٪	٦٢,٧٪
إجمالي المطلوبات / إجمالي حقوق المساهمين	١٢٠,٦٪	١٤٣,٩٪	١٤٢,١٪	١٥٤,٣٪	١٦٨,٠٪
نسبة توزيع الأرباح١١	٩٠,٣٪	٧٧,٢٪	٩٦,٧٪	٩٦,١٪	١١٦,٦٪
الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء١٢	١,٣٣٢,١٦٩	١,٣٩٨,٥٧٨	١,٤٠٢,١٢٦	١,٠٢٠,٣٢٥	١,٠٦٤,٣٠٩
الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة١٢	١,٥١٥,٧٠٥	١,٦٠٨,١٧٦	١,٥٩٧,١٠٢	١,١٦٤,٨٠٦	١,٢٣٥,٧٤٩

المصدر: الشركة

٣ تم استخراج المعلومات المالية الواردة في الجدول أعلاه للسنة المالية ٢٠١٦م من القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م، والمعلومات المالية للسنوات المالية ٢٠١٧م و٢٠١٨م من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة (SOCPA).

٤ تم استخراج المعلومات المالية الواردة في الجدول أعلاه للأشهر التسعة المنتهية في ديسمبر ٢٠١٧م والأشهر التسعة المنتهية في ديسمبر ٢٠١٨م من القوائم المالية الأولية الموحدة والمراجعة للشركة للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتُلاحظ بعض الاختلافات المهمة بين المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والمعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، ولا يجوز المقارنة بين الفترات المعروضة بموجب المعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية والفترات المعروضة بموجب المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

٥ تمثل إيرادات المرافق المبالغ التعاقدية التي تُفرض على المستأجرين لاسترجاع رسوم المياه والكهرباء التي يستهلكها أولئك المستأجرون. تم خصم إيرادات المرافق من المصاريف المقابلة لها، ومن ثمّ تم عرضها ضمن تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة للسنة المالية ٢٠١٦م. وحرصاً على اتساق المعلومات، تم في هذه النشرة إعادة تصنيف إيرادات المرافق للسنة المالية ٢٠١٦م والبالغة قيمتها ٦٢,٣ مليون ريال إلى بند الإيرادات.

٦ تمت الإشارة إلى هذا البند تحت «الإعلان والترويج» في القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٢٠١٨م.

٧ قدمت في هذه النشرة تماشيا مع عرض القوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٨م.

٨ في هذه النشرة، وتماشيا مع أساس التصنيف كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، تم إعادة تصنيف الدفعات المقدمة لمقاول من الأطراف ذات العلاقة والبالغة ٢٢٣,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م من الجزء غير المتداول إلى الجزء المتداول، وتم إعادة تصنيف التكاليف المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م والبالغة ٢٤٩,٨ مليون ريال سعودي تحت العقارات الاستثمارية، من بند مستقل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م. يوضح الجدول التالي مقارنة بين الأرقام المعاد تصنيفها المعروضة في هذه النشرة مع الأرقام المذكورة للسنة المالية المنتهية ٣١ مارس ٢٠١٦م في القوائم المالية للشركة للسنة المالية ٢٠١٧م.

٩ يعرف العائد على الأصول على أنه صافي الدخل مقسومًا على إجمالي الأصول.

١٠ يعرف العائد على حقوق الملكية على أنه صافي الدخل مقسومًا على إجمالي حقوق الملكية.

١١ تُعرف نسبة توزيع الأرباح على أنها مقدار أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين نسبة إلى إجمالي الدخل الصافي.

١٢ تستخدم الشركة بعض الإجراءات لتقييم الأداء التشغيلي والمالي لأعمالها والتي تُعد إجراءات إضافية غير مراجعة لا تتطلبها المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية أو المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، ولا يُقدم الأداء وفقًا لها. وتشمل هذه الإجراءات المالية غير المتوافقة مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة كلاً من الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)، والدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة (EBITDAR). وتستخدم الإدارة هذه الإجراءات لقياس الأداء التشغيلي وكأساس للتخطيط الاستراتيجي والتنبؤ. وتعتقد الإدارة أن هذه الإجراءات وغيرها من الإجراءات المماثلة تُستخدم على نطاق واسع من قبل بعض المستثمرين ومحللي الأوراق المالية والأطراف المعنية الأخرى كمقاييس تكميلية للأداء. وقد لا تكون هذه الإجراءات غير المتوافقة مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة مماثلة للإجراءات المماثلة الأخرى المستخدمة من قبل الشركات الأخرى، كما أنها أدوات تحليلية تنطوي على عدد من القيود ولا ينبغي النظر فيها بمعزل عن تحليل النتائج التشغيلية للشركة، أو كبديل لذلك التحليل، والذي تم إعداده بموجب المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية أو المعايير الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. بالإضافة إلى ذلك، فإن تعريف الشركة للدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)، والدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة (EBITDAR) يختلف عن تعريف هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية، وبالتالي قد لا يجوز المقارنة بين تعريفات الشركة وما تنطوي عليه من قياسات والتعريفات والقياسات التي تعطيها الشركات التي تقدم وثائق مالية ووثائق مختلفة أخرى أمام هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية.

١٣.تم تقديمها في هذه النشرة بما يتماشى مع عرض القوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٨م. ويُعرض هذا البند في القوائم المالية للأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٨م تحت عنوان: «الربح عن الفترة».

١٤ تم تقديمها في هذه النشرة بما يتماشى مع عرض القوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٨م. ويُعرض هذا البند في القوائم المالية للأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٨م تحت عنوان: «تكلفة التمويل».

وبالإضافة إلى ذلك، تم إعادة تصنيف شطب العقارات الاستثمارية لتصبح تكلفة مباشرة (وبالتالي جزءا من إجمالي الربح) بدلاً من التكاليف الغير مباشرة (أقل من إجمالي الربح)، على أساس التصنيف للسنوات المالية المنتهية ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ مارس ٢٠١٧م. ولأغراض الاتساق، تم في هذه النشرة إعادة تصنيف شطب العقارات الاستثمارية البالغ ٨,٤ مليون ريال سعودي إلى تكلفة مباشرة للسنة المالية ٢٠١٦م.

يوضح الجدول التالي مقارنة بين الأرقام المعاد تصنيفها مع الأرقام الواردة للسنة المالية المنتهية ٣١ مارس ٢٠١٦م في المعلومات المالية للشركة للسنة المالية ٢٠١٦م.

ريال سعودي (بالآلاف)	السنة المالية ٢٠١٦م المراجعة (كما تم تقريره)	تسويات	السنة المالية ٢٠١٦م المراجعة (المعاد تصنيفه)
بيان الدخل الموحد			
الإيرادات	**١,٨٥٢,٢١٤**	**٦٢,٢٨٧**	**١,٩١٤,٥٠٠**
تكلفة الإيرادات	(٣٨٢,٤٤٦)	(٦٢,٢٨٧)	(٤٤٤,٧٣٣)
استهلاك العقارات الاستثمارية	(١٨٠,٥٤٣)		(١٨٠,٥٤٣)
شطب استثمارات عقارية	-	(٨,٤٤٣)	(٨,٤٤٣)
مجمل الربح	١,٢٨٩,٢٢٥	(٨,٤٤٣)	١,٢٨٠,٧٨١
مصاريف عمومية وإدارية	(١٣٧,٣٨٠)		(١٣٧,٣٨٠)
مصاريف دعاية وترويج	(٢٣,٨٩٩)		(٢٣,٨٩٩)
الدخل من العمليات الرئيسية	١,١٢٧,٩٤٥	(٨,٤٤٣)	١,١١٩,٥٠٢
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٨,٦٤٨		٨,٦٤٨
استهلاك العقارات الاستثمارية	(٨,٤٤٣)	٨,٤٤٣	-
أعباء مالية	(١٠٥,٨٠٠)		(١٠٥,٨٠٠)
إيرادات أخرى، صافي	١٠,٦١٣		١٠,٦١٣
الدخل قبل الزكاة	١,٠٣٢,٩٦٣		١,٠٣٢,٩٦٣
الزكاة	(٣٢,٩٩٩)		(٣٢,٩٩٩)
الدخل الصافي	**٩٩٩,٩٦٤**		**٩٩٩,٩٦٤**

المصدر: الشركة

ريال سعودي (بالآلاف)	السنة المالية ٢٠١٦م المراجعة (كما تم تقريره)	تسويات	السنة المالية ٢٠١٦م المراجعة (المعاد تصنيفه)
الأصول			
الأصول الجارية			
الأرصدة النقدية والبنكية	٢٤٢,٨٣٤		٢٤٢,٨٣٤
حسابات قبض، صافي	١٦٩,٥٦٨		١٦٩,٥٦٨
المبلغ المستحق من الأطراف ذات العلاقة	١٦٠,٢٤٤		١٦٠,٢٤٤
دفعات مقدمة لمقاول، طرف ذو علاقة	-	٢٢٣,٢٢١	٢٢٣,٢٢١
دفعات مقدمة وأصول جارية أخرى	١٠٤,١٦٤		١٠٤,١٦٤
إجمالي الأصول الجارية	٦٧٦,٨١٠	٢٢٣,٢٢١	٩٠٠,٠٣١
الأصول غير الجارية			
دفعات مقدمة لمقاول، طرف ذو علاقة	٦٤٣,٩٤٣	(٢٢٣,٢٢١)	٤٢٠,٧٢٢
المبلغ المستحق من الأطراف ذات العلاقة	٣٦٤,٤٤٥		٣٦٤,٤٤٥
دفعات إيجار مقدمة	١٧٦,٦٥٤		١٧٦,٦٥٤
التكلفة المباشرة لعقود الإيجار	٢٤٩,٨٠٠	(٢٤٩,٨٠٠)	-
الاستثمارات في شركات زميلة	٣٦,١٩٧		٣٦,١٩٧
الاستثمارات المتاحة للبيع	٢٣٤,٤٥٤		٢٣٤,٤٥٤
استثمارات عقارية	٧,٨٥١,٩٨٩	٢٤٩,٨٠٠	٨,١٠١,٧٨٩
الممتلكات والأجهزة	٦٠,٨٨٧		٦٠,٨٨٧
إجمالي الأصول غير الجارية	**٩,٦١٨,٣٦٨**	**٢٢٣,٢٢١**	**٩,٣٩٥,١٤٨**
إجمالي الأصول	**١٠,٢٩٥,١٧٨**		**١٠,٢٩٥,١٧٨**

المصدر: الشركة

يوضح الجدول التالي كيفية قيام الشركة بتسوية الدخل إلى الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء، والدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة:

ريال سعودي (بالآلاف)	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الدخل الصافي للسنة١٣	٩٩٩,٩٦٤	٩٤٩,٨٣٥	٧٨٢,٧٦٢	٥٤٧,٢٨٥	٥٤٨,٦٦٣
أعباء مالية١٤	١٠٥,٨٠٠	١٧٩,١٢١	٢٨٨,٦٦١	٢٢٢,٤٨١	٣٦١,٨٠٦
زكاة	٣٢,٩٩٩	٢٧,١٥٤	٣٢,٦٨٤	٢٥,٤٤٢	(٦١,٧٨٨)
استهلاك العقارات الاستثمارية	١٨٠,٥٤٣	٢٢١,٥٨٢	٢٦٧,٤٩٤	٢٠٣,٨٩٣	١٩١,١٤٩
استهلاك الممتلكات والأجهزة	١٢,٨٦٣	٢٠,٨٨٦	٣٠,٥٢٥	٢١,٢٢٤	٢٤,٤٧٩
الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء	١,٣٣٢,١٦٩	١,٣٩٨,٥٧٨	١,٤٠٢,١٢٦	١,٠٢٠,٣٢٥	١,٠٦٤,٣٠٩
مصروف الإيجار - تكلفة الدخل	١٨٣,٥٣٦	٢٠٩,٥٩٨	١٩٤,٩٧٦	١٤٤,٤٨١	١٧١,٤٤٠
الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة	١,٥١٥,٧٠٥	١,٦٠٨,١٧٦	١,٥٩٧,١٠٢	١,١٦٤,٨٠٦	١,٢٣٥,٧٤٩

المصدر: الشركة

وهناك بعض الاختلافات الهامة بين المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والمعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لا يجوز المقارنة بين الفترات المعروضة بموجب المعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة والفترات المعروضة بموجب المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

ملخص عوامل المخاطرة

قبل أن يقرر المستثمرون المحتملون الاستثمار في أسهم الطرح، يتوجب عليهم دراسة جميع المعلومات المشمولة في نشرة الإصدار هذه بعناية، وبوجهٍ خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه والتي يتم وصفها بالتفصيل في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»).

(أ) المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

١. التراجع العام في حركة الزائرين والإنفاق
٢. اعتماد إيرادات الشركة على العملاء الرئيسيين
٣. التغيرات السلبية في الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية
٤. المخاطر المتعلقة بازدياد المصاريف التشغيلية للشركة
٥. التأخيرات في تحصيل الإيجارات
٦. المخاطر المتعلقة بقدرة 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
٧. المخاطر المتعلقة باعتماد أعمال الشركة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي ستستمر بعد الطرح
٨. لمخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة
٩. المخاطر المتعلقة بالمنافسة
١٠. المخاطر المتعلقة بتعذر الشركة في تحقيق استراتيجيتها الخاصة بالتوسع
١١. المخاطر المتعلقة ببناء المراكز التجارية
١٢. المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مورد واحد لتقديم خدمات تصميم وبناء المراكز التجارية
١٣. المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مقاولين من الغير
١٤. المخاطر المتعلقة بتعرض إيرادات الشركة لتقلبات السوق
١٥. المخاطر المتعلقة بمعدلات نمو إيرادات الشركة
١٦. المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لمارسة الشركة لأعمالها
١٧. المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على الحفاظ على صورة وسمعة علامتها التجارية «المراكز العربية»
١٨. المخاطر المتعلقة بحماية الشركة لعلاماتها التجارية
١٩. المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة لمخاطر تشغيلية وعوائق تجارية غير متوقعة
٢٠. المخاطر المتعلقة بأعمال تجديد وإعادة تطوير المراكز التجارية الحالية للشركة
٢١. المخاطر المتعلقة بتعارض مصالح المساهمين الحاليين وأعضاء مجلس الإدارة
٢٢. المخاطر المتعلقة بموارد الشركة المالية
٢٣. المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة لقيودٍ في إجراءات الديون الجارية
٢٤. المخاطر المتعلقة بالانتقال من نظام المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية
٢٥. المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وكبار موظفيها
٢٦. المخاطر المتعلقة بسوء تصرف المستأجرين أو الموظفين
٢٧. المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في ثلاثة مراكز تجارية كبرى خاصة بها
٢٨. المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة للائحة حوكمة داخلية مُعتمدة حديثاً

٢٩. المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة

٣٠. المخاطر المتعلقة بأعطال نظم تقنية المعلومات

٣١. المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية

٣٢. المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية

٣٣. المخاطر المتعلقة بالتغييرات على سياسة الشركة بخصوص حساب الديون المشكوك في تحصيلها

٣٤. المخاطر المتعلقة بتعرّض الشركة والمستأجرين لمخاطر تتعلق بارتفاع الرسوم الحكومية المطبقة على العاملين غير السعوديين

٣٥. المخاطر المتعلقة بالانتقال من نظام المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية

٣٦. تأثير الانتقال إلى نظام «ياردي» (Yardi) على أعمال الشركة.

(ب) المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة

١. المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار الرئيسية

٢. المخاطر المتعلقة بنقل ملكية بعض العقارات

٣. المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

٤. المخاطر المتعلقة بتعرض الأداء المالي للشركة لتقلباتٍ في قطاع العقارات

٥. المخاطر المتعلقة بتعرض المراكز التجارية للشركة لنزاعاتٍ بخصوص الملكية

٦. المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

(ج) المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

١. المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة

٢. المخاطر السياسية والاقتصادية

٣. المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى

٤. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في أسعار الطاقة والكهرباء والمياه والخدمات ذات الصلة

٥. المخاطر المتعلقة بإقرار لائحة حوكمة الشركات، ونظام الشركات الجديد مؤخرا في المملكة والتي تفرض قيودا إضافية على الشركة

٦. المخاطر المتعلقة بالقيود المحتملة على الملكية الأجنبية

٧. المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية و/أو التغييرات في تطبيقها

٨. المخاطر المتعلقة بالزكاة

٩. المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية أو الصحية أو المهنية

(د) المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

١. المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفاعلة للمساهمين المسيطرين

٢. المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابق

٣. المخاطر المتعلقة بالمبيعات والطرح في المستقبل

٤. المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم

٥. المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

٦. المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح

جدول المحتويات

١-	**التعريفات والمصطلحات**	١
٢-	**عوامل المخاطرة**	١١
٢-١	المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة	١١
٢-١-١	التراجع العام في حركة الزائرين والإنفاق	١١
٢-١-٢	اعتماد إيرادات الشركة على العملاء الرئيسيين	١٢
٢-١-٣	التغيرات السلبية في الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية	١٢
٢-١-٤	المخاطر المتعلقة بازدياد المصاريف التشغيلية للشركة	١٣
٢-١-٥	التأخيرات في تحصيل الإيجارات	١٣
٢-١-٦	المخاطر المتعلقة بقدرة 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	١٤
٢-١-٧	المخاطر المتعلقة باعتماد أعمال الشركة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي ستستمر بعد الطرح	١٤
٢-١-٨	المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة	١٥
٢-١-٩	المخاطر المتعلقة بالمنافسة	١٥
٢-١-١٠	المخاطر المتعلقة بتعذر الشركة في تحقيق استراتيجيتها الخاصة بالتوسع	١٦
٢-١-١١	المخاطر المتعلقة ببناء المراكز التجارية	١٦
٢-١-١٢	المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مورد واحد لتقديم خدمات تصميم وبناء المراكز التجارية	١٧
٢-١-١٣	المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مقاولين من الغير	١٨
٢-١-١٤	المخاطر المتعلقة بتعرض إيرادات الشركة لتقلبات السوق	١٨
٢-١-١٥	المخاطر المتعلقة بمعدلات نمو إيرادات الشركة	١٨
٢-١-١٦	المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لممارسة الشركة لأعمالها	١٩
٢-١-١٧	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على الحفاظ على صورة وسمعة علامتها التجارية «المراكز العربية»	١٩
٢-١-١٨	المخاطر المتعلقة بحماية الشركة لعلاماتها التجارية	٢٠
٢-١-١٩	المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة لمخاطر تشغيلية وعوائق تجارية غير متوقعة	٢٠
٢-١-٢٠	المخاطر المتعلقة بأعمال تجديد وإعادة تطوير المراكز التجارية الحالية للشركة	٢٠
٢-١-٢١	المخاطر المتعلقة بتعارض مصالح المساهمين الحاليين وأعضاء مجلس الإدارة	٢٠
٢-١-٢٢	المخاطر المتعلقة بموارد الشركة المالية	٢١
٢-١-٢٣	المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة لقيودٍ في إجراءات الديون الجارية	٢١
٢-١-٢٤	المخاطر المتعلقة بالانتقال من نظام المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية	٢٢
٢-١-٢٥	المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وكبار موظفيها	٢٣
٢-١-٢٦	المخاطر المتعلقة بسوء تصرف المستأجرين أو الموظفين	٢٣

٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في بعض مراكز تجارية كبرى خاصة بها ٢٣
٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة للائحة حوكمة داخلية مُعتمدة حديثاً ٢٤
٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة ٢٤
٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بأعطال نظم تقنية المعلومات ٢٤
٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية ٢٥
٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية ٢٥
٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بالتغييرات على سياسة الشركة بخصوص حساب الديون المشكوك في تحصيلها ٢٥
٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بتعرّض الشركة والمستأجرين لمخاطر تتعلق بارتفاع الرسوم الحكومية المطبقة على العاملين غير السعوديين ٢٦
٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة بالانتقال من نظام المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية ٢٦
٢-١-٣٦ تأثير الانتقال إلى نظام »ياردي« (Yardi) على أعمال الشركة ٢٧
٢-٢ المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة ٢٧
٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار الرئيسية ٢٧
٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بنقل ملكية بعض العقارات ٢٨
٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات ٢٨
٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بتعرض الأداء المالي للشركة لتقلباتٍ في قطاع العقارات ٢٩
٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بتعرض المراكز التجارية للشركة لنزاعاتٍ بخصوص الملكية ٢٩
٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية ٢٩
٢-٣ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية ٢٩
٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة ٢٩
٢-٣-٢ المخاطر السياسية والاقتصادية ٣٠
٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى ٣٠
٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بالتغييرات في أسعار الطاقة والكهرباء والمياه والخدمات ذات الصلة ٣١
٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بإقرار لائحة حوكمة الشركات، ونظام الشركات الجديد مؤخرا في المملكة والتي تفرض قيودا إضافية على الشركة ٣١
٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالقيود المحتملة على الملكية الأجنبية ٣١
٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية و/أو التغييرات في تطبيقها ٣٢
٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بالزكاة ٣٢
٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية أو الصحية أو المهنية ٣٢
٢-٤ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح ٣٣
٢-٤-١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفاعلة للمساهمين المسيطرين ٣٣
٢-٤-٢ المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابق ٣٣
٢-٤-٣ المخاطر المتعلقة بالمبيعات والطرح في المستقبل ٣٣

٢-٤-٤	المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم	٣٣
٢-٤-٥	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح	٣٤
٢-٤-٦	المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح	٣٤
-٣	**لمحة عامة على السوق**	**٣٥**
٣-١	نظرة عامة على الأوضاع الاقتصادية الاجتماعية	٣٥
٣-١-١	الحسابات الوطنية (الناتج المحلي الإجمالي)	٣٦
٣-١-٢	السياحة	٣٦
٣-١-٣	الإصلاحات الجارية في قطاع الترفيه	٣٧
٣-١-٤	النقل والبنية التحتية	٣٨
٣-١-٥	السكان	٣٨
٣-٢	نظرة عامة على قطاع تجارة التجزئة	٣٨
٣-٢-١	المقدمة	٣٨
٣-٢-٢	هيكل قطاع تجارة التجزئة	٣٩
٣-٢-٣	شروط عقود الإيجار النموذجية	٣٩
٣-٢-٤	تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) وغير المباشرة (بدون محل تجاري)	٤٠
٣-٢-٥	تطور تجارة التجزئة	٤٠
٣-٢-٦	السمات المميزة لسوق تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية	٤٠
٣-٢-٧	نمو تجارة الأغذية والمشروبات بالتجزئة	٤١
٣-٢-٨	إنفاق الأسر المعيشية	٤١
٣-٢-٩	الإنفاق على تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية مقارنةً بدول مجلس التعاون الخليجي	٤١
٣-٢-١٠	المعروض الحالي والمستقبلي من مساحة تجارة التجزئة	٤٢
٣-٢-١١	المنافسة	٤٣
٣-٣	قطاع تجارة التجزئة في مدينة الرياض	٤٤
٣-٣-١	التعداد السكاني	٤٤
٣-٣-٢	الدخل	٤٤
٣-٣-٣	عوامل النمو البيئية والثقافية	٤٥
٣-٣-٤	الزوار الوافدون	٤٥
٣-٣-٥	توفر المحلات التجارية	٤٥
٣-٣-٦	المنافسة	٤٦
٣-٣-٧	الحصة السوقية للشركة	٤٧
٣-٤	قطاع تجارة التجزئة في مدينة جدة	٤٧
٣-٤-١	التعداد السكاني	٤٧
٣-٤-٢	الدخل	٤٧

٣-٤-٣	الزوار الوافدون	٤٨
٣-٤-٤	عروض التجزئة/ توفر المحلات التجارية	٤٨
٣-٤-٥	المنافسة	٤٨
٣-٤-٦	الحصة السوقية للشركة	٤٩
٣-٥	قطاع تجارة التجزئة في منطقة الدمام الحضارية	٤٩
٣-٥-١	التعداد السكاني	٤٩
٣-٥-٢	الدخل	٤٩
٣-٥-٣	الزوار الوافدون	٥٠
٣-٥-٤	توفر المحلات التجارية	٥٠
٣-٥-٥	المنافسة	٥٠
٣-٥-٦	الحصة السوقية للشركة	٥١
٣-٦	قطاع تجارة التجزئة في مكة المكرمة	٥١
٣-٦-١	التعداد السكاني	٥١
٣-٦-٢	الدخل	٥٢
٣-٦-٣	الزوار الوافدون	٥٢
٣-٦-٤	توفر المحلات التجارية	٥٢
٣-٦-٥	المنافسة	٥٢
٣-٦-٦	الحصة السوقية للشركة	٥٤
٤-	**الشركة**	**٥٥**
٤-١	نظرة عامة على الشركة وأنشطتها التجارية	٥٥
٤-٢	رؤية الشركة ورسالتها	٥٧
٤-٢-١	الرؤية	٥٧
٤-٢-٢	الرسالة	٥٧
٤-٣	المزايا التنافسية للشركة ونقاط قوتها واستراتيجياتها	٥٧
٤-٣-١	المزايا التنافسية للشركة ونقاط قوتها	٥٧
٤-٣-٢	استراتيجيات الشركة	٦٠
٤-٤	لمحة عامة عن الشركة ونمو رأسمالها	٦٥
٤-٥	التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها	٦٧
٤-٦	نظرة عامة على هيكل الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية	٦٩
٤-٦-١	نظرة عامة	٦٩
٤-٦-٢	هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده	٧٠
٤-٦-٣	لمحة عامة عن الشركات التابعة العاملة	٧١
٤-٧	لمحة عامة عن المساهمين	٧٤

٤-٧-١	فواز عبدالعزيز الحكير	٧٤
٤-٧-٢	سلمان عبدالعزيز الحكير	٧٤
٤-٧-٣	عبد المجيد عبدالعزيز الحكير	٧٥
٤-٧-٤	شركة الفريدة الأولى	٧٥
٤-٧-٥	شركة الفريدة الثانية	٧٥
٤-٧-٦	شركة الفريدة الثالثة	٧٦
٤-٧-٧	شركة فاس العقارية	٧٦
٤-٧-٨	شركة فاس السعودية القابضة	٧٦
٤-٧-٩	شركة سعف العالمية	٧٧
٤-٨	نظرة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة	٧٨
٤-٨-١	مؤشرات الأداء الرئيسية	٧٩
٤-٨-٢	نظرة عامة عن عمليات الشركة	٨٠
٤-٨-٣	مستأجري الشركة	٨٤
٤-٨-٤	نموذج تطوير المشاريع والإنشاء	٩٣
٤-٨-٥	إدارة عمليات المراكز التجارية	٩٥
٤-٨-٦	ملكية الشركة للعقارات	٩٧
٤-٨-٧	نبذة عامة عن المراكز التجارية التابعة للشركة	١٠١
٤-٩	الخطط المستقبلية وفرص النمو	١١٩
٤-٩-١	المراكز التجارية قيد التطوير	١١٩
٤-٩-٢	الأراضي المستخدمة لأغراض التطوير المستقبلي	١٢٢
٤-٩-٣	برامج دور السينما	١٢٣
٤-١٠	الشهادات والجوائز	١٢٤
٤-١١	وظائف الإدارة والموارد البشرية/الأقسام	١٢٤
٤-١١-١	قسم المحافظ وادارة الأصول	١٢٤
٤-١١-٢	قسم التطوير وادارة المشاريع	١٢٥
٤-١١-٣	قسم الشؤون الإيجارية	١٢٥
٤-١١-٤	قسم الشؤون الرقمية والتسويق	١٢٦
٤-١١-٥	قسم العمليات	١٢٦
٤-١١-٦	قسم الشؤون المالية	١٢٦
٤-١١-٧	قسم تقنية المعلومات	١٢٦
٤-١١-٨	الخدمات المساندة	١٢٧
٤-١١-٩	قسم الشؤون القانونية وأمانة سر مجلس الادارة	١٢٨
٤-١٢	استمرارية الأعمال	١٢٨

٥-	**الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمته**	**١٢٩**
٥-١	أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس	١٣٠
٥-١-١	تشكيل مجلس الإدارة	١٣٠
٥-١-٢	مسؤوليات مجلس الإدارة	١٣١
٥-١-٣	السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس	١٣٥
٥-٢	لجان مجلس الإدارة	١٤٥
٥-٢-١	لجنة الترشيحات والمكافآت	١٤٥
٥-٢-٢	لجنة المراجعة	١٤٧
٥-٣	الإدارة العليا	١٤٩
٥-٣-١	لمحة عامة على الإدارة العليا	١٤٩
٥-٣-٢	السير الذاتية لكبار التنفيذيين	١٤٩
٥-٣-٣	عقود العمل مع كبار التنفيذيين	١٥٦
٥-٤	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	١٥٧
٥-٥	حوكمة الشركة	١٥٨
٥-٥-١	نظرة عامة	١٥٨
٥-٥-٢	المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة	١٥٨
٥-٥-٣	نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية	١٥٨
٥-٥-٤	سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة	١٥٩
٥-٥-٥	الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات	١٦١
٥-٦	تعارض المصالح	١٦٢
٥-٧	الموظفون	١٦٣
٥-٨	السعودة	١٦٥
٦-	**مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي لشركة المراكز العربية ونتائج الأعمال**	**١٦٦**
٦-١	مقدمة	١٦٦
٦-٢	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية	١٦٧
٦-٣	ملخّص السياسات المحاسبية الهامة	١٦٨
٦-٣-١	ملخّص السياسات المحاسبية الهامة (وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية) (٢٠١٦م-٢٠١٨م)	١٦٨
٦-٣-٢	ملخّص السياسات المحاسبية الهامة (وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية السارية في المملكة العربية السعودية) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	١٧٢
٦-٤	نظرة عامة	١٨٣
٦-٤-١	تشمل المراكز التجارية التابعة للشركة على ثلاثة فئات: المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية المحلية.	١٨٤
٦-٥	العوامل الرئيسية المؤثرة في عمليات الشركة	١٨٤

٦-٦	نتائج العمليات (في السنوات المالية ٢٠١٦م-٢٠١٨م)	١٨٧
٦-٦-١	قوائم الدخل الموحدة وقوائم الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص	١٨٧
٦-٦-٢	الإيرادات حسب النوع	١٩١
٦-٦-٣	الإيرادات حسب المراكز التجارية	١٩٤
٦-٦-٤	أكبر ٥ مراكز تجارية من حيث الإيرادات	١٩٩
٦-٦-٥	أكبر ٥ عملاء من حيث الإيرادات	٢٠٦
٦-٦-٦	الإيرادات الإيجارية بحسب فئات المستأجرين	٢٠٧
٦-٦-٧	الإيرادات بحسب فئات المراكز التجارية	٢١١
٦-٦-٨	الإيرادات من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غير ذات العلاقة	٢١٣
٦-٦-٩	تكلفة الإيرادات	٢١٤
٦-٦-١٠	استهلاك العقارات الاستثمارية	٢١٧
٦-٦-١١	مصاريف الدعاية والإعلان	٢١٧
٦-٦-١٢	المصاريف العمومية والإدارية	٢١٨
٦-٦-١٣	صافي الدخل	٢٢٠
٦-٦-١٤	صافي الدخل المتكرر	٢٢٢
٦-٧	الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٢
٦-٧-١	الموجودات المتداولة	٢٢٤
٦-٧-٢	الموجودات غير المتداولة	٢٢٨
٦-٧-٣	المطلوبات المتداولة باستثناء القروض	٢٣٣
٦-٧-٤	المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد	٢٣٨
٦-٧-٥	حقوق المساهمين	٢٣٩
٦-٧-٦	الالتزامات المحتملة	٢٤٠
٦-٧-٧	معاملات طرف ذي علاقة	٢٤٠
٦-٨	قوائم التدفقات النقدية	٢٤٢
٦-٩	الالتزامات والتعهدات التعاقدية	٢٤٥
٦-١٠	تسوية ما بين المعايير المحاسبية الدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بخصوص السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م	٢٤٦
٦-١٠-١	الميزانيات العمومية	٢٤٦
٦-١٠-٢	قائمة الدخل	٢٤٧
٦-١٠-٣	قائمة الدخل الشامل	٢٤٨
٦-١٠-٤	قائمة التدفقات النقدية	٢٤٨
٦-١١	إفصاحات بشأن مخاطر السوق	٢٤٨
٦-١١-١	مخاطر السوق	٢٤٨

٦-١١-٢	مخاطر الائتمان	٢٤٩
٦-١١-٣	مخاطر السيولة	٢٤٩
٦-١١-٤	مخاطر أسعار حقوق الملكية	٢٤٩
٦-١٢	نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٥٠
٦-١٢-١	قوائم الدخل	٢٥٠
٦-١٢-٢	الإيرادات حسب النوع	٢٥٣
٦-١٢-٣	الإيرادات بحسب المراكز التجارية	٢٥٥
٦-١٢-٤	أكبر ٥ عملاء من حيث الإيرادات	٢٦١
٦-١٢-٥	الإيرادات الإيجارية بحسب فئات المستأجرين	٢٦٢
٦-١٢-٦	الإيرادات المحصلة من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غير ذي العلاقة	٢٦٦
٦-١٢-٧	تكاليف الإيرادات	٢٦٧
٦-١٢-٨	استهلاك العقارات الاستثمارية	٢٧٠
٦-١٢-٩	الدعاية والترويج	٢٧٠
٦-١٢-١٠	المصاريف العمومية والإدارية	٢٧١
٦-١٢-١١	ربح الفترة	٢٧٣
٦-١٢-١٢	صافي الدخل المتكرر	٢٧٤
٦-١٣	الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٧٥
٦-١٣-١	الموجودات المتداولة	٢٧٧
٦-١٣-٢	موجودات غير متداولة	٢٨١
٦-١٣-٣	المطلوبات المتداولة باستثناء الجزء المتداول من القروض	٢٨٤
٦-١٣-٤	المطلوبات غير المتداولة بما فيها الأجزاء المتداولة من القروض الطويلة الأمد	٢٨٧
٦-١٣-٥	حقوق المساهمين	٢٨٩
٦-١٣-٦	الالتزامات المحتملة	٢٩٠
٦-١٣-٧	معاملات طرف ذي علاقة	٢٩١
٦-١٤	قوائم التدفقات النقدية	٢٩٢
٧-	**سياسة توزيع الأرباح**	**٢٩٥**
٨-	**استخدام متحصلات الطرح**	**٢٩٦**
٩-	**رسملة رأس مال الشركة والمديونية**	**٢٩٧**
١٠-	**إفادة الخبراء**	**٢٩٨**
١١-	**الإقرارات**	**٢٩٩**
١٢-	**نظرة عامة على النظام واللوائح العقارية في المملكة العربية السعودية**	٣٠٣
١٢-١	التشريعات الرئيسية الحاكمة لتملك وإيجار العقار	٣٠٣
١٢-١-١	الشريعة الإسلامية	٣٠٣

١٢-١-٢	نظام التسجيل العيني للعقار	٣٠٣
١٢-١-٣	نظام تملك الأجانب للعقار	٣٠٣
١٢-٢	التشريعات العقارية الأخرى ذات الصلة	٣٠٦
١٢-٢-١	نظام البيع على الخارطة	٣٠٦
١٢-٢-٢	أنظمة ملكية الوحدات العقارية وفرزها	٣٠٦
١٢-٢-٣	نظام الرهن العقاري	٣٠٦
١٢-٢-٤	نظام الوسطاء العقاريين	٣٠٧
١٢-٣	السلطات العقارية	٣٠٨
١٢-٣-١	مكتب كاتب العدل	٣٠٨
١٢-٣-٢	وزارة الإسكان	٣٠٨
١٢-٣-٣	وزارة الشؤون البلدية والقروية	٣٠٨
١٢-٤	السلطات الأخرى ذات الصلة	٣٠٨
١٢-٤-١	مركز الإتمام (مركز خدمة المطورين العقاريين)	٣٠٨
١٢-٤-٢	الدفاع المدني	٣٠٨
١٢-٥	نزاعات الإيجار	٣٠٩
١٢-٦	التصاريح والموافقات الرئيسية الخاصة بمراكز التسوق	٣٠٩
١٢-٦-١	التصاريح والتراخيص	٣٠٩
١٢-٦-٢	عملية الاعتماد	٣٠٩
-١٣	**المعلومات القانونية**	**٣١١**
١٣-١	الشركة	٣١١
١٣-٢	هيكل ملكية الأسهم	٣١١
١٣-٣	الشركات التابعة	٣١١
١٣-٤	الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية	٣١٢
١٣-٥	الاتفاقيات الجوهرية	٣١٧
١٣-٥-١	عقود الإيجار الرئيسية	٣١٧
١٣-٥-٢	عقود الإيجار المبرمة مع العملاء الرئيسيين	٣٣١
١٣-٥-٣	عقود إيجار دور السينما	٣٤٠
١٣-٥-٤	عقد إيجار المركز الرئيسي للشركة	٣٤٢
١٣-٦	المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة	٣٤٣
١٣-٦-١	عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة	٣٤٣
١٣-٦-٢	عقود البناء	٣٥٣
١٣-٦-٣	الاتفاقيات الإطارية	٣٦٤
١٣-٦-٤	العقود الأخرى	٣٦٥

١٣-٧	التسهيلات الائتمانية والقروض	٣٦٧
١٣-٧-١	تسهيل المرابحة	٣٦٨
١٣-٧-٢	تسهيل الإجارة	٣٦٩
١٣-٧-٣	الأحكام المشتركة المطبقة على تسهيل المرابحة وتسهيل الإجارة	٣٧١
١٣-٧-٤	الضمانات	٣٧٣
١٣-٨	التأمين	٣٧٣
١٣-٩	العقارات	٣٧٣
١٣-١٠	الملكية الفكرية	٣٧٧
١٣-١٠-١	العلامات التجارية	٣٧٧
١٣-١٠-٢	حقوق الملكية الفكرية الأخرى	٣٨١
١٣-١١	التقاضي	٣٨٣
١٣-١٢	ملخص النظام الأساسي	٣٨٣
١٣-١٢-١	اسم الشركة	٣٨٣
١٣-١٢-٢	أغراض الشركة	٣٨٣
١٣-١٢-٣	المشاركة والتملك في الشركات	٣٨٣
١٣-١٢-٤	المركز الرئيسي للشركة	٣٨٣
١٣-١٢-٥	مدة الشركة	٣٨٣
١٣-١٢-٦	رأس المال	٣٨٣
١٣-١٢-٧	الاكتتاب في الأسهم	٣٨٣
١٣-١٢-٨	الأسهم الممتازة	٣٨٤
١٣-١٢-٩	بيع الأسهم الغير مستوفاة القيمة	٣٨٤
١٣-١٢-١٠	إصدار الأسهم	٣٨٤
١٣-١٢-١١	تداول الأسهم	٣٨٤
١٣-١٢-١٢	سجل المساهمين	٣٨٤
١٣-١٢-١٣	زيادة رأس المال	٣٨٤
١٣-١٢-١٤	تخفيض رأس المال	٣٨٥
١٣-١٢-١٥	إدارة الشركة	٣٨٥
١٣-١٢-١٦	انتهاء عضوية المجلس	٣٨٥
١٣-١٢-١٧	المركز الشاغر في المجلس	٣٨٥
١٣-١٢-١٨	صلاحيات مجلس الإدارة	٣٨٥
١٣-١٢-١٩	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٣٨٧
١٣-١٢-٢٠	صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر	٣٨٧
١٣-١٢-٢١	اجتماعات مجلس الإدارة	٣٨٨

١٣-١٢-٢٢	نصاب الاجتماعات والقرارات	٣٨٨
١٣-١٢-٢٣	مداولات المجلس	٣٨٩
١٣-١٢-٢٤	الجمعية العامة	٣٨٩
١٣-١٢-٢٥	اختصاصات الجمعية العامة العادية	٣٨٩
١٣-١٢-٢٦	اختصاصات الجمعية العامة غير العادية	٣٨٩
١٣-١٢-٢٧	دعوة الجمعيات	٣٨٩
١٣-١٢-٢٨	سجل حضور الجمعيات	٣٨٩
١٣-١٢-٢٩	نصاب الجمعية العامة العادية	٣٨٩
١٣-١٢-٣٠	نصاب الجمعية العامة غير العادية	٣٨٩
١٣-١٢-٣١	التصويت في الجمعيات	٣٩٠
١٣-١٢-٣٢	قرارات الجمعيات	٣٩٠
١٣-١٢-٣٣	إدارة الجمعية العامة	٣٩٠
١٣-١٢-٣٤	رئاسة الجمعيات وإعداد المحاضر	٣٩٠
١٣-١٢-٣٥	تشكيل لجنة المراجعة	٣٩٠
١٣-١٢-٣٦	نصاب لجنة المراجعة	٣٩٠
١٣-١٢-٣٧	اختصاصات لجنة المراجعة	٣٩٠
١٣-١٢-٣٨	تقارير لجنة المراجعة	٣٩٠
١٣-١٢-٣٩	تعيين مراجع الحسابات	٣٩٠
١٣-١٢-٤٠	صلاحيات مراجع الحسابات	٣٩١
١٣-١٢-٤١	السنة المالية	٣٩١
١٣-١٢-٤٢	الوثائق المالية	٣٩١
١٣-١٢-٤٣	توزيع الأرباح	٣٩١
١٣-١٢-٤٤	استحقاق الأرباح	٣٩١
١٣-١٢-٤٥	توزيع الأرباح للأسهم الممتازة	٣٩٢
١٣-١٢-٤٦	خسائر الشركة	٣٩٢
١٣-١٢-٤٧	المنازعات	٣٩٢
١٣-١٢-٤٨	التصفية	٣٩٢
١٣-١٣	وصف الأسهم	٣٩٢
١٣-١٣-١	رأس مال الشركة	٣٩٢
١٣-١٣-٢	الأسهم	٣٩٢
١٣-١٣-٣	إعادة شراء الأسهم	٣٩٢
١٣-١٣-٤	حقوق حملة الأسهم العادية	٣٩٣
١٣-١٣-٥	الجمعيات العامة	٣٩٣

١٣-١٣-٦	حقوق التصويت	٣٩٣
١٣-١٣-٧	مدة الشركة	٣٩٣
١٣-١٣-٨	حل الشركة وتصفيتها	٣٩٤
١٣-١٣-٩	تغيير حقوق المساهمين	٣٩٤
١٤-	**التعهد بتغطية الطرح**	**٣٩٥**
١٤-١	متعهدي التغطية	٣٩٥
١٤-٢	ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية	٣٩٥
١٥-	**تكاليف التعهد بالتغطية**	**٣٩٧**
١٦-	**المصاريف**	**٣٩٨**
١٧-	**تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج**	**٣٩٩**
١٨-	**الإعفاءات**	**٤٠٠**
١٩-	**شروط وأحكام الاكتتاب**	٤٠١
١٩-١	الاكتتاب في أسهم الطرح	٤٠١
١٩-٢	بناء سجل الأوامر للمؤسسات المكتتبة	٤٠١
١٩-٣	الاكتتاب من قبل المستثمرين الأفراد	٤٠٢
١٩-٤	نماذج طلبات الاكتتاب	٤٠٢
١٩-٥	التخصيص ورد الفائض	٤٠٣
١٩-٥-١	تخصيص أسهم الطرح للمؤسسات المكتتبة	٤٠٣
١٩-٥-٢	تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد	٤٠٣
١٩-٦	الاستقرار السعري والتخصيص الإضافي	٤٠٣
١٩-٧	اتفاقية إقراض الأسهم	٤٠٣
١٩-٨	الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه	٤٠٤
١٩-٨-١	صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج	٤٠٤
١٩-٨-٢	الإلغاء الاختياري للإدراج	٤٠٥
١٩-٨-٣	التعليق المؤقت للتداول	٤٠٥
١٩-٨-٤	رفع التعليق	٤٠٦
١٩-٨-٥	تسجيل وإدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها	٤٠٦
١٩-٩	الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وادراجها	٤٠٦
١٩-١٠	فترة الحظر	٤٠٦
١٩-١١	إقرارات المكتتبين	٤٠٦
١٩-١٢	سجل الأسهم وترتيبات التعامل	٤٠٦
١٩-١٣	السوق المالية السعودية	٤٠٦
١٩-١٤	تداول أسهم الشركة	٤٠٧

١٩-١٥	أحكام متفرقة	٤٠٧
-٢٠	**المستندات المتاحة للمعاينة**	**٤٠٨**
-٢١	**القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني حولها**	**٤١٠**
الملحق ١:	تقرير التقييم العقاري	٤١١
الملحق ٢:	تقرير تقييم جدة بارك	٤١٢
الملحق ٣:	الشركات غير العاملة	٤١٣

الجداول والاشكال

جدول ١-١:	أعضاء مجلس إدارة الشركة	و
جدول ١-٣:	الجدول الزمني المتوقع للطرح	ت
جدول ١-٤:	التطورات الرئيسية منذ افتتاح أول مركز تجاري للشركة (صحارى بلازا) في عام ٢٠٠٢م	أأ
الشكل ١-١:	الهيكل التنظيمي للشركة كما في تاريخ هذه النشرة	جج
جدول ١-٥:	ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة العاملة للشركة	دد
جدول ١-٦:	لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده	دد
جدول ٣-١:	مؤشرات الاقتصاد الكلي في المملكة ما بين عامي ٢٠١٤م و٢٠١٨م×	٣٧
جدول ٣-٢:	ميزانية الحكومة في المملكة العربية السعودية	٣٧
جدول ٣-٣:	المساهمة المباشرة لقطاع السفر والسياحة في الناتج المحلي الإجمالي (بالمليار ريال سعودي، الأسعار الحقيقية لعام ٢٠١٨م)	٣٨
جدول ٣-٤:	الرحلات السياحية في المملكة (بالمليون)	٣٨
جدول ٣-٥:	عدد السكان في المملكة (السعوديين وغير السعوديين بالمليون نسمة)	٣٩
جدول ٣-٦:	عدد السكان في المملكة (السعوديين وغير السعوديين بالمليون نسمة)، الفئات العمرية (٢٠١٨م×)	٣٩
جدول ٣-٧:	شروط عقود الإيجار النموذجية	٤٠
جدول ٣-٨:	تجارة التجزئة (المباشرة (من خلال محل تجاري) مقابل غير المباشرة (بدون محل تجاري)) (بالمليون ريال سعودي)	٤١
جدول ٣-٩:	إجمالي إنفاق الأسر في المملكة العربية السعودية (لعام ٢٠١٨م)	٤٢
جدول ٣-١٠:	إجمالي التجارة المباشرة×(من خلال محل تجاري)، في المملكة العربية السعودية (بالمليون ريال سعودي)	٤٢
جدول ٣-١١:	الحصة السوقية لمبيعات تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية مقارنةً بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى (النسبة المئوية من الإجمالي)	٤٣
جدول ٣-١٢:	معروض المراكز التجارية الخاصة بتجارة التجزئة داخل المدن الرئيسية الأربع× في المملكة العربية السعودية (بالألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير)	٤٣
جدول ٣-١٣:	مساحة المراكز التجارية الخاصة بتجارة التجزئة للفرد في المدن الرئيسية (في عام ٢٠١٨)	٤٣
جدول ٣-١٤:	توزيع مساحة المحلات التجارية حسب نوع المركز التجاري (٢٠١٨م)	٤٤
جدول ٣-١٥:	الحصة السوقية للشركة في المدن الكبرى الأربع (اعتباراً من الربع الأول من عام ٢٠١٨م)	٤٤
جدول ٣-١٦:	الحصة السوقية للمنافسين (في ٢٠١٨م) - المدن الرئيسية	٤٤
جدول ٣-١٧:	تعداد السكان في مدينة الرياض (بالألف)	٤٥
جدول ٣-١٨:	متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مدينة الرياض (بالألف ريال سعودي)	٤٥
جدول ٣-١٩:	أغراض زيارة الرياض	٤٦
جدول ٣-٢٠:	توفر محلات تجارية في المراكز التجارية في مدينة الرياض	٤٦
جدول ٣-٢١:	الحصة السوقية للمنافسين - الرياض (كما في ٢٠١٨م)	٤٧
جدول ٣-٢٢:	الحصة السوقية للشركة بالرياض (بالألف متر مربع)	٤٨
جدول ٣-٢٣:	التعداد السكاني في مدينة جدة (بالألف شخص)	٤٨
جدول ٣-٢٤:	متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مدينة جدة (بالألف ريال سعودي)	٤٩

جدول ٣-٢٥:	توفر محلات تجارية في المراكز التجارية في مدينة جدة	٤٩
جدول ٣-٢٦:	الحصة السوقية للمنافسين في مدينة جدة (كما في ٢٠١٨م)	٤٩
جدول ٣-٢٧:	الحصة السوقية للشركة في مدينة جدة (بالألف متر مربع)	٥٠
جدول ٣-٢٨:	التعداد السكاني في منطقة الدمام الحضارية (بالأف نسمة)	٥٠
جدول ٣-٢٩:	متوسط مستوى الدخل بحسب نطاق الدخل في منطقة الدمام الحضارية في عام ٢٠١٦م	٥١
جدول ٣-٣٠:	توفر محلات تجارية في المراكز التجارية في منطقة الدمام الحضارية	٥١
جدول ٣-٣١:	الحصة السوقية للمتنافسين في منطقة الدمام الحضارية (كما في ٢٠١٨م)	٥١
جدول ٣-٣٢:	الحصة السوقية للشركة في منطقة الدمام الحضارية (بالألف متر مربع)	٥٢
جدول ٣-٣٣:	التعداد السكاني في مكة المكرمة (بالألف شخص)	٥٢
جدول ٣-٣٤:	متوسط الدخل المتاح للأسرة في مكة المكرمة (بالألف ريال سعودي)	٥٣
جدول ٣-٣٥:	توفر المحلات التجارية في المراكز التجارية في مكة	٥٣
جدول ٣-٣٦:	الحصة السوقية للمنافسين في مكة المكرمة (كما في ٢٠١٨م)	٥٤
جدول ٣-٣٧:	الحصة السوقية للشركة في مكة المكرمة (بالألف متر مربع)	٥٥
جدول ٤-١:	الشركاء بالشركة عند التأسيس:	٦٦
جدول ٤-٢:	الشركاء بالشركة كما في ١٤٢٧/٠٢/١١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/١١م)	٦٦
جدول ٤-٣:	الشركاء في الشركة، كما في ١٤٢٩/٠٣/٠٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/١٦م)	٦٧
جدول ٤-٤:	الشركاء في الشركة كما في ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٧م)	٦٧
جدول ٤-٥:	الشركاء في الشركة، كما في ١٤٣٨/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٦/١٣م)	٦٧
جدول ٤-٦:	التطورات الرئيسية منذ افتتاح أول مركز تجاري للشركة (صحارى بلازا) في عام ٢٠٠٢م	٦٨
الشكل ٤-١:	الهيكل التنظيمي للشركة كما في تاريخ هذه النشرة	٧٠
جدول ٤-٧:	ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة العاملة للشركة	٧١
جدول ٤-٨:	لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده	٧١
جدول ٤-٩:	هيكل ملكية شركة مراكز الرياض المحدودة، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٣
جدول ٤-١٠:	هيكل ملكية شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه)، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٣
جدول ٤-١١:	هيكل ملكية شركة عيون البساتين للتجارة، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٣
جدول ٤-١٢:	هيكل ملكية شركة مجمع عيون الرائد التجارية كما في تاريخ هذه النشرة	٧٤
جدول ٤-١٣:	هيكل ملكية شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٤
جدول ٤-١٤:	هيكل ملكية شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٤
الشكل ٤-٢:	هيكل ملكية الشركة حتى تاريخ هذه النشرة	٧٥
جدول ٤-١٥:	هيكل ملكية شركة الفريدة الأولى، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٦
جدول ٤-١٦:	هيكل ملكية شركة الفريدة الثانية، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٦
جدول ٤-١٧:	هيكل ملكية شركة الفريدة الثالثة، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٧

جدول ٤-١٨:	هيكل ملكية شركة فاس العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٧
جدول ٤-١٩:	هيكل ملكية شركة فاس السعودية القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٨
جدول ٤-٢٠:	هيكل ملكية شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٨
جدول ٤-٢١:	هيكل ملكية شركة سعف العالمية، كما في تاريخ هذه النشرة	٧٩
جدول ٤-٢٢:	مقاييس التشغيل بالشركة	٨٠
جدول ٤-٢٣:	نظرة عامة على وضع مراكز الشركة التجارية	٨٢
جدول ٤-٢٤:	نظرة عامة على المراكز التجارية التابعة للشركة	٨٤
جدول ٤-٢٥:	تفاصيل المستأجرين حسب فئة كل منهم	٨٧
جدول ٤-٢٦:	متوسط الإيرادات الإيجارية الصافية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	٨٨
جدول ٤-٢٧:	عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين والمقسمة على أساس النسبة المئوية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٨٨
جدول ٤-٢٨:	نظرة عامة عن العملاء الرئيسيين	٨٩
جدول ٤-٢٩:	نظرة عامة على كبار المستأجرين، والمستأجرين شبه الكبار ومستأجري المحلات التجارية العادية، حسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ومتوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م(١)	٩٠
جدول ٤-٣٠:	نظرة عامة عن صافي الإيرادات	٩١
جدول ٤-٣١:	موعد انتهاء مدد عقود الإيجار	٩٣
جدول ٤-٣٢:	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة فيما يخص انتهاء عقود الإيجار للمستأجرين ذوي العلاقة والمستأجرين من الغير	٩٣
جدول ٤-٣٣:	عقود الإيجار المجددة	٩٣
جدول ٤-٣٤:	عقود الإيجار الرئيسية للمراكز التجارية والمواقع القائمة (بما في ذلك، تلك التي ما زالت قيد التطوير)	٩٩
جدول ٤-٣٥:	إيجارات الأراضي التي تقوم عليها المراكز التجارية الحالية والتي قيد التطوير	١٠٠
جدول ٤-٣٦:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في مول الظهران	١٠٢
جدول ٤-٣٧:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في السلام مول	١٠٣
جدول ٤-٣٨:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في مول العرب (جدة)	١٠٤
جدول ٤-٣٩:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في عزيز مول	١٠٥
جدول ٤-٤٠:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النور مول	١٠٦
جدول ٤-٤١:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النخيل مول (الرياض)	١٠٧
جدول ٤-٤٢:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الياسمين مول	١٠٨
جدول ٤-٤٣:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الحمراء مول	١٠٩
جدول ٤-٤٤:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الأحساء مول	١١٠
جدول ٤-٤٥:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في سلام مول	١١١
جدول ٤-٤٦:	نظرة عامة على مزيج المستأجرين في جوري مول	١١٢
جدول ٤-٤٧:	لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في خريص مول	١١٢

جدول ٤-٤٨: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في مكة مول ١١٤

جدول ٤-٤٩: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في النخيل بلازا ١١٥

جدول ٤-٥٠: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في هيفاء مول ١١٥

جدول ٤-٥١: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في تالا مول ١١٦

جدول ٤-٥٢: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في الجبيل مول ١١٧

جدول ٤-٥٣: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في سلمى مول ١١٨

جدول ٤-٥٤: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في صحارى بلازا ١١٩

جدول ٤-٥٥: معلومات إضافية بشأن بوليفارد الجامعة ١٢٠

جدول ٤-٥٦: معلومات إضافية بشأن النخيل مول في مدينة الدمام ١٢١

جدول ٤-٥٧: معلومات إضافية بشأن الخليج مول ١٢١

جدول ٤-٥٨: معلومات إضافية بشأن المرحلة الأولى توسعة النخيل مول ١٢٢

جدول ٤-٥٩: المعلومات الإضافية المتعلقة بجدة بارك ١٢٣

جدول ٤-٦٠: أراضي التطوير المستقبلي ١٢٤

الشكل ٥-١: هيكل الشركة التنظيمي ١٣٠

جدول ٥-١: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده ١٣١

جدول ٥-٢: أعضاء مجلس إدارة الشركة ١٣١

جدول ٥-٣: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ١٤٧

جدول ٥-٤: أعضاء لجنة المراجعة ١٤٩

جدول ٥-٥: تفاصيل الإدارة العليا ١٥٠

جدول ٥-٦: ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة ١٥٨

جدول ٥-٧: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين ١٥٨

جدول ٥-٨: ملخص عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١م ١٦١

جدول ٥-٩: أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويتهم في مجلس الإدارة أو المساهمة في رأس المال ١٦٣

جدول ٥-١٠: أعداد الموظفين بالشركة حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ١٦٥

جدول ٥-١١: عدد العاملين في الشركات التابعة العاملة، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، ٢٠١٧م، ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ١٦٥

جدول ٦-١: قوائم الدخل الموحدة وقوائم الدخل الموحد المعدة لغرض خاص للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م ١٨٨

جدول ٦-٢: المؤشرات الرئيسية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م ١٨٩

جدول ٦-٢-١: صافي الاموال من العمليات في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م ١٩٠

جدول ٦-٣: الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م ١٩٢

جدول ٦-٤: الإيرادات حسب المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م× ١٩٥

جدول ٦-٥: مول الظهران – الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م ٢٠٠

جدول ٦-٦:	مول العرب – الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٠٢
جدول ٦-٧:	السلام مول – الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٠٣
جدول ٦-٨:	النخيل مول – الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٠٤
جدول ٦-٩:	عزيز مول – الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٠٥
جدول ٦-١٠:	الإيرادات بحسب العملاء الرئيسيين للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٠٧
جدول ٦-١١:	الإيرادات بحسب فئات المستأجرين للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٠٨
جدول ٦-١٢:	إجمالي الإيرادات بحسب فئات المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢١٢
جدول ٦-١٣:	الإيرادات من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غير ذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢١٤
جدول ٦-١٤:	تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢١٥
جدول ٦-١٥:	مصاريف استهلاك العقارات الاستثمارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢١٨
جدول ٦-١٦:	مصاريف الدعاية والإعلان للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢١٨
جدول ٦-١٧:	إجمالي المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢١٩
جدول ٦-١٨:	تفاصيل المصاريف الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٢١
جدول ٦-١٩:	صافي الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٢١
جدول ٦-٢٠:	صافي الدخل المتكرر كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٣
جدول ٦-٢١:	الميزانيات العمومية المراجعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٣
جدول ٦-٢٢:	الموجودات المتداولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٥
جدول ٦-٢٣:	نقد وأرصدة لدى البنوك كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٥
مدينون، صافي		
جدول ٦-٢٤:	مدينون، صافي كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٥
جدول ٦-٢٥:	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٦
جدول ٦-٢٦:	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة – جزء متداول كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٦
جدول ٦-٢٧:	الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٧
جدول ٦-٢٨:	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٨
جدول ٦-٢٩:	الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٩
جدول ٦-٣٠:	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٢٩
جدول ٦-٣١:	استثمارات متاحة للبيع كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٠
جدول ٦-٣٢:	استثمارات عقارية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣١
جدول ٦-٣٣:	القيمة الدفترية للأراضي كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٢
جدول ٦-٣٤:	ممتلكات ومعدات كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٤
جدول ٦-٣٥:	معدلات الاستهلاك	٢٣٤
جدول ٦-٣٦:	المطلوبات المتداولة باستثناء القروض كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٤

جدول ٦-٣٧:	دائنون كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٥
جدول ٦-٣٨:	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٦
جدول ٦-٣٩:	حركة حسابات شركة فاس القابضة السعودية كما في٣١ مارس ٢٠١٦م -٣١ مارس ٢٠١٨م	٢٣٦
جدول ٦-٤٠:	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٧
جدول ٦-٤١:	مخصص الزكاة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٨
جدول ٦-٤٢:	المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٣٩
جدول ٦-٤٣:	القروض والسلف كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٣٩
جدول ٦-٤٤:	حقوق المساهمين كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٤٠
جدول ٦-٤٥:	توزيع الأرباح للسنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٤٠
جدول ٦-٤٦:	التزامات عقود الإيجار التشغيلية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٤١
جدول ٦-٤٧:	التزامات المصاريف الرأسمالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٤١
جدول ٦-٤٨:	معاملات طرف ذي علاقة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م	٢٤١
جدول ٦-٤٩:	قوائم التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٤٣
جدول ٦-٥٠:	استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية في ٣١ مارس ٢٠١٨م	٢٤٦
جدول ٦-٥١:	استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية الغير مخصومة في ٣١ مارس ٢٠١٧م	٢٤٦
جدول ٦-٥٢:	استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية الغير مخصومة في ٣١ مارس ٢٠١٦م	٢٤٦
جدول ٦-٥٣:	إعداد الميزانيات العمومية للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م	٢٤٧
جدول ٦-٥٤:	إعداد قائمة الدخل للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م	٢٤٨
جدول ٦-٥٥:	إعداد قائمة الدخل الشامل للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في ٣١ مارس ٢٠١٨م ٢٤٩	
جدول ٦-٥٦:	قوائم الدخل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٥١
	المؤشرات الرئيسية في لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٥١
جدول ٦-٥٦-١	صافي الاموال من العمليات	٢٥٢
جدول ٦-٥٧:	الإيرادات حسب النوع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٥٤
جدول ٦-٥٨:	الإيرادات بحسب المراكز التجارية لمدّة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م×	٢٥٦
جدول ٦-٥٩:	الإيرادات الإيجارية لأكبر ٥ عملاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٦٢
جدول ٦-٦٠:	الإيرادات الإيجارية بحسب فئات المستأجرين لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٦٣
جدول ٦-٦١:	الإيرادات حسب النوع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٦٧
جدول ٦-٦٢:	تكاليف الإيرادات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٦٨
جدول ٦-٦٣:	استهلاك العقارات الاستثمارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٧١
جدول ٦-٦٤:	نفقات الدعاية والترويج لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٧١

جدول ٦-٦٥: المصاريف العمومية والإدارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م ٢٧٢

جدول ٦-٦٦: النفقات الأخرى لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م ٢٧٣

جدول ٦-٦٧: صافي الدخل لمدّة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م ٢٧٤

جدول ٦-٦٨: صافي الدخل المتكرر كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٧٥

جدول ٦-٦٩: الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٧٦

جدول ٦-٧٠: اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م ٢٧٧

جدول ٦-٧١: الموجودات المتداولة ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٧٨

جدول ٦-٧٢: النقد وما في حكمه كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٧٩

جدول ٦-٧٣: صافي الذمم المدينة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٧٩

جدول ٦-٧٤: خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٧٩

جدول ٦-٧٥: مبالغ مستحقة من أطراف ذات العلاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٠

جدول ٦-٧٦: دفعات مقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٠

جدول ٦-٧٧: مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨١

جدول ٦-٧٨: إيرادات مستحقة (ايجار) كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٢

جدول ٦-٧٩: موجودات غير المتداولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٢

جدول ٦-٨٠: يجار مدفوع مقدما - الجزء غير المتداول في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٢

جدول ٦-٨١: الاستثمارات المتاحة للبيع كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٣

جدول ٦-٨٢: عقارات استثمارية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٣

جدول ٦-٨٣: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٤

جدول ٦-٨٤: المطلوبات المتداولة باستثناء الجزء المتداول من القروض كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٥

جدول ٦-٨٥: ذمم دائنة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٥

جدول ٦-٨٦: مبالغ مستحقة للأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٦

جدول ٦-٨٧: حركة حسابات شركة فاس القابضة السعودية (٣١ مارس ٢٠١٨م- ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م) ٢٨٦

جدول ٦-٨٨: قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٧

جدول ٦-٨٩: مستحقات ومطلوبات متداولة الأخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٧

جدول ٦-٩٠: زكاة مستحقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٨

جدول ٦-٩١: المطلوبات غير المتداولة بما فيها الأجزاء المتداولة من القروض الطويلة الأمد كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٨

جدول ٦-٩٢: القروض والسلف كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٩

جدول ٦-٩٣: قروض طويلة الاجل حسب المركز كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٩

جدول ٦-٩٤: قروض طويلة الاجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٩

جدول ٦-٩٥: تفاصيل القروض طويلة الاجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٨٩

جدول ٦-٩٦: حركة التزام المنافع المحددة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٢٩٠

جدول ٦-٩٧:	حقوق المساهمين كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٩٠
جدول ٦-٩٨:	التزامات عقود الإيجار التشغيلية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٩١
جدول ٦-٩٩:	التزامات النفقات الرأسمالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٩١
جدول ٦-١٠٠:	معاملات طرف ذي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٩٢
جدول ٦-١٠١:	قوائم التدفقات النقدية لمدة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م	٢٩٣
جدول ٧-١:	الأرباح المعلنة والموزعة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المبالغ بالريال السعودي)	٢٩٦
جدول ٩-١:	رسملة رأس مال الشركة والمديونية	٢٩٨
جدول ١٣-١:	هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده	٣١٢
جدول ١٣-٢:	الشركات التابعة التي تملك الشركة حصصاً فيها	٣١٢
جدول ١٣-٣:	استثمارات الشركة	٣١٣
جدول ١٣-٤:	تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة	٣١٣
جدول ١٣-٥:	تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركات التابعة	٣١٤
جدول ١٣-٦:	تفاصيل شهادات العضويات في الغرف التجارية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة	٣١٤
جدول ١٣-٧:	تفاصيل التراخيص التجارية التي حصلت عليها الشركة	٣١٥
جدول ١٣-٨:	تفاصيل تراخيص البناء التي حصلت عليها الشركة	٣١٦
جدول ١٣-٩:	تفاصيل شهادات إتمام (البناء) من الأمانة التي حصلت عليها الشركة	٣١٧
جدول ١٣-١٠:	تفاصيل عقود إيجار دور السينما المبرمة من جانب الشركة	٣٤١
جدول ١٣-١١:	موجز عقود إيجار دور السينما (الأحكام العامة)	٣٤٢
جدول ١٣-١٢:	ملخص تسهيل المرابحة	٣٦٩
جدول ١٣-١٣:	ملخص تسهيل الإجارة	٣٧٠
جدول ١٣-١٤:	ملخص الأحكام الرئيسية المشتركة بين تسهيل الإجارة وتسهيل المرابحة	٣٧٢
جدول ١٣-١٥:	تفاصيل وثائق التأمين	٣٧٤
جدول ١٣-١٦:	العقارات التي تمتلكها الشركة	٣٧٤
جدول ١٣-١٧:	تفاصيل العلامات التجارية المسجلة في المملكة العربية السعودية	٣٧٨
جدول ١٣-١٨:	تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت:	٣٨٢
جدول ١٤-١:	الأسهم المتعهد بتغطيتها	٣٩٧

١. التعريفات والمصطلحات

اتفاقيات اعادة التمويل	اتفاقيات اعادة التمويل المتعلقة بإعادة التمويل والتي تتضمن: • اتفاقية مرابحة بمبلغ حوالي ١,٤٣٣,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيل المرابحة»). • اتفاقية إجارة بمبلغ حوالي ٥,٧٧١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيل الإجارة»).
اتفاقية إقراض الأسهم	اتفاقية إقراض الأسهم المبرمة فيما بين المساهم المقرض للأسهم ومدير الاستقرار السعري فيما يتعلق بعملية الطرح.
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة والمساهمين البائعين ومتعهدي التغطية في ما يتعلق بالطرح
الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وكبار التنفيذيين بالشركة
الإدراج	قبول إدراج أسهم الشركة في السوق وفقاً لقواعد الإدراج
الأدوات المساوية للأسهم	أدوات مساوية للأسهم يتم إصدارها للمستثمرين الأجانب عملاً بالتدابير المتفق عليها بموجب اتفاقيات المبادلة
الأراضي المؤجرة	الأراضي المؤجرة من قبل الشركة، والمبينة في القسم ١٣-٥-١ من هذه النشرة
إرنست ويونغ	شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
استمارة الطلب	استمارة الطلب التي تُستخدم من قبل الجهات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر. ويشمل هذا المصطلح، حسب الحال، استمارة الطلب الإلحاقية عند تغيير النطاق السعري.
الأسهم	أي سهم عادي مدفوع بالكامل من الشركة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد في رأس مال الشركة.
أسهم البيع	٦٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم من أسهم الشركة الحالية التي سيتم بيعها من قبل المساهمين البائعين خلال عملية الطرح
أسهم التخصيص الإضافي	أسهم التخصيص الإضافي التي تصل إلى ١٤,٢٥٠,٠٠٠ سهم كحد أقصى (تعادل ١٥٪) من إجمالي عدد الأسهم المشمولة في الطرح، والتي يمنحها المساهم المعني بالتخصيص الإضافي لمدير الاستقرار السعري فيما يخص خيار تخصيص الأسهم الإضافية.
الأسهم الجديدة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم جديد يتم تخصيصه وإصداره من قبل الشركة فيما يتعلق بالطرح
أسهم الطرح	٩٥,٠٠٠,٠٠٠ والتي تتضمن إجمالي الأسهم الجديدة وأسهم البيع
إعادة التمويل	إعادة تمويل الشركة لترتيبات تسهيلات الديون القائمة من خلال تسهيلات بنكية جديدة بقيمة ٧,٢٠٥ مليار ريال سعودي على مدى ١٠ سنوات
الأقارب	• يشمل «الأقارب» أي مما يلي: • الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات وإن علوا. • الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. • الإخوة والأخوات والأشقاء، أو الأب، أو الأم. • الأزواج والزوجات.
أمانة	البلدية
أمين سر	أمين سر مجلس الإدارة
أيزو (ISO)	المنظمة الدولية للمعايير (ISO)
برنامج التحول الوطني	برنامج تم تطويره للمساعدة على تحقيق «رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠» وتحديد التحديات التي تواجهها الهيئات الحكومية في القطاعين الاقتصادي والتنموي
التخصيص الإضافي	الإجراء الذي يخصص بناءً عليه عدد من الأسهم الإضافية للأسهم المطروحة للاكتتاب، والتي تقترض من المساهمين المقرضين ويتم بيعها للجمهور خلال فترة الطرح الأولي بسعر الاكتتاب وفقاً لاتفاقية التخصيص الإضافي.

تعليمات بناء سجل الأوامر	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في عمليات الاكتتاب العامة الأولية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢-٩٤-٢٠١٦م الصادر بتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠م)، كما جرى تعديلها وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ٤-٤-٢٠١٨م الصادر بتاريخ ١٤٣٩/٤/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٨/١/١٠م)
تقرير التقييم العقاري	تقرير التقييم العقاري فيما يتعلق بعقارات التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والمعد من قبل جيه أل أل، المؤرخ في ٢٠١٩/٢/٢٨م
تقرير تقييم جدة بارك	تقرير التقييم العقاري المتعلق بجدة بارك، كما في ١١ مارس ٢٠١٩م، والمعد من قبل جيه أل أل، المؤرخ في ٢٨ مارس ٢٠١٩م
تقنية المعلومات	تقنية المعلومات الخاصة بالشركة
الجريدة الرسمية	جريدة أم القرى، وهي الجريدة الرسمية في المملكة
الجمعية العامة	الجمعية العامة غير العادية و/أو الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة. تعني «الجمعية العامة» أي جمعية عامة للشركة
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين المنعقدة وفقاً للنظام الأساسي
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين والتي تعقد وفقاً للنظام الأساسي
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: (أ) تابعي الشركة (ب) المساهمون الكبار في الشركة (ج) أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركة (د) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي الشركة (ه) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمون الكبار في الشركة (و) أي أقرباء للمشار إليهم في (أ، ب، ج، د، أو ه) أعلاه (ز) أي شركة يسيطر عليها المشار إليهم في (أ، ب، ج، د، ه، أو و) أعلاه الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الجهات المستلمة	مجموعة سامبا المالية والبنك الأهلي التجاري
الجهات المشاركة	الجهات المرتبطة بعملية بناء سجل الأوامر من ضمن المؤسسات المكتتبة.
جيه أل أل	شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري، مستشار أبحاث السوق ومقيم العقار الخارجي
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية، ويُفسّر مصطلح «حكومي» على هذا الأساس
الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء	دخل الشركة قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء
الدخل قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة	دخل الشركة قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء وتكاليف الإيجار وإعادة الهيكلة
دولار أمريكي	الدولار الأمريكي، العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية
رمضان	شهر رمضان المبارك
الرؤية ٢٠٣٠	الرؤية ٢٠٣٠ التي أصدرتها الحكومة السعودية في عام ٢٠١٦م
ريال	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة
رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس إدارة الشركة
الزكاة	الزكاة هي نوع من التصدّق في الدين الإسلامي الحنيف وهو بمثابة التزام أو فرض ديني
سعر الطرح	[●] ريال سعودي لكل سهم من أسهم الطرح
السعودة	متطلبات التوطين المطبقة في المملكة العربية السعودية في ما يتعلق بسوق العمل

السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية التي بدأت في ١ أبريل ٢٠١٥م والمنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م
السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية التي بدأت في ١ أبريل ٢٠١٦م والمنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م
السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية التي بدأت في ١ أبريل ٢٠١٧م والمنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م
السوق، السوق المالية أو تداول	السوق المالية السعودية (تداول)
شخص مرخص له	شخص مرخص له من قبل الهيئة للقيام بأعمال الأوراق المالية
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا	منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
الشركات التابعة	الشركات التابعة للشركة ومنها الشركات التابعة العاملة والشركات التابعة الغير عاملة (المعرفين أدناه)
الشركات التابعة العاملة	الشركات التابعة للشركة التي تملك عقارات أو سبق لها أن ملكت عقارات، مباشرة قبل إعادة التمويل، أو لها استثمارات في الوقت الحالي، وهي: شركة مراكز الرياض المحدودة، وشركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية، وشركة عيون البساتين للتجارة، وشركة عيون الرائد التجارية، وشركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري، وشركة المكارم العالمية للتنمية العقارية (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٦-٣ «لمحة عامة عن الشركات التابعة العاملة»)
الشركات التابعة غير العاملة	الشركات التابعة للشركة التي لا تملك أو تستأجر أي عقار، وليس لديها أي أصول أو مطلوبات أو إيرادات أو أرباح ولا تقوم بأي نشاط محدد (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة الملحق ٢ «الشركات الغير عاملة»)
الشركات الزميلة	أي شركة أو كيان أو شخص اعتباري تابع لـ«مجموعة فواز الحكير»، من غير الشركة وشركاتها التابعة
الشركات الضامنة	شركة فاس السعودية القابضة، شركة فاس العقارية، شركة سعف العالمية، شركة مراكز الرياض المحدودة، شركة الفريدة الأولى، شركة الفريدة الثانية، شركة الفريدة الثالثة، والتي قدمت كل منها ضمانًا فيما يتعلق باتفاقيات اعادة التمويل
شركات مجلس التعاون المستثمرة	أي شركة تكون غالبية رأسمالها مملوكةً لمواطنين أو حكومات من دول مجلس التعاون، وذلك وفقا للتعريف الموضّح في قرار المجلس الأعلى لمجلس التعاون الصادر في دورته الخامسة عشر والمعتمد بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٦) وتاريخ ١٤١٨/٠١/٢٠هـ، بالإضافة إلى الصناديق التي تم تأسيسها في إحدى دول المجلس والتي تطرح وحداتها في اكتتاب عام على مستثمرين من تلك الدول، حيثما تكون غالبية رؤوس أموال الصناديق المذكورة مملوكةً لمواطنين أو حكومات من دول مجلس التعاون الخليجي
الشركة	شركة المراكز العربية، والشركات التابعة لها (ما لم يقتض السياق خلاف ذلك)
شركة الأطعمة والترفيه	شركة الأطعمة والترفيه التجارية، وهي شركة زميلة تقوم بتشغيل منافذ الخدمات الغذائية من خلال الامتيازات الدولية (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة»)
الشركة الأم	شركة المراكز العربية
الشركة الأم القابضة	شركة فاس السعودية القابضة
شركة فاس للطاقة التجارية	شركة فاس للطاقة التجارية، وهي شركة زميلة تعمل في قطاع تطوير الطاقة المتجددة (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة»)
شركة فواز الحكير العقارية	شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية، وهي شركة زميلة تعمل في قطاع التطوير العقاري (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة»)
شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه	شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركاتها التابعة (العاملة تحت الاسم التجاري «شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه»)، المدرجة في السوق المالية تحت الرمز ٤٢٤٠ وهي شركة زميلة تعمل من ضمن مجالات أخرى في مجال بيع الملابس بالتجزئة
شركة مراكز الرياض المحدودة	شركة مراكز الرياض المحدودة وهي شركة تابعة للشركة
شهادات الزكاة	شهادات الزكاة التي تصدرها الهيئة العامة للزكاة والدخل
الضامنين الشخصيين	فواز عبدالعزيز الحكير، سلمان عبدالعزيز الحكير، عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير، والذين قدم كل منهم ضمانًا فيما يتعلق باتفاقيات اعادة التمويل
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة التي تُعرف كذلك بضريبة السلع والخدمات

الطرح	الطرح العام الأولي لأسهم الشركة
طرف ذو علاقة	يشتمل مصطلح «طرف ذو علاقة» في هذه النشرة وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة بموجب قرار مجلس الهيئة رقم ٤-١١-٢٠٠٤م بتاريخ ١٤٢٥/٨/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٤م)، وتعديلاته بموجب قرار مجلس الهيئة رقم ١-٧-٢٠١٨م بتاريخ ١٤٣٩/٥/١هـ (الموافق ٢٠١٨/١/١٨م)، أي من الجهات التالية: (أ) تابعي الشركة (ب) المساهمين الكبار في الشركة (ج) أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركة (د) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي الشركة (ه) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة (و) أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في أ، ب، ج، د، ه، أعلاه (ز) أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في أ، ب، ج، د، ه، و أعلاه في الفقرة (ز)، تعني كلمة «سيطرة» القدرة على التأثير على أعمال أو قرارات شخص آخر بشكل مباشر أو غير مباشر، بالانفراد أو مع قريب أو تابع، من خلال ما يلي: (١) امتلاك ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة؛ أو (٢) امتلاك الحق بتعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الهيئة الحاكمة، ويُفسّر مصطلح «المسيطر» على هذا الأساس
طلب الاكتتاب الالكتروني	طلب الاكتتاب المقدم من الأفراد والذي سيكون عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة
العقارات	العقارات ومشاريع التطوير العقاري التابعة للشركة، على الشكل التالي: (أ) المراكز التجارية الـ ١٩ التابعة للشركة الموضحة في الجدول ٤-٢٤ («نظرة عامة على المراكز التجارية التابعة للشركة») (يجدر التنويه أن النخيل بلازا (القصيم)، يتضمن توسعة النخيل بلازا (القصيم))؛ (ب) المراكز التجارية الثلاثة قيد الإنشاء (بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) وجدة بارك الموضحة في القسم ٤-٩-١ (المراكز التجارية قيد التطوير)؛ (ج) المواقع الخمس المستخدمة لأغراض التطوير المستقبلي (بما فيها المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) الموضحة في القسم ٤-٩-٢ (الأراضي المستخدمة لأغراض التطوير المستقبلي)؛ (د) الأراضي الخالية التي لا يوجد لها حالياً خطط تطوير، وهي أرض القصيم وأرض أبها.

عقارات التقييم	العقارات ومشاريع التطوير العقاري التابعة للشركة التي تم تقييمها من قبل جيه أل أل في تقرير التقييم العقاري المؤرخ ٢٠١٩/٢/٢٨م، والتي تتضمن المراكز التجارية القائمة والمراكز الجديدة قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (وهو تاريخ تقرير التقييم العقاري): • خريص مول • السلام مول • صحارى بلازا • تالا مول • النخيل مول (الرياض) • النخيل بلازا (يشمل توسعة النخيل بلازا) • سلمى مول • عزيز مول • هيفاء مول جدة • مول العرب (جدة) • السلام مول (جدة) • مول الظهران • الاحساء مول • مكة مول • الجبيل مول • جوري مول • النور مول • الحمراء مول • الياسمين مول • الخليج مول (الرياض) • النخيل مول (الدمام) • بوليفارد الجامعة ولكن تم استثناء المراكز التجارية الجديدة والتوسعات والمواقع التي لم يتم تشغيلها وليست قيد الإنشاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وهي: (١) وموقع نجد (٢) وموقع الزهرة و (٣) جدة بارك (٤) والمرحلة الأولى والمرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في الرياض (٥) والأراضي الغير مطورة (موقع مول العرب (الرياض) وموقع الجوهرة (جدة) وأرض أبها وأرض القصيم).
العقارات الضامنة (كل منها عقار ضامن)	أرض أبها، الأحساء مول، النور مول، مكة مول، النخيل مول (الدمام)، الحمراء مول، الجبيل مول، الخليج مول، مول العرب (جدة)، أرض القصيم، صحارى بلازا، السلام مول (الرياض)، مول العرب (موقع الرياض)، موقع الجوهرة
عقد إيجار رئيسي	عقود إيجار رئيسية مبرمة مع الشركة أو شركاتها التابعة الرئيسية بصفتها مستأجرة لبعض المراكز التجارية، والمبينة في القسم ١٣-٥-١ من هذه النشرة
العملاء الرئيسيون	أي مستأجر من الشركة يحقق ما لا يقل عن ١٠ مليون ريال سعودي عن كل سنة مالية
العيد	عيد الفطر و/أو عيد الأضحى

فترة الحظر	فترة الستة أشهر التي لا يجوز خلالها لكبار المساهمين التصرف في أي من أسهمهم بدءاً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق. ويجوز لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم بعد فترة الحظر
قانون الأوراق المالية الأمريكي	قانون الأوراق المالية الأمريكي للعام ١٩٣٣ وتعديلاته
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج لتداول الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بقرار رقم ١-١١٥-٢٠١٨ بتاريخ ١٤٤٠/٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٢م)
قواعد الكفاية المالية	قواعد الكفاية المالية الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ١-٤٠-٢٠١٢م وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٧هـ (الموافق ٢٠١٢/١٢/٣٠م)، وتعديلاتها
القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية	القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٤٢-٢٠١٥ وتاريخ ١٤٣٧/٧/١٥هـ (الموافق ٢٠١٥/٥/٤م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٣-٢٠١٨ وتاريخ ١٤٣٩/٤/٢٢هـ) الموافق ٢٠١٨/١/٩م)
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧م وتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بقرار رقم ٣-٤٥-٢٠١٨ بتاريخ ١٤٣٩/٨/٧هـ (الموافق ٢٠١٨/٤/٢٣م)، بالاستناد إلى نظام السوق المالية
القوائم المالية	القوائم المالية الموحدة المراجعة من قبل مراجع الحسابات: (١) للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة بها، التي تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة، و (٢) السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م وفترة التسعة أشهر المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والإيضاحات المرفقة بها، والتي تمت مراجعتها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (**IFRS**) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشار إليها أيضاً بالقوائم المالية المراجعة.
كبار التنفيذيون	أعضاء الإدارة العليا للشركة والذين ترد أسماؤهم في الجدول ٥-٥ («تفاصيل الإدارة العليا»)
كبار المساهمين	المساهم الذي يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.
كبار المستأجرين	إن كبار المستأجرين هم الذين يستأجرون محلات تجارية ذات مساحات تزيد عن ١,٠٠٠ متر مربع في أي مركز تجاري
كي بي إم جي	شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه
لائحة «أس»	أحكام نظام **Reg S** من قانون الأوراق المالية الصادر في الولايات المتحدة الأمريكية لعام ١٩٣٣م، وتعديلاته
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧م وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) (بموجب نظام الشركات) كما هي معدلة وفق القرار رقم ٣-٤٥-٢٠١٨م الصادر بتاريخ ١٤٣٩/٨/٧هـ (الموافق ٢٣ أبريل ٢٠١٨م)
لائحة صناديق الاستثمار	لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم ٢٠٠٦/٢١٩/١ وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤م) والمعدل من قبل مجلس هيئة السوق المالية بموجب قراره رقم ٢٠١٦/٦١/١ وتاريخ ١٤٣٧/٨/١٦هـ (الموافق ٢٠١٦/٥/٢٣م)
لجان مجلس الإدارة أو اللجان	لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت
لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة
لجنة المراجعة	لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة
لوائح تقييم	اللوائح التي تحكم أنشطة التقييم في المملكة العربية السعودية عملاً بنظام المقيمين المعتمدين الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٤٣ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٩هـ ولائحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات) الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ٥٣١ وتاريخ ١٤٣٥/٦/٣هـ والمعدّلة بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٣٩ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢هـ
م	ميلادي
الماركات التجارية ما بين الرائجة والراقية	الماركات الفاخرة ذات أسعار مقبولة

متعهدو التغطية	شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار ومورغان ستانلي السعودية وشركة الأهلي المالية
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربي
المجلس الدولي للمراكز التجارية	المجلس الدولي للمراكز التجارية (آي سي إس سي)
مجلس الوزراء	مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية
المجموعة	شركة المراكز العربية وشركاتها التابعة
مجموعة فواز الحكير	مجموعة من الشركات (من ضمنها الشركة، وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وشركة فواز الحكير العقارية، وشركة فاس للطاقة التجارية، ومؤسسة تضاريس نجد الأمنية وغيرها من الشركات) مملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر من كل من فواز عبدالعزيز الحكير، وسلمان عبدالعزيز الحكير، وعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير
مدير الاستقرار السعري	شركة جولدمان ساكس العربية السعودية
مدير الاكتتاب	شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار
المدير المالي	المدير المالي للشركة
المديرون	أعضاء مجلس الإدارة
مديري سجل اكتتاب المؤسسات	شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار وشركة مورغان ستانلي السعودية وشركة الأهلي المالية شركة جولدمان ساكس العربية السعودية والمجموعة المالية هيرميس وشركة سيتي جروب العربية السعودية وبنك الإمارات دبي الوطني كابيتال السعودية وناتكسيس وشركة كريديت سويس العربية السعودية
المديرية العامة للدفاع المدني	المديرية العامة للدفاع المدني في المملكة العربية السعودية
مركز تجاري محلي	أي مركز تجاري بمساحة إجمالية قابلة للتأجير لا تقل عن ١٠,٠٠٠ متر مربع، ولكن لا تزيد عن ٣٧,٠٠٠ متر مربع بالاستناد إلى تعريف المجلس الدولي للمراكز التجارية
مركز تجاري إقليمي	أي مركز تجاري بمساحة إجمالية قابلة للتأجير لا تقل عن ٣٧,٠٠٠ متر مربع، ولا تتعدى ٧٤,٠٠٠ متر مربع، حسب تعريف المجلس الدولي للمراكز التجارية
مركز تجاري إقليمي كبير	أي مركز تجاري بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تفوق ٧٤,٠٠٠ متر مربع، استناداً إلى تعريف المجلس الدولي للمراكز التجارية
مركز تجاري أو مراكز تجارية	كل وأي من المراكز التجارية بحالة التشغيل البالغ عددها ١٩ التابعة للشركة كما في تاريخ هذه النشرة (عند الاشارة الى مركز النخيل بلازا (القصيم)، يقصد بها النخيل بلازا (القصيم) وتوسعة النخيل بلازا (القصيم) ما لم ينص على خلاف ذلك. وللمزيد من المعلومات، الرجاء الإطلاع على القسم ٤-٧-٦-٦ «المتلكات الآخرى»).
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير	إجمالي المساحة القابلة للتأجير
مساهم	أي مالك لأسهم في الشركة
المساهم المعني بالتخصيص الإضافي	شركة فاس العقارية
المساهم المقرض للأسهم	شركة فاس العقارية
المساهمون البائعون	المساهمون الذين ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول ٤-٨ («لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده») والذين سيقومون ببيع بعض أسهمهم في الطرح
المساهمون الحاليون	فواز عبدالعزيز الحكير، وسلمان عبدالعزيز الحكير، وعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير، وشركة الفريدة الأولى، وشركة الفريدة الثانية، وشركة الفريدة الثالثة، وشركة فاس العقارية، وشركة سعف العالمية.
المساهمون المسيطرون	المساهمون المسيطرون الذين يملكون في الشركة مجتمعين (بشكل مباشر أو غير مباشر) أكثر من ٥١٪ من رأس المال المصدر للشركة، وهم فواز عبدالعزيز الحكير، سلمان عبدالعزيز الحكير وعبد المجيد عبد العزيز الحكير
المستأجر ذو العلاقة	أي من شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وشركة الأطعمة والترفيه وشركاتها التابعة، وشركة ألعاب بيلي، وشركة كيدز سبيس، وشركة مراكز القهوة التجارية، والأكاديمية السعودية العالمية، والتي تستأجر كل منها مساحة إجمالية قابلة للتأجير في واحد أو أكثر من المراكز التجارية التابعة للشركة وتكون طرفاً ذات علاقة
المستأجر من الغير	أي مستأجر لدى الشركة ليس مستأجراً ذو علاقة

مستأجرو المتاجر العادية	أي مستأجر للشركة يستأجر محلات تشغل مساحة تقل عن ٥٠٠ متر مربع في أي مركز تجاري
المستأجرين شبه الكبار	أي مستأجر من الشركة يستأجر محلات تجارية ذات مساحات تزيد عن ٥٠٠ وتقل عن ١,٠٠٠ متر مربع في أي من المراكز التجارية
المستثمر الأجنبي المؤهل	مستثمر أجنبي مؤهل وفقا للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في أوراق المالية المدرجة للاستثمار في الأوراق المالية المدرجة. ويتم تقديم طلب التأهيل إلى شخص مرخص له ليقوم بتقييم الطلب وقبوله وفقا للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية
المستثمرين الأجانب	الأفراد غير الخليجيين الذين يعيشون خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج دول مجلس التعاون الخليجي والتي تعمل خارج المملكة، والتي يحق لها الاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنفعة الاقتصادية لأسهم الطرح، وذلك من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة مع أحد الأشخاص المرخص لهم بشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية
مستشار أبحاث السوق	شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (**JLL**)
المستشارون	مستشارو الشركة في ما يتعلق بالطرح، والذين تظهر أسماؤهم في الصفحات [ز] و[ح] من هذه النشرة
المستشارون الماليون	شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار وشركة مورغان ستانلي السعودية وشركة الأهلي المالية وشركة جولدمان ساكس العربية السعودية
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة	المعاملات المبرمة بين الشركة والأطراف ذات العلاقة (بما في ذلك المستأجرين ذوي العلاقة)، والمبينة في القسم ١٣-٦ من هذه النشرة («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»)
المعايير المحاسبية الدولية	مجموعة المعايير المحاسبية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتشمل «المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين» المعايير المحاسبية الدولية، مضافاً إليها بعض المتطلبات والإفصاحات من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وغيرها من «المعايير والأحكام». وتتضمّن هذه المعايير والأحكام المعايير والنشرات الفنية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمرتبطة بمسائل لا تغطيها المعايير المحاسبية الدولية مثل شؤون الزكاة. إن المعايير المحاسبية الدولية المُشار إليها في هذه النشرة تعني المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين
المعايير المحاسبية الدولية (**IFRS**) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية	المعايير المحاسبية الدولية (**IFRS**) على النحو المعتمد من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وغيرها من المعايير والتصريحات التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية
المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة (**SOCPA**)	المعايير المحاسبية المتعارف عليها عموماً في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين
المكتتبون الأفراد	الأشخاص السعوديون الطبيعيون بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قاصرين من زوج غير سعودي التي يحق لها أن تكتتب بأسمائهم، شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة أو ما يثبت أمومتها للأولاد القاصرين
المملكة	المملكة العربية السعودية
المولين	البنك المول بموجب اتفاقيات اعادة التمويل
منسق الطرح	شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار
منطقة الدمام الحضارية	المنطقة التي تضم مدن الدمام والظهران والخبر، والتي اندمجت فيما يشار إليه باسم «منطقة الدمام الحضارية».
منطقة الطعام	منطقة مشتركة داخل منشأة معينة ملاصقة للعديد من المطاعم
المؤسسات المالية	البنوك وشركات الخدمات المالية

المؤسسات المكتتبة	تعني المستثمرين المحددين أدناه: (أ) الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها بذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر. (ب) الأشخاص المرخص لهم من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاية المالية عند تقديم استمارة الطلب. (ج) عملاء شخص مرخص له من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر. (د) الأشخاص الاعتباريين الذين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. باستثناء المستثمرين الأجانب غير المقيمين من غير المستثمرين الأجانب المؤهلين وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة، وفقاً لتعميم الهيئة رقم (٠٥١٥٨/٦) وتاريخ ١٤٣٥/٨/١١هـ (الموافق ٢٠١٤/٦/٩م) الصادر بناء على قرار مجلس الهيئة رقم (٩-٢٨-٢٠١٤) وتاريخ ١٤٣٥/٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٤/٥/١٩م). (هـ) الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. (و) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرةً أو عن طريق مدير محفظة خاصة. (ز) الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك. (ح) المستثمرين الأجانب المؤهلين. (ط) مستفيد نهائي من ذوي الصفة الاعتبارية في اتفاقية مبادلة مبرمة مع شخص مرخص له وفق شروط وأحكام اتفاقيات المبادلة
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية
مؤسسة تضاريس نجد الأمنية	مؤسسة تضاريس نجد الأمنية للخدمات الأمنية المدنية الخاصة، وهي عضو في مجموعة فواز الحكير (دون أن تكون شركة تابعة) وتعمل في قطاع الخدمات الأمنية
الناتج المحلي الإجمالي	إجمالي الناتج المحلي (وهو أشمل مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة. ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معينة)
الناتج المحلي الإجمالي للفرد	نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي، وهو ما يمثل مقياساً لمتوسط دخل الفرد في دولة ما (ويتم حسابه بقسمة إجمالي الناتج المحلي على عدد السكان)
نائب الرئيس للعمليات	نائب الرئيس للعمليات للشركة
نسبة السعودة	النسبة المئوية من الموظفين في أي قوة عاملة ممن يسهمون في مستوى السعودة ضمن القوى العاملة لأي شركة، بما في ذلك المواطنين السعوديين والأشخاص المتزوجين من سعوديين، علما بأن بعض الفئات، مثل الموظفين السعوديين المعوقين، لديهم وزن أكبر عند احتساب مستوى السعودة
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المعدّة من قبل الشركة والمتعلّقة بالطرح
النظام الاساسي	النظام الأساسي للشركة الوارد ملخصه في القسم ١٣-١٢ من هذه النشرة («ملخص النظام الأساسي»)
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م / ٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ، (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣م)، وتعديلاته
نظام الشركات	نظام الشركات في المملكة العربية السعودية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م)

نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٩/٢٧م)، وما ورد عليه من تعديلات
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المؤسسات المكتتبة تعبئته للاكتتاب في أسهم الطرح
هـ	هجري
هايبرماركت	مساحة مخصصة لبيع مختلف المنتجات الغذائية وغير الغذائية (كالملابس والأحذية والأدوات الكهربائية والأواني وغيرها) بمساحة لا تقل عن ٥,٠٠٠ متر مربع
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية أو موظف أو وكيل يفوض للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة
الهيئة العامة للترفيه	الهيئة العامة للترفيه في المملكة العربية السعودية
الهيئة العامة للزكاة والدخل	الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية
هيئة المحاسبين القانونيين	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين
وزارة التجارة والاستثمار	وزارة التجارة والاستثمار في المملكة
وزارة الشؤون البلدية والقروية	وزارة الشؤون البلدية والقروية في المملكة
وزارة العمل	وزارة العمل والتنمية الاجتماعية في المملكة
يوم عمل	أي يوم تكون فيها الجهات المستلمة مفتوحة للعمل في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية)

٢. عوامل المخاطرة

يتعين على المستثمرين المحتملين، قبل أن يقرروا الاستثمار في أسهم الطرح، دراسة جميع المعلومات المشمولة في نشرة الإصدار هذه بعناية، وبوجهٍ خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه. وقد لا تشتمل عوامل المخاطرة الموضحة أدناه على جميع المخاطر التي قد تواجهها الشركة، فقد تكون هناك مخاطر إضافية غير معلومة للشركة في الوقت الراهن، أو قد يتم اعتبارها غير جوهرية إلا أنها قد تؤثر على عمليات الشركة.

وقد تتأثر أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ إذا حدثت -أو أصبحت جوهرية- أيٌّ من المخاطر المشار إليها أدناه، أو أية مخاطر أخرى لم يحددها أعضاء مجلس الإدارة، أو التي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن. ونتيجة لهذه المخاطر وغيرها، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها الشركة و/أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق. بالتالي، على المؤسسات المكتتبة والمكتتبين الأفراد النظر في جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة في ضوء هذا التفسير وعدم الاعتماد على تلك الإفادات دون التحقيق فيها (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١١ «الإقرارات» والقسم ١٧ «تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج»).

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه، على حد علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم قد يؤثر إغفالها على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.

إن الاستثمار في أسهم الطرح لا يناسب إلا المستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار، والذين تتوفر لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة قد تنتج عن هذا الاستثمار. ويجب على أي مستثمرٍ محتمل، إن كان لديه أية شكوك بخصوص الإجراءات التي عليه اتخاذها، أن يستشير مستشاراً مالياً مرخصاً له من قبل الهيئة طالباً منه المشورة فيما يخص أي استثمارٍ في أسهم الطرح.

وفي حال حدوث أيٍّ مخاطر تعتقد الشركة في الوقت الراهن أنها جوهرية ومؤثرة، أو حدوث أي مخاطر أخرى لم تحددها الشركة، أو لا تعتبرها في الوقت الحالي مخاطر جوهرية، فقد يؤدي أي من ذلك إلى تراجع قيمة أسهم الطرح، الأمر الذي قد يؤدي إلى فقدان المستثمرين المحتملين لكامل استثمارهم في تلك الأسهم أو لجزءٍ منه.

إن المخاطر الواردة أدناه قد ذكرت بترتيبٍ لا يعكس أهميتها أو الأثر المتوقع لها على الشركة. كما قد يترتب على الشركة مخاطر أخرى غير معلومة أو تلك التي تعتبرها الشركة غير جوهرية في الوقت الراهن نفس الآثار أو العواقب الواردة في هذه النشرة. وعليه، فإن المخاطر المبينة في هذا القسم أو في أي قسم آخر من هذه النشرة قد: (أ) لا تشمل جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو على عملياتها أو أنشطتها أو أصولها أو الأسواق التي تعمل فيها؛ و/أو (ب) لا تبين جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في أسهم الطرح.

٢-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

٢-١-١ التراجع العام في حركة الزائرين والإنفاق

تعتمد إيرادات الشركة على دخلها من بدلات الإيجار التي يتم تحصيلها من المستأجرين. وتعتمد قدرة المستأجرين على سداد تلك الإيجارات على قوة البيع وحركة الأسواق والقدرة الشرائية لعملائهم أو زبائنهم، والتي قد تحدد في بعض الأحيان قيمة تلك الإيجارات التي يدفعوها للشركة. ونتيجة لذلك، فإن المراكز التجارية التابعة للشركة عرضة لمخاطر مرتبطة بقطاع التجزئة. وتخضع مبيعات التجزئة لتغيراتٍ سريعة وفي بعض الأحيان غير متوقعة في سلوك زائري المراكز التجارية التابعة للشركة، وهو أمرٌ يتأثر بالظروف الاقتصادية العامة، بما في ذلك مستويات الدخل المتاح للإنفاق، والثقة العامة في الاقتصاد والتغيرات في أذواق المستهلكين والتركيبة السكانية. وإضافةً إلى ذلك، فإن التقلبات في العناصر الاقتصادية الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك قدرة المستهلكين على الاقتراض ومعدلات الفائدة ومعدلات البطالة ومستويات الرواتب والضرائب وتكاليف استهلاك المياه والكهرباء أو إلغاء الدعم الحكومي لبعض المواد، سواء بشكل كامل أو جزئي، قد يؤثر على مستويات إنفاق الزائرين وعلى الطلب على المنتجات والخدمات التي يقدمها المستأجرون لدى الشركة. وإذا أساءت الشركة أو مستأجروها الحكم على متغيرات السوق، أو أخفقوا في التجاوب معها، فسوف يؤثر ذلك سلباً على دخل الشركة من الإيجارات وعلى أدائها المالي.

وقد تؤثر التغيرات التي تشهدها المناطق التي تقع فيها المراكز التجارية التابعة للشركة، بما في ذلك التغيرات في التركيبة السكانية أو تلك التي قد تؤثر على سهولة وصول الزائرين إلى المراكز التجارية، على أعداد الزائرين ومستوى إنفاقهم. ويستعمل غالبية زائري المراكز التجارية التابعة للشركة سياراتهم الخاصة أو سيارات أجرة للوصول إلى هذه المراكز. وتُعتبر أعمال الصيانة أو الإنشاءات التي تتم على الطرق المؤدية إلى المراكز التجارية التابعة للشركة أو ضمن المناطق المحيطة بها من الأمور الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة، وقد تؤثر تلك الأعمال بشكلٍ سلبي على عدد زائري مراكزها التجارية. وإضافةً إلى ذلك، فإن أية تغيرات في التركيبة السكانية للزائرين الذين يعيشون بالقرب من المراكز التجارية التابعة للشركة أو حولها، بما في ذلك التغيرات في متوسط دخل الفرد والتي تؤثر على المستوى الشرائي والانتقائي لأنواع السلع والعلامات التجارية، قد تؤدي إلى انخفاض مستوى الإنفاق مما يؤثر سلبا على حركة البيع والشراء.

هذا وقد تتأثر أعمال الشركة ونتائج عملياتها سلبا بالاتجاهات الجديدة وطويلة الأمد لتجارة التجزئة. فعلى سبيل المثال، تشهد المملكة حاليا نموا كبيرا في التجارة الإلكترونية، ولذلك، وبمرور الوقت، فقد يزيد إنفاق الزائرين على التسوق عبر الإنترنت وتطبيقات الهواتف الذكية و/أو من خلال قنوات أخرى للبيع بالتجزئة. وقد يؤدي التحول في الإنفاق نحو التجارة الإلكترونية والقنوات الأخرى للبيع بالتجزئة إلى تراجع في حركة زائري المراكز التجارية التابعة للشركة ومستويات إنفاقهم داخل تلك المراكز، مما سيؤدي بدوره إلى تراجعٍ الطلب على استئجار مواقع في المراكز التجارية التابعة للشركة من جانب المستأجرين.

وإضافةً إلى ذلك، فقد أصبحت المراكز التجارية إحدى الوجهات العائلية المفضلة في المملكة. ويعود السبب في ذلك إلى ما توفره هذه المراكز من خيارات متنوعة للتسوق وتناول الطعام والترفيه في جو لطيف وبيئة مكيفة، بالإضافة إلى وجود وسائل ترفيه محدودة بسبب طبيعة المناخ والعادات والتقاليد السائدة في المملكة. وفي حال أدت الإصلاحات الجارية داخل المملكة إلى وجود أشكال جديدة ومنافسة من أشكال الترفيه، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض تدريجي في أعداد زائري المراكز التجارية نتيجة لاستبدال مراكز التسوق بهذه الأشكال الجديدة من الترفيه.

إن أي تراجعٍ في أعداد الزائرين أو مستويات إنفاقهم نتيجةً لأيٍّ من العوامل سالفة الذكر سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ اعتماد إيرادات الشركة على العملاء الرئيسيين

تعتمد إيرادات الشركة بشكل كبير على بعض العملاء الرئيسيين. وتعتبر الشركة هؤلاء العملاء الرئيسيون كشركاء استراتيجيون لها، مع العلم بأن العملاء الرئيسيين هم بشكل عام مجموعة من الشركات البارزة العاملة في قطاع التجزئة والتي يوجد لديها محافظ تشتمل على مجموعة كبيرة من العلامات التجارية الشهيرة والذين يستأجرون مجموعة من المواقع في عدد من المراكز التجارية التابعة للشركة. ويشمل العملاء الرئيسيون: شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة لاندمارك العربية وشركة أباريل للتجارة المحدودة، ومجموعة كمال عثمان جمجوم للتجارة وشركة الفاروق للمقاولات والتجارة. وتمثل إيرادات الشركة من أكبر خمسة (٥) عملاء رئيسيين حوالي ٣٩,١٪ و٣٧,٠٪ و٣٧,٥٪ من إجمالي إيرادات الإيجار عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٣١ مارس ٢٠١٧م، و٣١ مارس ٢٠١٨م، على التوالي، و٣٦,٣٪ عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وتمثل إيرادات الشركة من أكبر عشر (١٠) عملاء رئيسيين حوالي ٤٦,٢٪ و٤٤,٨٪ و٤٦,٠٪ من إجمالي إيرادات الإيجار عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٣١ مارس ٢٠١٧م، و٣١ مارس ٢٠١٨م، على التوالي، و٤٥,٤٪ عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وتمثل إيرادات الشركة من العملاء الرئيسيين نسبة كبيرة من إجمالي إيراداتها، ومن المتوقع استمرار اعتماد الشركة إلى حدٍ كبير على استمرارية علاقاتها مع عملائها الرئيسيين وعلى قيام هؤلاء العملاء بتجديد عقود إيجارات المواقع المستأجرة من قبلهم في المراكز التجارية التابعة لها (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٣-٨-٤ «مستأجري الشركة»).

وبالنظر لاعتماد الشركة على إيراداتها من عملائها الرئيسيين، فإن فقدان واحد أو أكثر من هؤلاء العملاء قد يترتب عليه أثرٌ سلبي وجوهريٌّ على عمليات الشركة. وقد يقرر العملاء الرئيسيون تحويل كامل أعمالهم مع الشركة أو جزءٍ منها إلى واحدٍ أو أكثر من منافسيها، أو مطالبة الشركة بتخفيض إيجارات المواقع المستأجرة من قبلهم في المراكز التجارية التابعة لها، أو بتقديم خدماتٍ إضافية يترتب عليها زيادة تكاليف الشركة. كما قد يتعرض العملاء الرئيسيون لمصاعب مالية، أو قد يضطرون لإعادة هيكلة أعمالهم أو تغيير استراتيجياتهم. وقد يؤدي تحقق أي من هذه العوامل إلى التأثير سلبا على قدرة أو رغبة العملاء الرئيسيين في الاستمرار في استئجار المواقع المستأجرة من قبلهم في المراكز التجارية التابعة للشركة.

وفي حال قيام أي من العملاء الرئيسيين بإغلاق المواقع المستأجرة من قبله في المراكز التجارية التابعة للشركة، فقد يؤدي ذلك، بالإضافة إلى خسارة الشركة لإيراداتها من هذه المواقع، إلى التأثير سلباً على مبيعات عملاء أخرين في هذه المراكز والذي قد يؤدي بدوره إلى إغلاق المحلات التابعة لهؤلاء العملاء، أو قد يؤدي إلى انخفاض أعداد الزائرين للمراكز التجارية التابعة للشركة. إن خسارة الشركة لأي من العملاء الرئيسيين سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ التغيرات السلبية في الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية

قد يتأثر الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية التابعة للشركة (بما في ذلك العملاء الرئيسيين وكبار المستأجرين) سلبا في المستقبل بسبب عددٍ من العوامل من بينها ازدياد المنافسة من قبل تجّار التجزئة الآخرين ومن قنوات بيع التجزئة الأخرى أو البديلة (مثل التسوق عبر الإنترنت)، وغيرها من الظروف التي قد يواجهها المستأجرون في أعمالهم. وقد كانت الظروف الاقتصادية في قطاع تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية خلال العامين الماضيين حرجة وصعبة، الأمر الذي أدى إلى انخفاض في نمو إيرادات بعض مستأجري الشركة. وبوجه خاص تعرض مستأجري الشركة العاملين في قطاع التجزئة إلى آثار سلبية، وقد تعرضت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي تمثل أحد أكبر المستأجرين الرئيسين لدى الشركة من حيث الإيرادات، لتراجع في إيراداتها في السنة المالية ٢٠١٨م مقارنة بالسنة المالية ٢٠١٧م. بالإضافة إلى ذلك، واجهت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م صعوبات في تحصيل بدلات الإيجار من المستأجرين. وقد يترتب على ذلك، من بين أمور أخرى، اضطرار الشركة إلى تخفيض بدلات الإيجار بناء على طلب المستأجرين و/أو عدم قيام المستأجرين بسداد بدلات الإيجار المستحقة للشركة، مما سوف يؤدي

إلى انخفاض في إيرادات الشركة.

وبالإضافةً إلى ذلك، فإن إيرادات بعض مستأجري المراكز التجارية التابعة للشركة، وبوجه خاص أولئك العاملين في مجال تجارة الملابس والأزياء، عرضة لتقلبات موسمية. بوجهٍ عام، تبلغ أعداد الزائرين وحجم المبيعات أعلى مستوياتها في الأعياد والمناسبات العامة (كالفترة السابقة لعيد الفطر) وأدنى مستوياتها خلال الفترة الواقعة ما بين نهاية موسم الحج وشهر ديسمبر من كل عام. وقد لا يتمكن المستأجرون من توقع التقلبات الموسمية في أعداد الزائرين وفي حجم مبيعاتهم، وقد لا تتجاوز إيراداتهم دوماً مصاريفهم التشغيلية، الأمر الذي قد يعرضهم لصعوبات مالية (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-٣-٣ «المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى»).

وقد يؤثر أيٌّ من هذه العوامل سلباً على قدرة المستأجرين على الاستمرار في تشغيل أعمالهم، أو الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة وتجاه مقرضيهم ومورديهم، أو تجنب الإفلاس و/أو التصفية. وفي حال أدت التغيرات في الوضع المالي للمستأجرين إلى أثرٍ سلبي على الأداء العام للمراكز التجارية التابعة للشركة، فسوف يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بازدياد المصاريف التشغيلية للشركة

تبرم الشركة في العادة عقود إيجار متوسطة وطويلة الأجل مع مستأجريها، حيث تتراوح مدد الإيجار بموجب هذه العقود بشكل عام ما بين ثلاث (٣) وخمس (٥) سنوات بالنسبة لمعظم فئات المستأجرين (باستثناء كبار المستأجرين، والذين تتراوح مدد عقود إيجارهم عادةً بين عشرة (١٠) إلى خمسة عشر (١٥) سنة تقريباً(. وتضم هذه العقود عادةً بنوداً يتم الاتفاق عليها بين الطرفين تنص على زيادة بدلات الإيجار خلال مدة العقد وعلى حق للشركة في نقل بعض رسوم الخدمات للمستأجرين. وتحدد الشركة تلك الزيادات في ضوء عدة اعتبارات تشمل، على سبيل المثال لا الحصرٍ، تقديرات الشركة لمستويات بدلات الإيجار في السوق وأهمية العلامات التجارية للبضائع أو الخدمات المقدمة من المستأجر ووضعه التنافسي في السوق، والقوة التفاوضية للشركة والمستأجر.

وليس هناك ضمانٍ بأن نسب الزيادة في بدلات الإيجار التي يتم الاتفاق عليها عند إبرام عقود الإيجار، وحق الشركة في نقل بعض رسوم الخدمات للمستأجرين، ستكون كافيةً لتعويض الشركة عن الزيادة في مصاريف التشغيل أو معدلات التضخم، أو أن تلك الزيادات ستواكب معدلات النمو في بدلات الإيجار في السوق. كما قد لا تتمكن الشركة في المستقبل من تضمين البنود المتعلقة بزيادة بدلات الإيجار في اتفاقياتها أو من زيادة بدلات الإيجار وفقا لهذه البنود خصوصا بالنسبة للمستأجرين الذين يسعى منافسو الشركة لاستقطابهم، بل على العكس فقد تضطر الشركة إلى تخفيض بدلات الإيجار من أجل المحافظة عليهم في مراكزها التجارية.

وقد تتزايد مصاريف الشركة التشغيلية نتيجة لمجموعة من العوامل، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصرٍ، الزيادة في تكاليف العقود التي تبرمها الشركة مع مورديها، وتكاليف العمالة وتكاليف استهلاك الوقود والمياه والكهرباء وتكاليف الإصلاح والصيانة وأقساط التأمين، وهي جميعها خارجة عن سيطرة الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن أسعار الوقود والمياه والكهرباء قد ارتفعت في السنوات الماضية (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-٣-٤ «المخاطر المتعلقة بالتغييرات في أسعار الطاقة والكهرباء والمياه والخدمات ذات الصلة»). كما قد تؤدي أي زيادة في متطلبات سعودة الوظائف بالشركة (أي إحلال المواطنين السعوديين مكان العمالة الوافدة) إلى زيادة مصاريف الشركة التشغيلية. وقد لا تتمكن الشركة من تمرير تلك الزيادة لمستأجريها من خلال رفع بدلات الإيجار أو غيرها من الوسائل (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-٣-٣ «المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى»). وسوف يترتب على أية زيادة في المصاريف التشغيلية للشركة انخفاضٍ تدفقاتها النقدية وهامش ربحها والمبالغ المتاحة لصيانة مرافقها الحالية ولأعمال التطوير المستقبلية.

وفي حال قلت الزيادة في بدلات الإيجار المتفق عليها مع المستأجرين بموجب عقود الايجار المبرمة معهم عن الزيادة في المصاريف التشغيلية للشركة أو عن الزيادة في معدلات التضخم، وكانت الشركة غير قادرة على إعادة التفاوض مع المستأجرين لزيادة بدلات الإيجار خلال سريان عقود الإيجار المبرمة معهم وقبل انتهاء مددها، فسوف يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٥ التأخيرات في تحصيل الإيجارات

تقوم الشركة عادة ومقدماً بتحصيل بدلات الإيجار الخاصة بفترات الإيجار ذات الصلة. وتستخدم الشركة بدلات الإيجار المحصلة مقدماً كوسيلة لتمويل متطلبات رأس المال التشغيلي والعامل على المدى القصير. وليس هناك ما يضمن إمكانية تحصيل بدلات الإيجار كيفما وكلما استحق سدادها. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت نسبة بدلات الإيجار المستحقة غير المسددة من المستأجرين نحو ٦,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة، من السنة المالية السابقة (المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م).

وقد يؤدي التأخر في سداد بدلات الإيجار إلى انخفاض ملموس في إيرادات الشركة من بدلات الإيجار، الأمر الذي يؤثر سلباً على التدفق النقدي للشركة. وفي ظل تلك الظروف، قد يتعذر على الشركة إيجاد مصدر بديل لتمويل متطلبات أعمالها المستمرة الخاصة بعملياتها اليومية، والمصاريف الرأسمالية، وسداد ديونها، وتسوية مصاريف التشغيل الأخرى الخاصة بها، أو سوف تضطر الشركة للحصول على تمويل إضافي من البنوك، مما

يؤدي إلى تكبدها تكاليف تمويل عالية. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي التأخير في تحصيل بدلات الإيجار إلى زيادة ذمم الشركة المدينة، مما سيؤثر سلبًا على رأس المال العامل للشركة. إن أي تأثير سلبي وجوهري على رأس المال العامل، والعجز عن تأمين مصادر تمويل بديلة، أو اضطرار الشركة لسداد تكاليف تمويل إضافية، سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بقدرة 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

تعتمد إيرادات الشركة جزئيا على قدرتها على تجديد عقود الإيجار المبرمة مع مستأجريها الحاليين و/أو إعادة تأجير أية مساحات غير مؤجرة ضمن مراكزها التجارية لمستأجرين جدد. وباستثناء عقود الإيجار المبرمة مع كبار المستأجرين (والتي تتراوح مددها عادةً بين عشرة (١٠) إلى خمسة عشر (١٥) سنة تقريباً)، فإن مدد أغلب عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة تتراوح بين ثلاث (٣) وخمس (٥) سنوات، من دون منح أي من أطراف العقد حق تجديد هذه العقود من جانب واحد. وعادةً ما تسعى الشركة إلى إعادة التفاوض مع مستأجريها قبل حوالي ستة (٦) أشهر من انتهاء مدد عقود الإيجار المبرمة معهم، وذلك بهدف إبرام اتفاقيات إيجار جديدة وفقا لشروط ومدد إيجار جديدة.

ولا يمكن للشركة أن تضمن بأن مستأجريها الحاليين (بما في ذلك العملاء الرئيسيين و/أو كبار المستأجرين) سوف يستمرون في استئجار مساحات ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة عند انتهاء عقودهم الحالية مع الشركة، أو أن جاذبية المراكز التجارية التابعة للشركة ستبقى على حالها في المستقبل. كما قد لا تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين بشروط مماثلة لعقود الإيجار الحالية أو بشروط أفضل. وفي حال عدم تجديد أي من عقود الإيجار، فقد يتأخر المستأجرون المعنيون، عند انتهاء أو إنهاء عقود الإيجار المبرمة معهم، في إخلاء محلاتهم وتسليمها للشركة أو للمستأجرين الجدد، مما قد يؤدي إلى تراجع متوسط نسب الإشغال في المراكز التجارية.

وإذا لم تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد، أو لم تتمكن من إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها نتيجة لأي عوامل، بما في ذلك فقدان المراكز التجارية التابعة للشركة لجاذبيتها، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض إيرادات الشركة مما سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٧ المخاطر المتعلقة باعتماد أعمال الشركة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي ستستمر بعد الطرح

ترتبط الشركة بعلاقة عمل مستمرة ووثيقة مع عدد كبير من الأطراف ذات العلاقة، وتعتبر هذه العلاقة أحد الملامح الرئيسية لنموذج أعمال الشركة. قد أبرمت الشركة عدداً كبيراً من العقود مع أطراف ذات علاقة من أجل بناء وتطوير المراكز التجارية التابعة لها وتأجير مساحات تجارية ضمن هذه المراكز للمستأجرين ذوي العلاقة وللحصول على خدمات صيانة معينة لتشغيل هذه المراكز. وتخضع جميع العقود الجديدة، التي تم توقيعها بعد تاريخ اعتماد سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، والمبرمة بين الشركة والأطراف ذات العلاقة، لسياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الخاصة بالشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة»). ويعتمد نجاح الشركة مستقبلا على عدد من عقودها المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة، حيث سيترتب على إنهاء أو انتهاء تلك العقود أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتقوم الشركة حاليا بتأجير مساحات ومواقع ضمن المراكز التجارية التابعة لها لعدد من الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وجلوبال أكاديمي السعودية وشركة الأطعمة والترفيه التجارية، وشركة مراكز القهوة التجارية وشركة فضاء الأطفال (مشغل مراكز كيدزينيا في المملكة) وشركة ألعاب بلي (مالك ومشغل مراكز بيلي بيز في المملكة) وشركة فاس للطاقة التجارية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٢-٦-١ «عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة»). وتجدر الإشارة إلى أن المساهمين المسيطرين في الشركة يملكون مجتمعين حصة سيطرة في شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي شركة مساهمة مدرجة في تداول (مسجلة تحت الرمز ٤٢٤٠). ويوجد لشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م أكثر من ١,٨٠٠ متجر موزع على ١٦٠ موقع تجاري في ١٣ دولة، والتي تَشغَل مواقع تزيد مساحتها الإجمالية عن ٥٤٠,٠٠٠ متر مربع. وقد أبرمت الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نحو ٨٧٢ عقد إيجار مع شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه ونحو ١٨٠ عقد إيجار مع شركة الأطعمة والترفيه، وهما أهم المستأجرين ذوي العلاقة من حيث الإيرادات. وقد شكلت إيرادات الشركة من عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين ذوي العلاقة نسبة ٢٥,٧٪، و٢٣,٢٪، و٢٤,٧٪ و٢٣,٤٪ من إجمالي إيرادات الشركة في السنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي. وبالإضافة إلى ذلك، فقد قامت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه خلال السنوات الخمس الأخيرة بالتأجير المسبق لما نسبته ٢٠-٢٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في كل مركز تجاري جديد افتتحته الشركة خلال تلك الفترة، وذلك خلال فترة ثلاثة إلى ستة اشهر قبل افتتاح المركز التجاري المعني. وعليه، إذا لم تتمكن الشركة مستقبلا من الحفاظ على نفس مستويات التأجير المسبق من قبل المستأجرين ذوي العلاقة، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة الأطعمة والترفيه التجارية، بشروط مواتية لها (أو لم تتمكن من تأجير أي مواقع بشكل مسبق على الإطلاق)، فسوف يؤدي ذلك إلى انخفاض في إيرادات الشركة، مما سيؤثر بصورة سلبية وجوهرية على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وللشركة أيضاً علاقات وثيقة بشركة فواز الحكير العقارية، وهي شركة متخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية في المملكة. وتجدر الإشارة إلى أن هذه الشركة مملوكة من قبل المساهمين المسيطرين في الشركة. ويوجد لدى الشركة، كما في تاريخ هذه النشرة، ثمانية عقود تصميم وانشاء مع شركة فواز الحكير العقارية لبناء ثمانية مراكز تجارية جديدة، منها ثلاثة مراكز قيد التنفيذ، بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض، وأربعة مراكز تجارية سيتم تطويرها مستقبلاً (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض). كما قامت شركة فواز الحكير العقارية في فترات سابقة بتصميم وبناء ١٦ مركزا من المراكز التجارية التابعة للشركة. وقد قامت الشركة بترسية جميع هذه العقود على شركة فواز الحكير العقارية بدون إجراء أي مناقصات وبدون الحصول على عروض من أطراف أخرى، الأمر الذي يعرض الشركة للاعتماد على شركة فواز الحكير العقارية فيما يتعلق بتصميم وبناء مراكزها التجارية الجديدة، بالإضافة احتمالية كون الأسعار المقدمة من قبل شركة فواز الحكير العقارية تفوق الأسعار السائدة في السوق. ومن الممكن أن يؤدي انتهاء العلاقة بين الشركة وشركة فواز الحكير العقارية إلى أثر سلبي وجوهري على الشركة، كما قد لا تكون أي شركة بديلة تتعاقد معها الشركة لتصميم وبناء مراكزها التجارية في المستقبل على نفس المستوى من الخبرة أو الكفاءة، مما قد يؤدي إلى تراجع في شعبية المراكز التجارية الجديدة التابعة للشركة و/ أو تأثر سمعتها سلبا، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها.

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

يخضع إبرام العقود والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لأحكام الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة. إن بعض العقود المبرمة مع أطراف ذات علاقة (والتي تمثل ٢٦,١٪ من إجمالي عدد عقود الشركة، وتمثل ٢٣,٤٪ من إجمالي قيمة عقود الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م) تتضمن أحكاما وشروطا لا تعتبر ذات أسس تجارية بحتة. فعلى سبيل المثال، لا تتضمن عقود الإنشاء المبرمة مع شركة فواز الحكير العقارية التزام هذه الشركة (بصفتها مقاول المشروع) بتقديم ضمان مقابل للدفعة المقدمة والتي تدفع من قبل الشركة (والذي تبلغ قيمته في العادة ١٠٪ من إجمالي قيمة العقد المعني) أو ضمان حسن التنفيذ (والذي تبلغ قيمته في العادة ١٠٪ من إجمالي قيمة العقد المعني)، إضافة إلى قيام الشركة بتقديم خصومات على بدلات الإيجار للمستأجرين ذوي العلاقة تتجاوز الخصومات المقدمة لغيرهم من المستأجرين. وقد بلغ متوسط الخصومات (باستثناء الأكشاك والمستودعات) على بدلات الإيجار التي تم منحها للمستأجرين ذوي العلاقة نحو ٢٠,١٪ و٢٧,٣٪ و٣٢٪ و١٨,٢٪، من إجمالي إيرادات الشركة من بدلات الإيجار عن السنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م، وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي، مقارنةً بمتوسط الخصومات التي تم منحها لغيرهم من المستأجرين والذي بلغ نحو ٢,٦٪ و١,٩٪ و٧,٧٪ و٢,٥٪ من إجمالي إيرادات الشركة من بدلات الإيجار عن نفس الفترات، على التوالي.

وفيما يتعلق بشركة فواز الحكير العقارية وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة الأطعمة والترفيه، والتي أبرمت معها الشركة أكبر عدد من التعاملات مع أطراف ذات علاقة، فقد تم إبرام هذه التعاملات بناءً على المبادئ المبينة في الاتفاقية أو الاتفاقيات الإطارية ذات الصلة المبرمة معها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة»). وإضافة إلى ذلك، تعتزم الشركة الدخول في تعاملات مع أطراف أخرى ذات علاقة على ذات الأسس، مع أن الاتفاقية أو الاتفاقيات الإطارية لا تسري على تلك الأطراف ذات العلاقة (حيث أن التعاملات المبرمة مع تلك الأطراف ذات العلاقة ليست تعاملات جوهرية)، وبالتالي فليس هناك أي التزام تعاقدي يضمن إبرام الشركة تلك الاتفاقيات طبقاً لأحكام تجارية بحتة. وإلى الحد الذي تدخل الشركة في عقود مع أية أطراف ذات علاقة طبقاً لأحكام غير تجارية بحتة و/أو إذا ترتب على تلك التعاملات نقل مزايا دون وجه حق لأطراف ذات علاقة بالشركة، فقد يؤثر ذلك سلباً على تكاليف الشركة وإيراداتها الأمر الذي سيؤثر بدوره، بشكل سلبي وجوهري، على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وفضلاً عن ذلك، لا يمكن للشركة أن تضمن تجديد العقود المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة عند انتهاء مدتها. وطبقاً لنص المادة ٧١ من نظام الشركات، فسوف يتوجب عرض أي تعاملات يكون لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة فيها (بما في ذلك، العقود المذكورة في القسم ٢-١-٧ «المخاطر المتعلقة باعتماد أعمال الشركة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي ستستمر بعد الطرح») على الجمعية العامة ليتم الموافقة عليها. ويحظر على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة و/ أو مساهم له مصلحة في تلك التعاملات (مثل المساهم الذي يمثله أحد الأعضاء في مجلس الإدارة) الاشتراك في المداولات المتعلقة بالموافقة عليها. إن القيود المفروضة على التصويت والمطبقة على موافقات الجمعية العامة بموجب المادة ٧١ من نظام الشركات، لا تتيح لأي مساهم حالي بأن يصوت على القرارات ذات علاقة في الجمعية العامة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٥ «الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات»). وبناءً عليه، فسوف يتم السعي للحصول على موافقة من الجمعية العامة في أول اجتماع لها بعد إتمام الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٧ «تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج»). ومن المخاطر المحتملة، فقد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للشركة أو الجمعية العامة لأيٍ من الشركات ضمن مجموعتها على تلك التعاملات، وفي هذه الحالة، يجب على عضو مجلس الادارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة (على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة). ونظراً لاعتماد الشركة بشكل كبير على تعاملاتها مع الأطراف ذات العلاقة، فقد يترتب على إنهائها تأثير سلبي وجوهري على ربحية الشركة، وبالتالي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية

(لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٦ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»).

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بالمنافسة

إن قطاع تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس. وتتوقع الشركة لتلك المنافسة أن تزداد في المستقبل. وتواجه الشركة منافسة شديدة في مختلف جوانب نشاطها، حيث تواجه الشركة منافسة على العقارات المتميزة التي تناسب إنشاء مراكز تجارية عليها من كل من المشغلين الحاليين للمراكز التجارية ومن مشغلين جدد محتملين، لاسيما المشغلين المنافسين الذين يقدمون وسائل ترفيه جديدة ومنافسة في المملكة (مثل دور السينما). كما تتنافس الشركة بشكلٍ مباشر أيضاً مع المشغلين الآخرين للمراكز التجارية على جذب المستأجرين والزائرين/المتسوقين إلى المراكز التجارية التابعة لها.

وتقوم المنافسة ما بين الشركة ومنافسيها بشكل أساسي على المرافق والعلامات التجارية المتوفرة في المراكز التجارية التابعة لكل منهم وسمعتهم التجارية وبدلات الإيجار المقدمة من قبل كل منهم. وقد تحوز العلامات التجارية لمنافسي الشركة الحاليين أو المستقبليين شهرة أكبر من علامات الشركة، أو قد تتوفر لدى هؤلاء المنافسين موارد مالية أو تشغيلية أكبر من تلك المتوفرة للشركة. كما قد يتمكن منافسو الشركة من مواكبة التطورات والتغيرات الملاحقة في القطاع أو متطلبات السوق أو أذواق الزائرين بشكل أفضل من الشركة، بما في ذلك، على سبيل المثال، إزدياد الإقبال على المراكز التجارية التي تقدم خدمات وخيارات تلبي متطلبات الحياة العصرية («Lifestyle Centers»). كما قد يقوم المنافسون أيضاً بتحسين تنافسيتهم في السوق من خلال زيادة المساحات القابلة للتأجير الخاصة بهم ومن خلال إنشاء مراكز تجارية جديدة تضم مرافق أكثر تطورا، الأمر الذي قد يقلل من عدد الزائرين أو الطلب على المراكز التجارية التابعة للشركة، أو قد يجبر الشركة على إنشاء مراكز جديدة أو إعادة تطوير مراكزها التجارية القائمة لتصبح ذات مرافق مماثلة. وقد يبادر المنافسون الحاليون والجدد بزيادة مصاريفهم على الإعلانات وأنشطة الترويج، أو قد يقوموا بتخفيض بدلات الإيجار لمستأجريهم بشكل أكبر من الشركة. ونتيجة للإصلاحات الجارية حاليا في المملكة، يمكن لمنافسي الشركة أن يقدموا أوجها جديدة ومنافسة من أنواع الترفيه ضمن المراكز التجارية الحالية التابعة لهم، أو أن يطوروا انواع أو مفاهيم جديدة للمراكز التجارية، مما قد يؤدي إلى تعزيز مركزهم التنافسي على حساب الشركة. ونتيجةً لما تقدم، قد تواجه الشركة أحياناً صعوبات في مواكبة منافسيها. وإضافةً إلى ذلك، فإن سياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير والتي يتبناها منافسو الشركة قد تؤثر سلبا على قدرة الشركة على المنافسة.

وقد يتعذر على الشركة أن تنافس بشكلٍ فاعل في المستقبل، وليس هناك من ضمانٍ بأن الشركة سوف تتمكن من منافسة المنافسين الحاليين والمستقبليين بشكلٍ فاعل، حيث قد تتسبب التغيرات في البيئة التنافسية في هبوط بدلات الإيجار في المراكز التجارية التابعة لها وانخفاض هوامش ربحها، أو إلى خسارةٍ الشركة لحصتها السوقية، مما بدوره يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج أعمالها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة بتعذر الشركة في تحقيق استراتيجيتها الخاصة بالتوسع

يعتمد أداء الشركة في المستقبل على قدرتها على تنفيذ خططها الخاصة بالنمو وتوسيع أعمالها. وبموجب الاستراتيجية الحالية للشركة، فإنها تعتزم زيادة عدد المراكز التجارية التي تمتلكها و/أو تشغلها في المملكة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٣-٢ «استراتيجيات الشركة»). ولا يمكن للشركة أن تضمن نجاحها في تنفيذ هذه الخطط والاستراتيجيات. وسوف يعتمد تنفيذ خطط الشركة على عدد من العوامل الرئيسية التالية:

- قدرة الشركة على تحديد مواقع مناسبة لمراكزها التجارية، واستئجار عقارات جديدة في تلك المواقع، والقيام بتطويرها وفقا لأحكامٍ وشروطٍ مواتية للشركة.
- قدرة الشركة على الحصول على تمويل كافٍ وفقاً لشروطٍ مواتية للشركة.
- قدرة الشركة على إتمام تصميم وبناء مراكزها التجارية الجديدة ضمن المدة والكلفة المتوقعة من قبلها.
- قدرة الشركة على جذب مستأجرين لمراكزها التجارية الجديدة، وتحقيق معدلات الإشغال والإيرادات المتوقعة خلال الفترة المتوقعة وفقا لخطة العمل التي وضعتها الشركة.
- قدرة الشركة على إدارة وتنفيذ عمليات التوسع لديها بنجاح، وإدارة عملياتها في المراكز التجارية الجديدة بما في ذلك والرقابة على العمليات الجديدة والحد من التكاليف ووضع ضوابط للمحافظة على مستويات الجودة والخدمة.
- توفر ظروف اقتصادية ونظامية وظروف سوق مواتية للشركة، وهي جميعها أمورٌ خارجة عن نطاق سيطرة الشركة. فعلى سبيل المثال، هناك في العادة فترة زمنية كبيرة تفصل بين بدء تطوير موقع جديد وبين الانتهاء من بنائه وتجهيزه، الأمر الذي يُعَرض الشركة لمخاطر التغيرات في ظروف السوق في المنطقة التي يقع ضمنها الموقع المعني، بما في ذلك زيادة العرض و/أو انخفاض الطَلب على المساحات التجارية من قبل الشركات العاملة في قطاع التجزئة.

ونتيجة لأي من هذه العوامل، فقد لا تنمو إيرادات الشركة بالمعدل الذي كانت عليه في الفترات السابقة و/أو قد تتكبد الشركة بدلات الإيجار فيما

يتعلق بالأراضي التي تستأجرها لإقامة المراكز التجارية الجديدة عليها بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى، وذلك دون حصولها على الإيرادات المتوقعة من هذه المراكز. وعليه، فقد تتأثر نتائج عمليات الشركة سلباً في حال ما إذا تسببت أيّ من العوامل أعلاه في حدوث تأخيرٍ كبير في افتتاح الشركة لمراكزها التجارية الجديدة، أو في عدم تمكنها من افتتاح أي من هذه المراكز.

وفضلاً عن ذلك، فلا يمكن للشركة أن تضمن بأن أيا من مراكزها التجارية الجديدة سيحقق أية أرباح، أو أنه سيحقق العوائد الاستثمارية المتوقعة. ويمكن أن يؤثر افتتاح مراكز تجارية جديدة أيضاً بشكلٍ سلبي على مبيعات المحلات القائمة في المراكز التجارية الحالية للشركة والواقعة في نفس المنطقة أو المدينة.

وسيؤثر تحقق أيٌّ من العوامل السابقة بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١١ المخاطر المتعلقة ببناء المراكز التجارية

يعتمد نموذج أعمال الشركة على صحة وسلامة تصميم مراكزها التجارية وبنائها وصيانتها. وقد تؤثر أية عيوب أو أخطاء في تصميم المراكز التجارية التابعة للشركة أو بنائها، بما في ذلك أية عيوب في مواد البناء المستخدمة و/أو أخطاء التصميم و/أو الأمور التي تتعلق بالسلامة، على الأداء التشغيلي لتلك المراكز التجارية، وقد تجبر الشركة على إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تتحمل تكاليف إضافية بخصوص هذه الأعمال. وإضافةً إلى ذلك، قد تؤدي أي عيوب جوهرية غير مكتشفة في أعمال البناء إلى تعرض الزائرين لإصابات أو جروح، فضلاً عن الإضرار بسمعة الشركة ومراكزها التجارية، مما قد يستلزم من الشركة القيام بإصلاحات هيكلية إنشائية للمراكز المعنية وتكبد مصاريف إضافية كبيرة في هذا الخصوص. كما قد يترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين على مبانيها. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من التأجير المسبق أو تأجير المساحات التجارية الجاهزة في مراكزها التجارية المطورة حديثًا للمستأجرين الحاليين أو لمستأجرين جدد. وسيؤثر حدوث أيٌّ من تلك العوامل بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

تعمل الشركة في الوقت الراهن على بناء وتطوير ثلاثة مراكز تجارية جديدة بالاضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض. ويوجد عدد من المخاطر المرتبطة بأنشطة التطوير العقاري والتي قد تؤثر على نجاح الشركة في تطوير هذه المراكز التجارية الجديدة وأي مراكز أخرى جديدة مستقبلا، وتشمل تلك المخاطر ما يلي:

- التأخر في أعمال البناء وزيادة التكاليف عن الميزانية المتوقعة من قبل الشركة، سواءً كان ذلك بسبب إحداث تعديلات في مخططات التصميم الأصلية أو لأية أسباب أخرى.
- عدم توفر و/أو زيادة كلفة مواد أو معدات البناء أو في كلفة الأيدي العاملة، نتيجةً لزيادة أسعار السلع أو التضخم أو غيرها من العوامل.
- المشاكل الهندسية التي لا يمكن توقعها، أو عيوب مواد البناء المستخدمة أو عيوب أساليب البناء والتشييد المتبعة.
- إخلال المقاولين ومقدمي الخدمات وموردي البضائع من الغير بالتزاماتهم التعاقدية أو مواجهتهم لمصاعب مالية.
- النزاعات التي قد تنشأ بين مختلف أطراف عقد الإنشاء أو أيّ عقدٍ آخر يتصل بأعمال الإنشاء.
- توقف أعمال البناء وإضرابات العمال والحوادث.
- التأخر في الحصول على أي من الموافقات النظامية من الجهات الحكومية المعنية.
- عدم كفاية الموارد المالية بشكل يؤدي إلى تعطل في أعمال البناء، مما قد يؤدي إلى تأخر في إنجاز المشروع ذات الصلة.

وقد أدى التأخر في أعمال التطوير و/ أو البناء لعدد من المراكز التجارية التابعة للشركة في السابق إلى قيام الشركة بمنح خصومات لبعض العملاء الرئيسيين و/أو كبار المستأجرين. وإضافةً إلى ذلك، فقد تخطئ الشركة في التخطيط أو توقع أو تنفيذ متطلبات البنى التحتية المساندة أو توفير عدد كاف من مواقف السيارات عند قيامها بتوسيع مراكزها التجارية أو تطويرها، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على قدرة الشركة على الاستمرار في بناء وتطوير مراكز تجارية جديدة وتحقيق العوائد المتوقعة منها بسرعة.

وإضافة إلى المراكز التجارية التي تقوم الشركة بتطويرها حاليًا، تتوقع الشركة القيام مستقبلا بتطوير مراكز تجارية جديدة أو بتوسيع مراكز أخرى قائمة، وقد تتعرض أيٌّ من مبادرات التطوير هذه لمخاطر إضافية، ويعتمد ذلك على حجم المشروع المعني ومدى تعقيده. وليس هناك أيُّ ضمان على أن أياً من مشاريع التطوير المستقبلية الجارية للشركة سيتم إكمالها في الإطار الزمني المحدد وضمن الميزانية المتوقعة.

وسيؤثر تحقق أي من العوامل المذكورة أعلاه بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مورد واحد لتقديم خدمات تصميم وبناء المراكز التجارية

يعتمد نشاط الشركة على الخدمات المتخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية التي تقدمها حصرياً شركة فواز الحكير العقارية، وهي أيضا

طرفا ذات علاقة بالشركة. وقد قامت شركة فواز الحكير العقارية بتصميم وبناء ١٦ مركزا تجاريا من أصل ١٩ مركزا تجاريا تابع للشركة، بينما قامت الشركة بالاستحواذ على المراكز التجارية الثلاثة المتبقية (وهي تالا مول في الرياض، وسلام مول في جدة، وسلمى مول في حائل) بعد أن تم بناؤها من قبل مطور آخر. كما يجدر الإشارة إلى أن شركة فواز الحكير العقارية تقوم حالياً بأعمال التصميم والبناء لجميع المشاريع قيد التنفيذ (باستثناء جدة بارك). وقد اقتصرت إجراءات الشركة المتعلقة بمشتريات خدمات تصميم وبناء المراكز التجارية تاريخيا على دعوة شركة فواز الحكير العقارية لتقديم عرض شراء استجابة لطلب تقديم العروض. وبالتالي فإن أعمال الشركة تعتمد بشكل كبير على الخدمات المستمرة من شركة فواز الحكير العقارية للتصميم والبناء المتخصص لمراكزها التجارية الجديدة. وبناء على ذلك، قد تواجه الشركة صعوبات كبيرة في حالة الخسارة المحتملة لشركة فواز الحكير العقارية كمورد للشركة، كما قد لا تكون الشركة قادرة على إيجاد أو تعيين مورد بديل مناسب في الوقت المناسب و / أو العمل مع مورد بديل لديه نفس المستوى من الخبرة أو المعرفة بمتطلبات الشركة. وعلى ذلك، سوف تؤثر هذه الخسارة بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مقاولين من الغير

تستعين الشركة بمقاولين من الغير (بمن فيهم أطراف ذات علاقة مثل شركة إتقان لإدارة المرافق) لتنفيذ أعمال إصلاح وصيانة مختلفة للمراكز التجارية التابعة لها، ويشمل ذلك أعمال الديكورات الداخلية وتجميل المساحات الخضراء وتنسيقها وصيانة أنظمة تكييف الهواء وتوليد الطاقة وأعمال الهندسة الكهربائية والميكانيكية وتركيب المصاعد. وليس هناك ضمانٌ على أن مستوى الخدمات أو الأعمال المقدمة من قبل مقاولي الشركة من الغير سيرقى دوماً للمعايير المتوقعة، أو على أن غيرهم من المستشارين المهنيين أو مقدمي الخدمات، ممن ليسوا تحت سيطرة الشركة (أو مجلس إدارتها)، لن يخفقوا في الوفاء بالتزاماتهم بموجب العقود المبرمة معهم. فضلاً عن ذلك، فإن الشركة معرضة لمخاطر الدعاوى الناتجة عن تسبب أعمال المقاولين من الغير في إلحاق أضرار أو إصابات بأفراد من العموم و/أو المستأجرين و/أو العاملين بالشركة، الأمر الذي قد تكون الشركة مسؤولة عنه في بعض الحالات، وقد يتبع ذلك مطالبة بالتعويض. وإضافةً إلى ذلك، فقد لا تتمكن الشركة من الاستعانة بمقاولين من الغير ممن يتمتعون بالخبرات المطلوبة في الأماكن التي تعمل بها الشركة. وقد يُدخل المقاولون الشركة في تعهدات محفوفة بالمخاطر، أو يواجهوا مصاعب مالية، أو يعطوا الأولوية لمشاريع أخرى ويحولوا مواردهم بعيداً عن المراكز التجارية الخاصة بالشركة، مما قد يتسبب بدوره في التأثير بشكلٍ سلبي على عمليات المراكز التجارية للشركة وإدارتها، أو يؤدي إلى وقوع إصابات للزوار أو للمستأجرين. وقد يؤدي تحقق أي من هذه العوامل إلى آثار سلبية على سمعة الشركة مما سيكون له أثر سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بتعرض إيرادات الشركة لتقلبات السوق

يتم تحديد قيمة بدل الإيجار بموجب بعض عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة مع بعض مستأجريها على أنه المبلغ الأعلى من: (١) بدل الإيجار الأساسي، وهو عبارة عن قيمة ثابتة متفق عليها وتمثل الحد الأدنى لبدل الإيجار و(٢) نسبة مئوية من مبيعات المستأجر السنوية. ويشتمل نحو ٩٠٪ من عقود إيجار الشركة مع مستأجريها، كما في تاريخ هذه النشرة، على مثل هذه الأحكام. وقد شكلت بدلات الإيجار التي تم تحديدها استنادا لحجم مبيعات المستأجر نحو ١,٥٪، ٠,٧٪، ٠,٥٪ من إجمالي إيرادات الشركة من الإيجارات في السنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م، على التوالي، ونحو ٠,٢٪ لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وتعزى هذه النسب المتدنية إلى أن الشركة لم تضع حتى الآن الإجراءات والعمليات المطلوبة لجمع كل البيانات اللازمة فيما يتعلق بالمبيعات السنوية من هؤلاء المستأجرين (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة الأخيرة من القسم ٤-٣-٢-٢ «تحقيق اقصى قدر من العوائد المالية من المراكز التجارية الحالية للشركة»). وتقوم الشركة كما في تاريخ هذه النشرة بمراجعة الإجراءات والعمليات الخاصة بجمع هذه البيانات وتتوقع الإدارة تطبيقا تدريجيا للأحكام التعاقدية ذات الصلة في المستقبل.

ونظراً لهذه الآلية في تحديد بدلات الإيجار، فقد تتعرض إيرادات الشركة من تأجير المساحات والمواقع في مراكزها التجارية لتقلبات غير متوقعة، بما في ذلك نتيجة للتغيرات الموسمية في أنماط الإنفاق و/أو سلوك الزوار، مما قد يؤثر في النهاية على أعداد الزوار للمراكز التجارية التابعة للشركة. ونتيجة لتلك التقلبات في الإيرادات فقد تواجه الشركة صعوبة في التخطيط لأعمالها كما قد يحد ذلك من قدرتها على توقع إيراداتها في المستقبل. وفضلاً عن ذلك، فقد يتعذر على الشركة وضع ميزانية دقيقة لتكاليفها التشغيلية.

وقد لا تكون ترتيبات الشركة الإدارية والتقنية (بما في ذلك البنية الأساسية لتقنية المعلومات) كافية لتمكينها من تحديد المبيعات السنوية لمستأجريها أو من تسجيلها بشكل دقيق لتمكينها من تطبيق آلية تحديد بدلات الإيجار المذكورة. وبوجه خاص، سوف يتعين على الشركة استحداث بعض الوسائل الداخلية لتتمكن من مراقبة مبيعات المستأجرين، حيث أن الشركة تعتمد حاليا في تحديد تلك المبيعات على القوائم المالية المراجعة للمستأجرين. وتقوم الشركة، كما في تاريخ هذه النشرة، بالنظر في عدة خيارات تتعلق بتصميم وتطبيق هذه الوسائل الداخلية. وعلاوةً على ذلك، تقوم الشركة حاليًا بقيد هذه الإيرادات استنادا للفترات التعاقدية للمستأجر وليس استنادا للسنة المالية للشركة، وبالتالي فإن قيد الشركة لبدلات الإيجار القائمة على نسبة مئوية من حجم مبيعات المستأجرين قد لا يتم تسجيله ضمن الفترة المحاسبية الصحيحة.

ونتيجةً لما تقدم ذكره، فقد تعجز الشركة عن توقع إيراداتها في المستقبل بشكل دقيق أو عن وضع ميزانية دقيقة لتكاليفها التشغيلية، كما قد لا تتمكن من قيد إيراداتها بدقة، الأمر الذي سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بمعدلات نمو إيرادات الشركة

تقوم الشركة حاليا بتطوير ثلاثة من المراكز التجارية الجديدة، بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض، مما سيؤدي لزيادة عدد المراكز التجارية التابعة لها خلال السنوات الخمس القادمة، مما يجعل من الصعب نسبياً تحديد مستوى نمو إيرادات الشركة مستقبلا. وقد ارتفعت إيرادات الشركة خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي مقارنة بـ ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، بفضل افتتاح أربعة مراكز تجارية جديدة خلال هذه الفترة. وقد لا تنمو إيرادات الشركة في المستقبل بنفس الوتيرة.

وقد لا تحقق الشركة نجاحاً في جهودها الرامية إلى زيادة وتيرة النمو في إيراداتها. كما لا ينبغي اعتبار معدلات نمو إيرادات الشركة في الفترات السابقة مؤشراً على معدلات نموها في المستقبل. وقد لا تتمكن الشركة من التغلب على المخاطر والمصاعب التي قد تواجهها في سوقٍ تنافسي ومتغيّر بشكل سريع. وفي حال لم يزداد الطلب على استئجار المساحات التجارية في المملكة وفقا لتوقعات الشركة، أو لم تتمكن الشركة من تلبية احتياجات مستأجري وزائري مراكزها التجارية، فسيؤثر ذلك بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لممارسة الشركة لأعمالها

يجب على الشركة الحصول على تصاريح وتراخيص وموافقات من عدد من الجهات الحكومية لتمكنها من القيام بأعمالها وأنشطتها التجارية. وتحتفظ الشركة حاليا بعدد من التصاريح والتراخيص الصالحة والمتعلّقة بتشغيل أعمالها وأعمال شركاتها التابعة الرئيسية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، شهادات التسجيل التجاري للشركة وشركاتها التابعة الرئيسية وفروعها الصادرة عن وزارة التجارة والاستثمار والتراخيص التجارية للمراكز التجارية التابعة الرئيسية للشركة والصادرة من مختلف البلديات وشهادات السعودة وشهادات إتمام (البناء) من الأمانة. وكما في تاريخ هذه النشرة، فقد انتهت صلاحية شهادة الزكاة الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة الرئيسية وشهادة الزكاة الخاصة بشركة القصيم للترفيه والمشاريع التجارية، وتعمل الشركة في الوقت الراهن على تجديد تلك الشهادات (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٤ «الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية»).

كما يجب على الشركة، عند قيامها بتطوير عقارات جديدة، الحصول على تصاريح وتراخيص وشهادات وموافقات من عدد من الجهات الإدارية، في مختلف مراحل عملية التطوير. ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تصاريح البناء، وشهادات إتمام (البناء) من الأمانة، وشهادات السجل التجاري. ويتطلب الحصول على هذه التصاريح والتراخيص والشهادات والموافقات قيام الشركة بالوفاء بشروطٍ معينة. وبوجه خاص، يجب على الشركة الحصول على شهادات إتمام (البناء) من الأمانة فيما يتعلق بمشاريع التطوير العقاري الجديدة والتي تؤكد ما إذا كانت أعمال البناء قد تمت وفقًا للمتطلبات والمواصفات الواردة في رخصة البناء. وقد يتم إيقاع عدد من العقوبات على الشركة بالنسبة للعقارات التي يتم بناءها بشكل يخالف المتطلبات والمواصفات الواردة في رخصة البناء، بما في ذلك الغرامات أو إغلاق العقارات المخالفة أو هدمها.

وقد حصلت الشركة، كما في تاريخ هذه النشرة، على شهادات إتمام (البناء) من الأمانة فيما يتعلق بتسعة (9) مراكز تجارية تابعة لها (من أصل (19) مركزا تجاريا)، وتعمل الشركة حاليا على الحصول على شهادات إتمام (البناء) للمراكز المتبقية. ولا يمكن للشركة أن تضمن بأنها لن تواجه مشاكل أو عقبات في الحصول على شهادات إتمام (البناء) المطلوبة من الأمانة أو أي موافقات حكومية أخرى، أو في الوفاء بالشروط المطلوبة للحصول على تلك الموافقات، أو أنها ستتمكن من التقيُّد بالأنظمة أو اللوائح أو السياسات الجديدة والتي قد تطبق من وقتٍ لآخر في قطاع العقارات بوجهٍ عام، أو التقيد بالإجراءات المتعلقة بمنح الموافقات اللازمة. تصدر شهادة اتمام البناء للتأكد من تطابق مخططات البناء على ما تم تنفيذه في الواقع. وفي حال عدم وجود هذه الشهادة، ليس هناك ما يضمن امتثال البناء بجميع المتطلبات، بما فيهم متطلبات الدفاع المدني.

وإضافةً إلى ذلك، فإن تشغيل المراكز التجارية يتطلب إصدار تراخيص تجارية معينة من البلدية المعنية. وقد وضعت وزارة الشؤون البلدية والقروية في المملكة (التي تتبعها مختلف الأمانات والبلديات) شروط إصدار تراخيص للمراكز التجارية تقضي بعدم جواز تشغيل المراكز التجارية بدون الحصول على الترخيص التجاري اللازم من البلدية المعنية. وقد حصلت الشركة، كما في تاريخ هذه النشرة، على تراخيص تجارية بالنسبة لجميع مراكزها التجارية. إلا أن بعض التراخيص التجارية تلك لا تفيد صراحة بأنها تراخيص لتشغيل وإدارة المراكز التجارية. وفي حال وجود غموض بالنسبة لنطاق وشروط التراخيص التي حصلت عليها الشركة، فمن الممكن إعتبار الشركة مخالفة لتلك التراخيص. كما وانتهت صلاحية رخصة بناء موقع نجد اعتبارًا من تاريخ هذه النشرة، وقد لا تتمكن الشركة من تجديده في توقيت ملائم أو على الإطلاق. إن إخفاق الشركة في الحفاظ على هذه التراخيص (بما فيها ترخيص بناء موقع نجد) أو العمل ضمن نطاقها، ومع مراعاة أحكامها، سيؤثر سلبا وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتخضع معظم التراخيص الحالية للشركة لشروطٍ قد يتم بموجبها تعليق تلك التراخيص أو إلغاؤها في حال أخفقت الشركة في الوفاء بتلك الشروط

الموضوعة والتقيُّد بها. وفضلاً عن ذلك، فليس هناك أيُّ ضمانٍ على أن الشركة، ستتمكن من الحصول على موافقة الجهة المعنية عند سعيها لتجديد أيُّ ترخيص أو تعديله، أو أن هذه الجهة، في حال موافقتها على التجديد، لن تفرض شروطاً من شأنها أن تؤثر سلباً على أداء الشركة.

وإذا أخفقت الشركة أو أيٌّ من شركاتها التابعة الرئيسية أو فروعها في الحصول على أي ترخيص ضروري لأعمالها أو في تجديد مثل هذه التراخيص، بما فيه شهادات الزكاة المنتهية الأجل، أو إذا انتهت صلاحية تراخيصها أو جرى تعليقها، أو إذا تم تجديد أيٍّ من تلك التراخيص بموجب شروطٍ غير ملائمة للشركة، أو إذا تعذر على الشركة الحصول على تراخيص إضافية لازمة في المستقبل، فسوف يتعين على الشركة التوقف عن ممارسة أعمالها كلياً أو جزئياً، الأمر الذي قد يعرقل عمليات الشركة أو يعطلها، ويتسبب في تكبدها تكاليف إضافية، ويؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على الحفاظ على صورة وسمعة علامتها التجارية «المراكز العربية»

تعتقد الشركة أن نجاحها يعتمد جزئياً على قدرتها على الحفاظ على صورة وسمعة علامتها التجارية «المراكز العربية» والمرتبطة بتطوير مراكز تجارية عالية الجودة لكلٍّ من المستأجرين والزائرين. وقد تضر أي أمور تتعلق بالجودة وبمعايير الصحة والسلامة (سواء كانت فعلية أو متصورة أو حتى زائفة أو لا أساس لها من الصحة - بما في ذلك أية حوادث قد تقع في المراكز التجارية للشركة)، بعلامة «المراكز العربية» التجارية. وقد يؤدي ذلك إلى تشويه سمعة الشركة و/أو قد يتسبب في خسارة الشركة لمستأجريها و/أو زائري مراكزها التجارية لصالح منافسيها، الأمر الذي قد يسفر عن نقص في أعداد الزائرين وانخفاض الطلب من جانب المستأجرين، ويؤدي بدوره إلى تراجع في حصة الشركة السوقية وانخفاض في نسبة الأشغال من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير الخاصة بها. وإضافةً إلى ذلك، فقد تؤدي الدعاية السلبية الناتجة عن أفعال أعضاء مجلس إدارة الشركة أو المساهمين أو الإدارة أو المستأجرين أو الأطراف ذات العلاقة، أو الموردين أو العاملين أو المقاولين أو الوكلاء، مثل الحوادث المتعلقة بخدمة العملاء أو عدم التقيُّد بالأنظمة واللوائح، إلى التأثير سلبا على سمعة الشركة. وقد تنتشر مثل هذه الدعاية السلبية بشكل سريع وعلى نطاق واسع، خصوصا مع زيادة استخدام وسائل التواصل الاجتماعي، مما يزيد من صعوبة تمكن الشركة من التصدي لها والتجاوب معها. وقد تؤدي الأضرار التي تلحق بسمعة الشركة وعلامتها التجارية إلى هبوط الطلب على المساحات المتوفرة في مراكز الشركة، مما سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بحماية الشركة لعلاماتها التجارية

قامت الشركة بتسجيل جميع العلامات التجارية التي تعتمد عليها في أعمالها في المملكة، وعددها ٣٥ علامة. وتعتمد الشركة على قدرتها على الاستمرار في استخدام تلك العلامات التجارية، وحماية حقوقها فيما يخص تلك العلامات في مواجهة أي استخدامٍ غير مشروع لها من جانب الغير.

وإذا اضطرت الشركة للدفاع عن علاماتها التجارية، فقد تضطر للدخول في إجراءات قضائية مكلفة وأن تحول جهود بعض من موظفيها الفنيين والإداريين لهذه الإجراءات القضائية. وفضلاً عن ذلك، فقد تضطر الشركة نتيجة لأي نزاع يتعلق بعلاماتها التجارية ابرام اتفاقيات امتياز أو ترخيص بالنسبة لأي من هذه العلامات، والتي قد تكون بشروط غير مواتية للشركة. وسيؤثر وقوع أي من هذه الأحداث بشكل سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة لمخاطر تشغيلية وعوائق تجارية غير متوقعة

يعتمد نجاح الشركة إلى حدٍ كبير على استمرارية تشغيل المراكز التجارية التابعة لها الرئيسية دون معوقات. وتتعرض الشركة لعددٍ من المخاطر فيما يتعلق بتشغيل المراكز التجارية التابعة لها، بما في ذلك سوء الأحوال الجوية أو الأضرار المادية للمباني أو انقطاع التيار الكهربائي أو الأعطال أو تعطل المعدات أو انخفاض أدائها عن المعدل المطلوب أو إمكانية توقف الأعمال أو حدوث أعمال إجرامية أو حدوث كوارث طبيعية أو حرائق بالإضافة إلى أنواع أخرى من المخاطر المرتبطة بتشغيل مبانٍ كبيرة مثل المراكز التجارية. قد وقع في السابق عدد من الحوادث في المراكز التجارية التابعة للشركة والتي نتج عنها بعض الأضرار للزائرين والموظفين بما في ذلك وفاة أحد عمال الصيانة لدى الشركة في العام ٢٠١٧م. وليس هناك ما يضمن عدم وقوع أية حوادث مشابهة في المستقبل. وقد يترتب على وقوع أية حوادث مماثلة عواقب وخيمة (بما في ذلك حدوث وفيات)، خصوصا في ظل ارتفاع أعداد الزائرين لمراكز الشركة التجارية بشكل يومي. بالإضافة لذلك، وبالرغم من تقيُّد المرافق الترفيهية للشركة بمعايير الصحة والسلامة ذات العلاقة، فليس هناك ما يضمن عدم قيام مرتادي تلك المرافق بأيِّ تصرفات غير مناسبة، مما قد يتسبب بالأضرار بسلامتهم وسلامة الآخرين. إن حدوث أيٍّ من هذه الأحداث، أو أية أحداث مشابهة لها، قد يتسبب في تعطل أعمال الشركة.

وإذا حدث تعطل في أعمال واحدٍ أو أكثر من المراكز التجارية التابعة للشركة، فقد يؤدي ذلك إلى عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها وإلى تحملها التزامات إضافية، كما قد يؤثر ذلك على إيرادات الشركة وربحيتها، مما سيؤثر بدوره بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بأعمال تجديد وإعادة تطوير المراكز التجارية الحالية للشركة

يجب على الشركة القيام بأعمال تجديد وتوسعة وتحسين وإعادة تطوير مراكزها التجارية بصورة مستمرة، من أجل الحفاظ على جاذبيتها واستمرار الطلب عليها من قبل المستأجرين والزوار. ونظراً لتطور سوق المراكز التجارية في المملكة، فقد تتغير تطلعات المستأجرين والزوار وأذواقهم وتفضيلاتهم. وقد يتضمن ذلك، على سبيل المثال، إضافة مرافق جديدة في المراكز التجارية ومجموعة أكثر تنوعاً من خيارات الترفيه (بما في ذلك دور السينما) وتغيير تصميم بعض المراكز التجارية بشكل أكثر ابتكارا. وقد لا تكون المراكز التجارية الحالية التابعة للشركة، والتي تم إنشاؤها قبل إصدار هذه النشرة بخمسة عشر (١٥) سنة، قابلة لإجراء تعديلات عليها بشكل يلبي تطلعات المستأجرين والزوار. ونظراً لطبيعة تصميم وبناء مراكز الشركة التجارية القديمة، فقد لا يؤدي قيام الشركة بأي استثمار كبير فيها إلى تجديدها أو تحسينها بشكل مناسب. وإضافةً إلى ذلك، قد لا تتمكن المراكز التجارية الحالية التابعة للشركة من منافسة مراكز منافسيها الجديدة والأكثر تنوعاً بفاعلية، حتى في حال قيام الشركة بتنفيذ أعمال التجديد المذكورة، نظرا لبعض القيود الإنشائية التي تمنع الشركة من إدخال خيارات الترفيه الجديدة (ومنها دور السينما) إلى مراكزها التجارية. كما قد تتسبب أي أعمال تجديد للمراكز التجارية في تعطيل أعمال المستأجرين الحاليين في المراكز المعنية، مما قد يؤدي إلى انخفاض إيرادات الشركة بشكل جزئي ومؤقت خلال فترة إجراء أعمال التجديد تلك.

وفي حال كانت الشركة عاجزة عن تجديد مراكزها التجارية الحالية وتحسينها لمواكبة التغيرات في تفضيلات المستأجرين والزوار، فسوف يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢١ المخاطر المتعلقة بتعارض مصالح المساهمين الحاليين وأعضاء مجلس الإدارة

يقوم بعض المساهمين الحاليين في الشركة وبعض أعضاء مجلس إدارتها بأعمال تدخل في إطار أعمال التطوير والاستثمار العقاري في المراكز التجارية. وقد تكون هذه الأعمال مماثلة لأعمال الشركة أو منافسة لها بشكلٍ مباشر أو غير مباشر، مما قد يؤدي إلى تعارضٍ في المصالح بين أعمال المساهم الرئيسي أو عضو مجلس الإدارة المعني من جهة، وأعمال الشركة من جهةٍ أخرى. وفي الوقت الراهن، فإن كل من فواز عبدالعزيز فهد الحكير، وسلمان عبدالعزيز فهد الحكير، وكامل بديع القلم، وهم أعضاء في مجلس إدارة الشركة، يشغلون في نفس الوقت عضوية مجالس إدارة شركات ذات علاقة (والتي تمارس أعمال شبيهة أو منافسة للشركة) مثل شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري وشركة فالكون مولز وشركة فواز الحكير العقارية وشركة فاس السعودية القابضة وشركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٦ «تعارض المصالح»). تخضع مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة، للحصول على موافقة من الجمعية العامة بموجب المادة ٤٦ من لائحة حوكمة الشركات والمادة ٧٢ من نظام الشركات. ويُفرَض أيضا على أي عضو مجلس ادارة مشاركا في أعمال منافسة للشركة عدم المشاركة في التصويت على القرارات ذات الصلة. وبالنظر إلى القيود المفروضة على المساهمين فيما يتعلق بالتصويت في الجمعية العامة، وفقاً للمادة ٤٦ من لائحة حوكمة الشركات، والتي تم الامتثال بها بشكلٍ أوسع من قبل الشركة بحيث لا يحق لجميع المساهمين الحاليين التصويت على القررات ذات الصلة في الجمعية العامة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٦ «تعارض المصالح»). وبناء عليه، يجب الحصول على موافقة الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة في أول اجتماع للجمعية العامة بعد إتمام عملية الطرح (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٧ «تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج»). ومن المخاطر المحتملة، فقد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة، وفي هذه الحالة، يجب على عضو مجلس الادارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة (على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة). لمزيد من التفاصيل عن مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة يرجى مراجعة القسم ٥-٦ «تعارض المصالح».

ولهؤلاء المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة تأثير في قرارات الشركة، وأحياناً قد لا تكون مصالحهم متفقةً مع مصالح المساهمين الآخرين في الشركة. ولا يوجد أي ترتيبات تعاقدية فيما بين المساهمين الحاليين والشركة لضمان عدم ممارسة المساهمين الحاليين لأي نشاطٍ قد ينجم عنه تعارض في المصلحة، أو يكون منافسا لأعمال الشركة.

وإضافةً إلى ذلك، فيمكن لبعض المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة، وقد يستخدمون تلك المعلومات لمصالحهم الخاصة أو بما يتعارض مع مصالح الشركة وأهدافها. وإذا كان للمساهمين أو لأعضاء مجلس الإدارة الذين لهم مصالح متعارضة مع مصلحة الشركة، تأثير سلبي على قرارات الشركة، أو إذا استخدموا المعلومات المتاحة لهم عن الشركة على نحو يضر بمصالحها، فسيترتب على ذلك أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٦ «تعارض المصالح»).

وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو المساهمين الحاليين طرفًا في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من المنافسة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة.

٢-١-٢٢ المخاطر المتعلقة بموارد الشركة المالية

إن الشركة بحاجة للقيام باستثمارات دائمة لدعم نمو أعمالها. وقد تحتاج الشركة أموالٍ إضافية لمواجهة التحديات التي قد تواجهها بالنسبة لأعمالها، وتنفيذ استراتيجية النمو، وزيادة حصتها من السوق في أسواقها الحالية، أو التوسع في أسواق أخرى، أو لتوسيع قاعدة منتجاتها. وقد لا تكفي السيولة الناتجة عن عمليات الشركة ومواردها المالية الحالية لتمويل استراتيجية النمو تلك. وبناءً عليه، فقد تسعى الشركة لزيادة رأس مالها، أو قد تتكبد مديونية إضافية.

وقد لا تتمكن الشركة لأسبابٍ مختلفة، بما في ذلك عدم تقيُّد الشركة بالتزاماتها بموجب ترتيبات التمويل الحالية أو المستقبلية، من الحصول على تمويل إضافي أو إعادة تمويل قروضها الحالية عند الحاجة إليها، أو قد لا تتمكن من القيام بذلك وفقاً لشروط مواتية لها.

وقد بلغت إجمالي قروض الشركة طويلة الأجل (بما في ذلك الجزء الحالي من القروض طويلة الأجل) كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نحو ٤,٤٠٥,٢ مليون ريال سعودي و٥,٨٥٨,١ مليون ريال سعودي و٥,٨١٠,٦ مليون ريال سعودي و٦,٥٥٠,٨ مليون ريال سعودي، على التوالي، والتي تمثل نحو ٧٨,٣٪، و٨٣,٤٪، و٨٣,٣٪، و٨٠,٦٪ من إجمالي التزامات الشركة، على التوالي. وسوف تؤدي زيادة مديونية الشركة إلى تعرضها لمخاطر إضافية. وقد يترتب على مديونية الشركة زيادة في معدلات الفائدة، مما سيؤدي بدوره إلى زيادة مصاريف الشركة وانخفاض أرباحها الصافية، ويجعلها أكثر عرضة للمخاطر المتعلقة بالتقلبات السلبية في السوق وفي الوضع الاقتصادي العام. ويميل دخل الشركات المدعوم بالقروض وصافي أصولها أيضاً إلى الزيادة أو النقصان بمعدلٍ أكبر مما يكون عليه الوضع إذا لم يكن قد تم الاقتراض إلى ذات الحد. وقد يؤدي ارتفاع مستوى المديونية إلى الحد من قدرة الشركة على القيام بعمليات استحواذ استراتيجية، أو قد يدفعها إلى القيام بعمليات غير استراتيجية لبيع أصول أو التصرف فيها، كما يمكن أن يحد من قدرتها على الحصول على تمويلٍ إضافي. وإضافةً إلى ذلك، فإن الشركة لديها تكاليف ثابتة عالية نسبياً، وقد تجد صعوبةً أكبر في تسديد ديونها في حال ارتفعت مستويات تلك الديون. وفضلاً عن ذلك، تنطوي الوثائق المتعلقة بمديونية الشركة عادةً على تعهدات تفرض قيودا على أعمال الشركة.

وإذا أخفقت الشركة في الحصول على تمويل كافٍ عند حاجتها، أو طبقاً لشروط مواتية لها، أو إذا أصبحت الشركة عاجزة عن سداد ديونها عند استحقاقها، فإن ذلك سوف يؤثر سلبا على قدرة الشركة على تسيير أعمالها، أو تحقيق معدل النمو المخطط له، الأمر الذي سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بتعرض الشركة لقيودٍ في إجراءات الديون الجارية

أبرمت الشركة اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية مع بنوكٍ مختلفة بغرض تمويل أعمالها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض»).

وتشترط اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية وجوب حصول الشركة على موافقة مسبقة من البنوك على انخفاض مجموع مساهمات كل من فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير وعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير وشركة فاس السعودية القابضة في الشركة إلى ما دون ٥١٪ من رأس مال الشركة في أيِّ وقتٍ من الأوقات.

كما يجب على الشركة، بموجب اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية، التقيد بعدد من الأمور والتي تشمل عدم قيامها، بدون موافقة مسبقة من البنوك المعنية، بتحمل أية ديونٍ إضافية أو بيع أصولها أو ترتيب أي ضمانات إضافية على أصولها العقارية كضمانات أو توزيع أرباح ونفقات تشغيلية، قبل الوفاء بالتزامات محددة بموجب تلك الاتفاقيات، بالإضافة لفرض تعهدات مالية تتطلب منها الوفاء بنسب مالية معينة. كما تعهدت الشركة بموجب اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية بتوفير معلومات للبنوك المعنية تتعلق بأية تغييراتٍ تطرأ على أوضاعها المالية والإدارية والنظامية والتغيرات في مساهميها.

بالإضافة إلى ذلك، فإن التزامات الشركة بموجب اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية، مضمونة جزئيا بضمانات مقدمة من الشركات الضامنة والضامنين الشخصيين (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض» والقسم ١٣-٧-٤ «الضمانات»). وتنص اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية على حالات تشكل إخلالا من قبل الشركة بالتزاماتها بموجب تلك الاتفاقيات، إلا أنها مرتبطة بأمور وأحداث تتعلق بالضامنين الشخصيين، كأن يتم تجميد أصول أي من هؤلاء الضامنين الشخصيين لمدة تسعين (٩٠) يومًا أو أكثر، أو أن تتم مصادرة أو حجز أي أصل تبلغ قيمته السوقية ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أكثر عائد لأي طرف مدين بموجب هذه الاتفاقيات. كما تنص اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية على إلغاء الضمانات المقدمة من الشركات والضمانات الشخصية المقدمة من الأفراد عند إتمام الطرح، في حال ما إذا تمت إعادة هيكلة أو إعادة تمويل جميع الالتزامات المترتبة على اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية، على أساس المرابحة، بشكل مقبول من المولين، ودون وجود أي إخلال من قبل الشركة بالتزاماتها. وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يقم أيّ من البنوك بالتنازل عن أي من الضمانات الشخصية. أما إذا عجزت الشركة عن إعادة هيكلة أو إعادة تمويل جميع الالتزامات المترتبة على اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية عند إتمام الطرح، فسوف يستمر العمل بالضمانات المقدمة من الشركات وبالضمانات الشخصية المقدمة من الأفراد، كما ستظل حالات

الإخلال المتعلقة بالضامنين الشخصيين قائمة.

وفي حال قامت أي من الشركات الضامنة أو الضامنين الشخصيين بسحب الضمانات المقدمة من قبلهم أو لم يقوموا بتجديدها، أو إذا انتهت صلاحية تلك الضمانات لأي سببٍ من الأسباب، فسوف يشكل ذلك إخلالاً من جانب الشركة بالتزاماتها بموجب اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية مما يترتب عليه أحقية البنوك في مطالبة الشركة بسداد جميع المبالغ المتبقية من قيمة التسهيلات المعنية على الفور. وفي تلك الحالة، ليس هناك من ضمانٍ بأن الشركة ستكون قادرةً على الحصول على مصادر تمويلٍ بديلة كافية لإعادة سداد تلك الديون. وإضافةً إلى ذلك، فليس هناك من ضمانٍ بأن الشركات الضامنة أو الضامنين الشخصيين سوف يستمرون في تقديم الضمانات المقدمة من قبلهم حاليا بعد الطرح، الأمر الذي قد يؤثر على قدرة الشركة على تأمين التسهيلات الائتمانية التي سوف تحتاجها في المستقبل. وستؤثر أيٌّ من تلك العوامل بشكلٍ سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وفي حال أخفقت الشركة في تسديد أي مبلغ مستحق عليها أو أخلّت بأيٍّ من التزاماتها بموجب أي من اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية، أو إذا أخلّت أي من الشركات الضامنة أو الضامنين الشخصيين بشروط اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية بالضمان المقدم من قبلهم، فسوف يحق للبنك المعني مطالبة الشركة بسداد جميع المبالغ المتبقية من قيمة التسهيلات المعنية على الفور، بالإضافة للحجز على أصول الشركة، كما سوف يحق للأطراف المضمونة، بموجب اتفاقيات اعادة التمويل، تحصيل المبالغ المستحقة لها من الحسابات البنكية للشركة، ومن مستحقات التأمين المترتبة لها ومن مستحقاتها بموجب عقود الإيجار. وإضافةً إلى ذلك، إذا ادعت احدى البنوك أن الشركة قد أخلت بالتزاماتها بموجب اتفاقية إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية المبرمة معها، فسوف يترتب على ذلك اعتبار الشركة مخلة بالتزاماتها بموجب اتفاقيات إعادة تمويل التسهيلات الائتمانية الأخرى. وفي هذه الحالة، فقد لا تتمكن الشركة من الحصول على مصادر تمويل بديلة لسداد تلك الديون. وسيترتب على أيٍّ من هذه العوامل أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٤ المخاطر المتعلقة بالانتقال من نظام المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية

من المتوقع أن يسري مفعول المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية، بالنسبة لفترات إعداد التقارير السنوية، اعتبارا من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م. ويحدد المعيار رقم ١٦ من هذه المعايير كيفية قيام معد التقرير الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية بتحديد الإيجارات (حيث تكون الشركة مستأجر) وقياسها وتقديمها والكشف عنها. وسوف يكون التناول المحاسبي لعقود الإيجار، بموجب المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية، مختلفا عن المعايير المحاسبية الدولية المطبقة حاليا، والتي يتم فيها إثبات المصاريف الخاصة باتفاقيات الإيجار (حيث تكون الشركة مستأجر) على أساس القسط الثابت. وبموجب المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية، فسوف تكون الشركة مطالبة بإعداد حسابات عن جزء أكبر من مصاريف اتفاقيات الإيجار أثناء النصف الأول من مدة الإيجار. وتشتمل تقديرات الإدارة للتغيرات الرئيسية الناتجة عن المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية، استناداً الى محفظة الإيجار الحالية الخاصة بالشركة (بما فيها جدة بارك)، على ما يلي:

إثبات حق استخدام الأصول (الناتج عن رسملة عقود الإيجار) بصافي قيمة حالية (تشمل جميع اتفاقيات الإيجار الحالية) تساوي قيمتها التقديرية ٦ مليار ريال سعودي.

إثبات المطلوبات (الناتجة عن رسملة عقود الإيجار) بصافي قيمة حالية (تشمل جميع اتفاقيات الإيجار الحالية) تساوي قيمتها التقديرية ٦ مليار ريال سعودي.

يبلغ متوسط الانخفاض المقدر في صافي أرباح الشركة نتيجة تطبيق المعيار ١٦ خلال الفترة التي تبدأ من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى السنة المالية ٢٠٢٤م ما يقارب ٩٠ مليون ريال سعودي سنوياً، ويرجع هذا الانخفاض بسبب الاعتراف بمصاريف ايجار اعلى في النصف الاول من مدة عقود الايجار بالمقارنة بطريقة القسط الثابت علماً بأن هذا الأثر هو غير نقدي (بناءً على تقديرات الادارة)؛

يبلغ متوسط الفارق بين ما سيتم تحميله بقائمة الدخل بموجب المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية كمصاريف تتعلق بالايجار (تتمثل في إطفاء موجودات الإيجار المرسملة – حق استخدام الأصول – والأعباء المالية المتعلقة بالمطلوبات الإيجارية القائمة) والمدفوعات الإيجارية النقدية خلال الفترة التي تبدأ من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى السنة المالية ٢٠٢٤م حوالي ١٦٠ مليون ريال سعودي سنوياً (بناءا على تقديرات الادارة).

وينطبق هذا على كل من السنوات الخمس الأولى اعتباراً من تطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية.

ونتيجة لذلك، فسوف يترتب تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة. وإن حدوث أي من العوامل سالفة الذكر سيؤدي إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وكبار موظفيها

يعتمد نجاح الشركة على استمرارية عمل وأداء إدارتها العليا وكبار موظفيها الآخرين، وكذلك على قدرتها على إيجاد موظفين مؤهلين في المستقبل وتوظيفهم وتطويرهم وتحفيزهم والحفاظ عليهم. وتعتمد الشركة على عدد من الأفراد الأساسيين في فريق إدارتها العليا، ممن لديهم خبرات قيمة في قطاع العقارات، وممن قدموا مساهمات ملموسة في تطوير عمليات الشركة وتوسعها. هناك تنافسٌ شديد على كبار التنفيذيين في قطاع العقارات، وليس بمقدور الشركة أن تضمن قدرتها على الاحتفاظ بموظفيها أو على جذب موظفين جدد مؤهلين بشكلٍ مناسب (وعلى سبيل المثال، إن منصب رئيس قطاع التسويق شاغر كما في تاريخ هذه النشرة). بالإضافة إلى ذلك، اعتمدت الشركة في الماضي على المساهمين المسيطرين، الذين دعموا الشركة والإدارة من خلال رؤيتهم لسوق التجزئة ومعرفتهم للقطاع العقاري. وقد لا تكون الشركة قادرة على الاستفادة بصورة مستمرة من الخبرة الواسعة التي يتمتع بها المساهمون المسيطرون وفهمهم للسوق السعودية، وسيؤثر ذلك بصورة سلبية وجوهرية على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تحتاج الشركة لاستثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لجذب تنفيذيين كبار جدد والحفاظ عليهم. إن فقدان خدمات كبار التنفيذيين لدى الشركة قد يؤخر أو يحول دون تنفيذ وتخفيف أهداف الشركة الاستراتيجية، وقد يؤدي تحويل اهتمام الإدارة إلى البحث عن بديل مؤهل، ومن شأن ذلك التأثير سلبا على قدرة الشركة على إدارة أعمالها بفعالية وكفاءة. بالإضافة إلى ذلك، فيمكن لأي من كبار التنفيذيين أن يستقيل في أي وقت. فعلى سبيل المثال، استقال الرئيس التنفيذي السابق للشركة في شهر يونيو ٢٠١٨م بعد عامين تقريبًا على توليه هذا المنصب، وقد تم استبداله بأوليفيير نوغارو في منصب رئيس تنفيذي اعتبارا من شهر يناير ٢٠١٩م. وفي حال لم تتمكن الشركة من توظيف واستبقاء كبار التنفيذيين الذين يتمتعون بمستويات عالية من المهارات في المجالات المناسبة، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بسوء تصرف المستأجرين أو الموظفين

قد يرتكب مستأجري الشركة أو موظفيها أعمال قد تؤثر سلباً على أعمال الشركة بما في ذلك سوء استخدام معلومات الشركة أو نظمها أو الإفصاح عن معلومات سرّية أو الضلوع في نشر معلومات مضللة كما قد لا تتمكن الشركة دوماً من منع موظفيها من ارتكاب أفعال ترقى لمستوى الأخطاء الجسيمة أو التأكد من تقيدهم باللوائح الداخلية للشركة. وقد تؤدي أي من تلك الأفعال إلى تكبد الشركة خسائر أو غرامات أو التزامات مالية، أو قد تؤدي إلى الإساءة لسمعة الشركة. كما قد تؤدي تلك الأفعال إلى قيام المستأجرين بتقديم مطالبات مالية أو المطالبة بإنهاء عقودهم بحجة أن الشركة قد أخلت بالتزاماتها نحوهم بموجب هذه العقود. وقد تؤثر أيٌّ من تلك الغرامات أو الخسائر أو المطالبات سلبا على ربحية الشركة. وإضافةً إلى ذلك، فإن الدعاية السلبية الناتجة عن سوء تصرف مستأجري أو موظفي الشركة قد تؤثر سلباً على سمعة الشركة وإيراداتها وعلى عدد زوّار مراكزها التجارية. إن ارتكاب أي من مستأجري أو موظفي الشركة أفعالا مشابهة سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في بعض مراكز تجارية كبرى خاصة بها

شكل إجمالي إيرادات الشركة من ثلاثة (٣) من مراكزها التجارية (من أصل تسعة عشر (١٩) مركز تجاري تابع لها)، وهي مول العرب (جدة)، والسلام مول (جدة)، ومول الظهران في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٣١ مارس ٢٠١٧م، و٣١ مارس ٢٠١٨م وفي الأشهر التسعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نسبة ٤٣,٧٪، و٣٩,٢٪، و٣٧,٣٪ و٣٧,٣٪ من إجمالي إيرادات الشركة، على التوالي. كما وشكل إجمالي إيرادات الشركة من خمس (٥) من مراكزها التجارية (من أصل تسعة عشر (١٩) مركز تجاري تابع لها)، وهي ١) مول العرب (جدة)، ٢) والسلام مول (جدة)، ٣) ومول الظهران ٤) والنخيل مول (الرياض) ٥) وعزيز مول (للسنوات المالية ٢٠١٦-٢٠١٨م) ومكة مول (لفترة الاتسعة أشهر المنتهية في ديسمبر ٢٠١٨م)، في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٣١ مارس ٢٠١٧م، و٣١ مارس ٢٠١٨م وفي الأشهر التسعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نسبة ٥٨,٤٪، و٥٥,٣٪، و٥٢,٥٪ و٥٣,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة في تلك السنوات، على التوالي. ولذلك فإن الأداء المالي للشركة يعتمد إلى حد كبير على الأداء المالي لهذه المراكز التجارية. وسيؤثر حدوث أية عوامل سلبية في أي من أو جميع هذه المراكز التجارية (بما في ذلك أيٌّ تراجع في أعداد الزائرين أو معدلات الإشغال أو بدلات الإيجار، أو أية زيادة في تكاليف التشغيل، أو حدوث أمور خارجة عن سيطرة الشركة، مثل حالات القوة القاهرة) بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة للائحة حوكمة داخلية مُعتمدة حديثاً

لقد اعتمد مجلس إدارة الشركة لائحة حوكمة الشركة الداخلية بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧م (الموافق ١٤٣٨/١٢/٢٩هـ). وقد اشتملت اللائحة على قواعد وإجراءات تمت صياغتها استناداً إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. وسوف يعتمد نجاح الشركة في التنفيذ الصحيح لقواعد الحوكمة وإجراءاتها على مدى إدراك تلك القواعد وتفهّمها وتنفيذ تلك القواعد والإجراءات بشكلٍ صحيح من جانب مجلس الإدارة ولجانه والمسؤولين التنفيذيين بالشركة، وبوجهٍ خاص فيما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة ولجانه، ومتطلبات الاستقلالية، والقواعد المتعلقة بتعارض

المصالح والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. وإن عدم التقيُّد بقواعد الحوكمة، وبوجه خاص القواعد الإلزامية المنبثقة من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة، من شأنه أن يعرض الشركة لجزاءاتٍ نظامية، وسيؤثر ذلك بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقامت الجمعية العامة العادية للشركة بتكوين لجنة المراجعة، وهي تتألف من ثلاثة (٣) أعضاء غير تنفيذيين، وذلك بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/١٨هـ (الموافق ٦ ديسمبر ٢٠١٧م)، وقام مجلس الإدارة بتكوين لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧م)، وذلك للقيام بالمهام المحددة لكل لجنة، طبقاً لائحة حوكمة الشركات الداخلي (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٢ «لجان مجلس الإدارة»). وقد يؤثر إخفاق أعضاء تلك اللجان في أداء واجباتهم وتبني مواقف تضمن حماية مصالح الشركة ومساهميها على التقيُّد بمتطلبات حوكمة الشركات، ومتطلبات الإفصاح المستمرة، وقدرة مجلس الإدارة على مراقبة أعمال الشركة من خلال تلك اللجان، الأمر الذي سيترتب عليه أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة

إن كبار التنفيذيين يتمتعون بخبرة محدودة أو قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقيد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيتوجب على كبار التنفيذيين على وجه الخصوص الحصول على التدريب الداخلي أو الخارجي في إدارة شركة مساهمة مدرجة، إلى جانب التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة. في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، فسوف يعرضها ذلك لعقوبات وغرامات نظامية من شأنها التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بأعطال نظم تقنية المعلومات

تعتمد قدرة الشركة على جذب المستأجرين والاحتفاظ بهم وعلى مراقبة عملياتها وتكاليفها بدقة والمنافسة بصورةٍ فاعلة، بصورة جزئية، على درجة تطور شبكة تقنية المعلومات الخاصة بها ومدى إمكانية الاعتماد عليها، بما في ذلك عملية التحديث لأنظمة تقنية المعلومات التي قامت بها الشركة مؤخرا، وبشكل خاص نظام إدارة الممتلكات الجديد والذي بدأت الشركة باستخدامه منذ عام ٢٠١٧م.

إن المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات، الداخلية منها والخارجية، مثل البرمجيات الخبيثة وعيوب البرمجة ومحاولات اختراق شبكات الشركة وعدم توفّر التحديثات أو التعديلات المطلوبة وتسرّب البيانات والأخطاء البشرية، تشكل تهديداً مباشراً على خدمات الشركة وبياناتها. وقد تتعرض شبكات الشركة أيضاً لأعطالٍ بسبب أحداث «قوة قاهرة» غير متوقعة. وقد تترتب مثل هذه الأحداث أيضا في حال تعرض سرية المعلومات الخاصة بالشركة أو بعملائها أو درجة أمان تلك المعلومات أو إمكانية الوصول إليها للخطر بسبب فقدان أي من هذه المعلومات سواء من جانب الشركة أو من جانب أيّ طرف آخر عُهِدَ إليه بها. إضافة إلى ذلك، قد يترتب على الشركة تكاليف وتبعات تشغيلية كبيرة نتيجة لتحديث لأنظمة تقنية المعلومات الخاصة بها، أو لقيام الشركة بتبني إجراءات إضافية لحماية بياناتها أو نظم تقنية المعلومات الخاصة بها.

كما يمكن أن تكون المنشآت أو الأنظمة التابعة للشركة أو لمقدمي الخدمات من الغير عرضةً للاختراقات الأمنية أو أعمال الإرهاب السيبراني أو التخريب أو السرقة أو الفيروسات أو لفقدان أو تلف البيانات أو البرمجة أو الأخطاء البشرية أو أحداث أخرى مماثلة. وعلى اعتبار أن درجة تطور وأنواع هذه الهجمات تتغير باستمرار، فقد لا تتمكن الشركة ومقدمو الخدمات من الغير الذين تتعامل معهم الشركة من توقع هذه الهجمات أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة أو اكتشاف ومعالجة أي تهديد لأنظمة الشركة أو أنظمة مقدمي الخدمات المعنيين بسرعة كافية. إن أي اختراق أمني أو عمل إرهاب سيبراني أو تخريب أو سرقة أو وجود فيروسات أو فقدان أو تلف للبيانات أو البرمجة أو أية أخطاء بشرية من جانب أي من موظفي الشركة، ومن شأنها أن تؤدي إلى خرق لخصوصية وأمن البيانات الخاصة بزوار مراكز الشركة التجارية أو موظفيها أو مستأجريها. وقد يؤدي ذلك الخرق إلى إفشاء غير مقصود لهذه البيانات لأطراف ثالثة، مما قد يقوض خصوصية الأطراف المتضررة، ويسيئ بسمعة مستأجري الشركة و/ أو الشركة نفسها. وقد تؤدي أي من هذه الخرقات أو أي أحداث أخرى مماثلة إلى تغيير سلوك زوار مراكز الشركة التجارية الحاليين والمحتملين بطريقة تؤثر على قدرة الشركة على المحافظة على الزوار الحاليين أو استقطاب زوار جدد، مما سيؤثر بصورة سلبية وجوهرية على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

سيترتب على أية أعطال في شبكة الإنترنت أو في البنية التحتية للشركة والخاصة بتقنية المعلومات، بما في ذلك تلك المرتبطة بنظم الحاسب الآلي لدى الشركة وبموقعها الإلكتروني، أثرٌ سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين ضد سرقة المبالغ النقدية وضد الأعمال الاحتيالية وضد الأعمال الإرهابية وأعمال التخريب وضد تلف أو تدمير الممتلكات (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٨ «التأمين»). وليس هناك من ضمانٍ على أن التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق ستكون كافية، في جميع الأوقات وفي ظل جميع الظروف، لتغطية الخسائر التي قد تتكبدها الشركة، أو أن حدود التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق ستكون كافية في جميع الحالات لتغطية المطالبات المتصلة بالمخاطر المؤمن ضدها. وقد لا تتمكن الشركة من إثبات مطالبتها وفقا لوثائق التأمين السارية بسبب وجود استثناءات أو قيود على التغطية التأمينية، مما سوف يجبر الشركة على تعويض الخسائر الناجمة عن الحوادث، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تتعرض الشركة مستقبلا لمخاطر غير مشمولة بالتغطية التأمينية بشكل كاف أو على الإطلاق، مثل المخاطر الناتجة عن الأعمال العدائية أو المخاطر السياسية أو الحروب. وإضافةً إلى ذلك، تنطوي وثائق التأمين الحالية للشركة على استثناءات أو قيودٍ على التغطية. وقد لا تتوفر وثائق التأمين الحالية للشركة في المستقبل. وبناءً عليه، فإن الخسائر والمسؤوليات الناتجة عن أي مخاطر غير مؤمن ضدها، أو غير مؤمن عليها بشكلٍ كامل، قد تزيد التكاليف التي تتكبدها الشركة بشكلٍ كبير، الأمر الذي سيؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية

قد تدخل الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو أعضاء إدارتها العليا، في دعاوى قضائية وإجراءاتٍ تنظيمية مع العديد من الأطراف، بما في ذلك المستأجرين أو مورديها أو موظفيها أو منافسيها أو أي من الجهات التنظيمية أو زوار مراكزها التجارية أو ملّاك الأراضي التي تستأجرها الشركة لأغراض أعمالها. كما قد تكون الشركة أيضاً الطرف المدعي في تلك الإجراءات والدعاوى القضائية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-١١ «التقاضي»).

وفي حال لم تكن الأحكام الصادرة في تلك الدعاوى والإجراءات التنظيمية في مصلحة الشركة، فسيترتب على ذلك أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وإضافةً إلى ذلك، وبصرف النظر عن نتيجة هذه الدعاوى أو الإجراءات التنظيمية، فقد تتكبد الشركات مصاريف باهظة وتضطر لتخصيص موارد كبيرة للرد على هذه المطالبات والدفاع عن نفسها، الأمر الذي سيؤدي إلى أثرٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بالتغييرات على سياسة الشركة بخصوص حساب الديون المشكوك في تحصيلها

أقدمت الشركة في شهر يونيو من عام ٢٠١٧م على تغيير الطريقة تقدير المخصصات بموجب سياسة التخصيص الخاصة بها. وتشتمل هذه السياسة على قواعد وإجراءات ومبادئ تتعلق بحساب ديون الشركة المشكوك في تحصيلها. ويعتمد نجاح الشركة في تطبيق تلك السياسة بشكلٍ صحيح في جزء منه على مدى استيعاب تلك السياسة وفهمها من جانب مجلس الإدارة ولجانه وكبار مسؤولي الشركة التنفيذيين الماليين. على سبيل المثال، تتطلب السياسة أن تقوم الشركة برصد مخصصات للديون المشكوك في تحصيلها بناءً على تقييمها لمخاطر عدم دفع المبالغ المستحقة. ووفقًا لذلك، في حال لم تقم الشركة بتقييم الخطر المرتبط بالديون المشكوك في تحصيلها بالشكل الصحيح أو إذا زادت المخاطر المرتبطة ببعض المدينين في المستقبل، فقد تضطر الشركة إلى زيادة مخصصاتها. بالإضافة الى ذلك، ارتفع حساب إجمالي الذمم المدينة من ٣٨٥,٤ مليون ريال سعودي (بلغ صافي الذمم المدينة ٢٦٤,٧ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٤٦٦,١ مليون ريال سعودي (بلغ صافي الذمم المدينة ٣١١,٩ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مما نتج عنه انخفاض في نسبة تغطية المخصصات من ٣٦,٠٪ إلى ٣٣,١٪ (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها/حساب إجمالي الذمم المدينة) لنفس هذه الفترات، مما أثر بشكل سلبي على فترات التحصيل المتوقعة. وكما يجدر الإشارة الى أن إجمالي الذمم المدينة التي لم يتم تحصيلها لفترات تغطت ٣٦٠ يوم بلغت ١٧٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وفضلاً عن ذلك، فإن شروط رصد المخصصات أو معدلات تلك المخصصات قد لا تكفي لتغطية تلك الديون المشكوك في تحصيلها بشكل كامل. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تكون الشركة قادرة على تطبيق هذه السياسة بشكل صحيح (بما في ذلك، فيما يخص التقييم الدقيق للمخاطر المرتبطة بعدم الدفع) و/ أو قد تنطوي السياسة نفسها على بعض أوجه القصور غير المتوقعة أو التي لم تقم الشركة بتحديدها بعد. وستؤثر أي من هذه الأمور بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بتعرّض الشركة والمستأجرين لمخاطر تتعلق بارتفاع الرسوم الحكومية المطبقة على العاملين غير السعوديين

اعتمدت حكومة المملكة في عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف إلى تنفيذ إصلاحات شاملة في سوق العمل بالمملكة، ويشمل ذلك فرض رسوم إضافية على كل عامل غير سعودي يعمل لدى منشأة سعودية، وذلك اعتباراً من تاريخ ١ يناير ٢٠١٨م، وكذلك زيادة رسوم تصاريح الإقامة بالنسبة لعائلات العاملين غير السعوديين اعتباراً من تاريخ ١ يوليو ٢٠١٧م. بوجه خاص، تقدر الشركة أن مجمل الرسوم الإضافية بالنسبة لموظفيها غير السعوديين، والتي سيجرى سدادها أثناء السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩م، سيكون ٣٠٣،٠٠٠ ريال سعودي (الأمر الذي سيؤدي إلى متوسط رسوم إضافية شهرية قدرها ٢،٧٥٠ ريال سعودي). ومن المتوقع أن تزداد هذه الرسوم كل عام حتى سنة ٢٠٢٠م مما يعني أنه ستكون هناك زيادةً في الرسوم الحكومية التي تدفعها الشركة عن موظفيها غير السعوديين بوجهٍ عام.

وقد يؤدي ارتفاع رسوم تصاريح الإقامة لعائلات الموظفين غير السعوديين إلى زيادة تكاليف المعيشة، بما يضر بالموظفين غير السعوديين. ولذلك، فقد يسعى هؤلاء الموظفون غير السعوديين للعمل في دولٍ أخرى ذات تكاليف معيشة أدنى. وفي تلك الحالة، فقد يصعب على الشركة استقطاب موظفين بالمهارات والكفاءات اللازمة أو الاحتفاظ بهم، وقد تضطر لتحمل تكلفة الزيادة في الرسوم الحكومية الخاصة بتصاريح إقامة عائلات العاملين غير السعوديين، الأمر الذي قد يتسبب في زيادة التكاليف على الشركة. وسوف يكون لذلك تأثير جوهريٌّ سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. إضافة إلى ذلك، يخضع مستأجري الشركة لذات المخاطر، فقد يكونوا معرضين لتكاليف إضافية بخصوص الرسوم الحكومية لكل من موظفيهم غير السعوديين. وأية زيادة في التكاليف التي يتحملها المستأجرون ستؤثر بشكل سلبي على حالتهم المالية، وبالتالي فإن ذلك قد يؤثر سلبا على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه الشركة، ومما سيؤدي ذلك إلى انخفاض في إيرادات الشركة. يرجى الاطلاع على عامل المخاطرة ٢-١-٣ («التغيرات السلبية في الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية قد تضر بأعمال الشركة»).

٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة بالانتقال من نظام المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية

قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية الموحّدة المراجعة النظامية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، والتي تم تضمينها في هذه النشرة، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة. وتماشياً مع خطّة المملكة للتحوّل إلى المعايير المحاسبية الدولية، قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية الموحّدة المراجعة للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وفقا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية.

وثمّة بعض الاختلافات الجوهرية بين المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة والمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. حيث سيؤدي تطبيق المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية على قوائم الشركة المالية الأولية الموحّدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى تغييرات في المعالجة المحاسبية لعدد من البنود في القوائم المالية الموحّدة (بالمقارنة مع المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية)، بما في ذلك الاعتراف بإيرادات الشركة من بدلات الإيجار ومصاريف الإيجار وتكاليف معاملات القروض؛ وتقسيم العقارات الاستثمارية إلى عقارات مستقلة وما يتصل بذلك من استهلاك وإهلاك لها؛ والتقدير الأكتواري لبعض منافع الموظفين. وقد يؤدي اعتماد الشركة للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية إلى تغييرات على صعيد نتائج عملياتها ووضعها المالي في قوائمها المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م والسنوات المالية اللاحقة، مقارنة مع نتائج العمليات والوضع المالي في القوائم المالية التي تم إعدادها وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في السعودية. قد تكون هذه التغييرات جوهرية وقد تشمل، إلى جانب التغييرات التي جرى وصفها أعلاه، فيما يتعلق بفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تغييرات لم يتم تحديدها بعد من قبل الشركة.

علاوةً على ذلك، قد يؤدي التحول من المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية إلى المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية إلى عدم إمكانية مقارنة قوائم الشركة المالية الموحدة بسهولة من فترة إلى أخرى. وعلى وجه الخصوص، قد لا تكون قوائم الشركة المالية الموحّدة عن السنوات المالية والفترات التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠١٧م التي يتم إعدادها وتقديمها بموجب المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية قابلة للمقارنة بسهولة مع تلك الخاصة بالفترات المالية السابقة الواردة في هذه النشرة والتي تم إعدادها وتقديمها بموجب المعايير المحاسبية المتعارف عليها في السعودية. بالإضافة إلى ذلك، ومع تطوّر تطبيق المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية على مدى السنوات القادمة، قد تحصل تغييرات على مستوى نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي. ومع تحول الشركات المدرجة في المملكة إلى الإعلان عن بياناتها المالية بموجب المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، قرر مجلس هيئة السوق المالية أنه يتوجب على الشركات المدرجة الاستمرار في تسجيل العقارات، والمصانع، والأجهزة، والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة على أساس التكلفة لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧م. من المتوقع أن تراجع هيئة السوق المالية مستقبلا قرارها بشأن أساس تقييم العقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة، وقد تؤدي أي تغييرات في

أساس التقييم إلى أثر جوهري على النتائج التشغيلية للشركة وعلى وضعها المالي (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٦-١٠ «تسوية ما بين المعايير المحاسبية الدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بخصوص السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م»).

٢-١-٣٦ تأثير الانتقال إلى نظام «ياردي» (Yardi) على أعمال الشركة

أنجزت الشركة في شهر أبريل ٢٠١٧م تنفيذ نظام «ياردي» الجديد لإدارة العقارات، والذي أدخل المعايير والسياسات والإجراءات والعمليات القائمة على أفضل ممارسات الصناعة، الأمر الذي سهل الإدارة الفعالة لجميع العقارات وأتاح للشركة إمكانية خدمة المستأجرين والتواصل معهم بشكل أفضل. وبعد التطبيق الأولي لـ«ياردي» أصبحت عملية الإقرار بإيرادات الإيجار مؤتمتة بالكامل ومستندة إلى المعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية.

ومع ذلك قد واجهت الشركة أثناء تنفيذ «ياردي» في الربع الثالث من عام ٢٠١٨م بعض الحالات التي كانت تتطلب تعديلات يدوية لحساب إيرادات الشركة، مثل العقود التي انتهت صلاحيتها في النظام بسبب التأخير في التجديد. وفي هذه الحالات، رصدت الإدارة مخصصات لإيرادات هذه العقود بشكل مستقل إلى حين توقيع العقد المحدث وتحديثه في النظام. بالإضافة إلى ذلك، أجرت الشركة بعض التعديلات المتعلقة بإنهاء العقود المنتهية قبل آجلها (بحيث يستمر النظام في قبول الإيرادات، ويتم إجراء تعديل سلبي لاحقًا عند التسوية). وقد بلغت هذه التعديلات مبلغ -٦,٨ مليون ريال سعودي في الربع الثالث من العام المالي ٢٠١٩. وليس هناك ما يضمن أنه لن تنشأ أي تعديلات إضافية و/ أو مشكلات تنفيذ مماثلة متعلقة بـ«ياردي» في وقت لاحق، ويجوز لأي مما سبق أن يؤثر سلبًا وبصورة جوهرية على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة

٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار الرئيسية

تستأجر الشركة حاليا عددا من الأراضي والمقام عليها ١١ مركزًا تجاريًا (من إجمالي ١٩ مركزًا تجاريًا تابعا للشركة، والتي تمثل، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نحو ٦٢,٧٪ من إجمالي المساحة القابلة للإيجار في المراكز التجارية التابعة للشركة)، علما بأن الشركة تستأجر أيضا مباني ٣ من هذه المراكز. وقد تم استئجار هذه الأراضي والمباني من قبل الشركة بموجب عقود إيجار مبرمة مع ملاك تلك الأراضي لمدد محددة تبلغ في المتوسط، كما في تاريخ هذه النشرة، ٢٠ سنة هجرية (والتي تعادل ١٩ سنة ميلادية تقريباً). ويبلغ المتوسط المرجح بالمساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) (Weighted Average) لمدة عقود الإيجار الرئيسية الخاصة بالأحد عشر (١١) مركزا ٢٠ سنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (١٦ سنة تشمل عقود الإيجار الرئيسية المتعلقة ببوليفارد الجامعة وجدة بارك، اللذين لا يزالا قيد الانشاء) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٥-١ «عقود الإيجار الرئيسية»).

وستنتهي مدد عقود إيجار الأراضي المقام عليها كل من خريص مول والنخيل بلازا (القصيم) وسلمى مول خلال خمس سنوات من تاريخ هذه النشرة. ولا تعطي معظم هذه العقود الحق للشركة بتجديدها بشكل تلقائي، وإنما يخضع تجديد كل من هذه العقود لموافقة مالك الأرض المعني ولاتفاق الشركة والمالك على الشروط والأحكام التجارية لهذا التجديد. وتجدر الإشارة إلى أن مدة عقد إيجار الأرض المقام عليها النخيل بلازا (القصيم) سوف تنتهي بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٩م وسيعتمد تجديد هذا العقد على مدى نجاح شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (والمملوكة بنسبة ٥٠٪ من قبل الشركة، بينما تملك نسبة ٥٠٪ المتبقية شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية) في المزايدة التي سيقوم بها مالك الأرض، علماً بأن أطراف أخرى سيتسنى لها المشاركة في هذه المزايدة. وفي حال عدم موافقة أي من ملاك الأراضي السابق ذكرها على تجديد عقد الإيجار الخاص بالأرض المؤجرة من قبله، أو إذا وافق على التجديد وفقا لشروط غير مواتية للشركة، فسوف يتوجب على الشركة إيقاف أعمالها في المركز التجاري المعني، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تحمل الشركة مصاريف باهظة ويؤدي إلى خسارة الشركة للإيرادات المتحققة من هذا المركز. وليس هناك أي ضمان على أن الشركة سيكون بمقدورها، عند انتهاء مدة أي عقد إيجار لأرض مقام عليها أحد هذه المراكز، نقل المركز التجاري المعني إلى موقع آخر خصوصا في ظل وجود منافسة على المواقع المتميزة وارتفاع قيمة بدلات الإيجار الخاصة بقطع الأراضي في هذه المواقع بوجهٍ عام بالإضافة إلى الكلفة المرتفعة لإنشاء مركز تجاري جديد في موقع بديل. كما يمكن أن تزيد بدلات الإيجار المدفوعة من قبل الشركة عند تجديد عقود إيجار الأراضي، كما حصل عند تجديد عقد الإيجار الرئيسي لعزيز مول.

فإن أغلبية عقود إيجار الأراضي المبرمة من قبل الشركة مع ملاك الأراضي، بما في ذلك عقد إيجار النخيل بلازا (القصيم)، لا تعطي الشركة الحق بالحصول على أي تعويض عند إنهائها. وبالتالي سيترتب على إنهاء أي من هذه العقود انتقال ملكية المباني والتحسينات التي أدخلتها الشركة على الأرض المعنية إلى المؤجر (بصفته مالك الأرض) دون حصول الشركة على أي تعويض. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغ صافي القيمة الدفترية للمباني والتحسينات التي أنشأتها الشركة ١,٩٣٩ مليون ريال سعودي. يتم استهلاك هذه المباني والتحسينات من تاريخ إتاحتها للغرض منها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقل. عند انتهاء عقد الإيجار، تكون القيمة الدفترية الصافية للتحسين صفراً.

تنص غالبية عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة مع ملاك الأراضي أيضًا على استحقاق بدل الإيجار مقدما على أساس سنوي. ويحق للملاك

إنهاء عقود الإيجار في حال عدم قيام الشركة بدفع بدل الإيجار أو في حال تأخرت في دفعه. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت الشركة متأخرة عن دفع إيجارات مستحقة بموجب عدد من عقود الإيجار المبرمة مع ملاك الأراضي والتي تبلغ قيمتها ٤٣,٨ مليون ريال سعودي. ويتعلق هذا التأخير بشكل رئيسي بخريص مول (١٠,٨ مليون ريال سعودي) والسلام مول في مدينة جدة (١٠,٣ مليون ريال سعودي) ومول العرب في مدينة جدة (٩,٩ مليون ريال سعودي) وعزيز مول (٦,٥ مليون ريال سعودي). وفيما يخص خريص مول فقد تم الاتفاق على خطة لدفع الإيجارات المستحقة المتأخرة. وتتضمن عقود الإيجار المبرمة مع ملاك الأراضي على مواد تنص على أن التأخير عن دفع الإيجارات المستحقة لأكثر من ٣٠ يوم قد يؤدي إلى حالة إخلال قد تحمل المؤجرين على إنهاء عقود الإيجار التي أبرموها مع الشركة. وفي هذه الحالة فإن ملكية المباني والتحسينات التي أدخلتها الشركة على الأراضي المعنية سوف تنتقل إلى المؤجر دون أي تعويضات لصالح الشركة.

وبالإضافة إلى ما تقدم، أبرمت الشركة عقود إيجار مع ملاك أراضي تنوي الشركة تطويرها في المستقبل. وتتمتع الشركة حاليًا، بموجب عدد من هذه العقود، بفترات إيجار مجّاني لمدد محددة. وسيتعين على الشركة، عند انتهاء فترات الإيجار المجّاني المعنية، البدء في تسديد بدلات الإيجار وفقا لعقود الإيجار بغض النظر عما إذا كانت الشركة قد انتهت من تطوير المشروع الذي تنوي إقامته على الأراضي المعنية. وسوف يترتب على تأخر الشركة في تطوير هذه الأراضي قيام الشركة بدفع بدلات الإيجار دون تحصيلها لأي إيرادات من هذه المواقع. ويتم حاليًا رسملة التكاليف المتعلقة بعقود إيجار الأراضي المنوي تطويرها. وقد يؤدي تأخر الشركة في تطوير هذه الأراضي إلى توقفها عن رسملة هذه التكاليف وقيامها بدلًا من ذلك بقيدها في قوائمها المالية كمصاريف تشغيلية، مما قد يؤثر سلبًا على ربحية الشركة. وقد بلغ إجمالي المبلغ الذي سيتعين على الشركة دفعه بعد انتهاء فترات الإيجار المجّاني المذكورة في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م نحو ٤٧,٨٠ مليون ريال سعودي.

وستؤثر أيٌّ من تلك العوامل السابقة بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بنقل ملكية بعض العقارات

وطبقاً لاتفاقية الشراءِ الرئيسية التي أبرمتها الشركة بموجب تسهيلات الإجارة، قامت الشركة (بخصوص الفئة ب من التسهيلات وافقت على أنها سوف تقوم، لدى كل استخدام جديد بموجب الفئة ب) بنقل الملكية المسجلة في عدد من العقارات الضامنة لكياناتٍ تابعة للبنوك المشاركة في الإجارة بموجب تسهيل الإجارة. وفي نهاية مدة تسهيل الإجارة، تعهدت البنوك المشاركة في الإجارة ببيع ممتلكات الضمان ذات الصلة، للشركة، مقابل تلقي دفعة كاملة بجميع المبالغ غير المدفوعة بموجب تسهيل الإجارة. وبالمثل، فإن صك ملكية أحد المراكز التجارية التابعة للشركة (وهو السلام مول في مدينة الرياض، والذي هو أيضاً عقار ضامن ولكنه غير مرهون حالياً بموجب تسهيل الإجارة) مسجل حالياً باسم أحد البنوك المشاركة في تسهيلات ديون سابقة (لصالح شركة مراكز الرياض، وشركة مجمع عيون الرائد التجارية، وشركة عيون البساتين للتجارة)، والتي تم إنهاؤها. إن الشركة في صدد إعادة تسجيل هذا الصك باسم الشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض»).

وإلى حين إعادة نقل العقارات الضامنة بالشركة بموجب التعهدات المبرمة فيما يتعلق بتسهيلات الإجارة، أو استكمل عملية إعادة تسجيل صك السلام مول بإسم الشركة، سوف تفقد الشركة فعلياً قدرتها على نقل أيٍّ من العقارات الضامنة تلك. وإضافةً إلى ذلك، عند سداد التسهيلات الائتمانية، سيتم نقل الملكية المسجلة في العقارات المذكورة باسم الشركة أو إحدى شركاتها التابعة الرئيسية. وبالرغم من لزوم عمل تدوين على سند الملكية يفيد بأن العقار مملوكٌ للشركة أو إحدى شركاتها التابعة، إلا أن عملية التسجيل تلك تقع ضمن مسؤولية كاتب العدل المعني الذي يتمتع بسلطةٍ تقديرية واسعة بشأن كيفية تنفيذ ذلك، أو فيما إذا كان مسموحاً القيام به. ومن الممكن أن يمتنع كاتب العدل المعني عن التهميش على صك الملكيةٍ بخصوص ملكية الشركة أو الشركة التابعة. وأي مصاعب بخصوص نقل الملكية أو التسجيل أو التهميش قد تؤثر على قدرة الشركة على إثبات ملكيتها للعقار الضامن ذات الصلة، أو نقله، الأمر الذي قد يؤدي لنشوء نزاع حول ملكية العقار الضامن ذات الصلة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-٢-٥ «المخاطر المتعلقة بتعرض المراكز التجارية للشركة لنزاعاتٍ بخصوص الملكية»).

وقد يؤدي أيٌّ إخلالٍ من جانب الشركة بالتزاماتها المالية إلى قيام البنك المشارك في الإجارة بحبس الرهن المفروض على العقارات الضامنة، وبعد ذلك بيعها، وذلك لاسترداد قيمة الدين المستحق للبنك المشارك في الإجارة من الشركة من خلال مردودات البيع طبقاً للإجراءات القضائية المتبعة. ويترتب أثرٌ سلبي، بسبب ذلك البيع، على أعمال الشركة، وفقدان أصولٍ مدرةٍ للدخل على الشركة، وذلك يؤثر بشكلٍ سلبي على أعمال الشركة، ونتائج أعمالها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

لقد تم إعداد القيمة الدفترية للعقارات والمسجلة بالتكلفة، وتقديرات الإدارة، وتقديرات جيه أل أل لعقارات الشركة المدرجة في هذه النشرة (علما بأن تقييم جيه أل أل يقتصر على عقارات التقييم وجدة بارك ولا يشمل الأراضي الغير مطورة) على أساس افتراضات معينة وتواريخ محددة، وهذا لا ينطوي بالضرورة على عناصر موضوعية وأكيدة. على وجه الخصوص، تُعد معلومات السوق محدودة في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بالإيجارات النموذجية التي تدفعها شركات التطوير العقاري بموجب عقود الإيجار الرئيسية و / أو الإيرادات الإيجارية النموذجية الناتجة عن عقود

الإيجار، ونتيجة لذلك قد يكون تقييم العقارات التجارية في المملكة غير دقيق أو معرضا لتقلبات كبيرة. بالإضافة إلى ذلك، ليس من المؤكد أن هذه القيم الدفترية العقارية، وتقديرات الإدارة وتقييماتها تعكس بدقة القيمة السوقية لعقارات الشركة في أي وقت محدد أو أنها لن تهبط في المستقبل، خاصة بالنسبة لقطع الأرض الكبيرة التي تُعد أصعب للتسييل، وبالتالي قد لا تعكس القيمة أو تقديرات الإدارة أو القيم المقدرة القيمة الفعلية القابلة للتحويل إلى سيولة. في السياق العادي للأعمال ولأغراض مختلفة، تحصل الشركة من مقيمين مختلفين على تقييمات أولية ونهائية تكون مبنية على افتراضات مختلفة فيما يتعلق بالأراضي الغير مطورة. وقد أظهرت القيمة السوقية الإجمالية المنسوبة إلى تلك الأراضي الغير مطورة في تلك التقييمات المختلفة فروقات كبيرة تبعا للتكلفة الأساسية التي تم إسنادها لتلك الأراضي عند الإبلاغ عنها في القوائم المالية المراجعة للشركة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تؤدي التطورات المستقبلية في عقارات الشركة إلى توسيع الفرق بين قيمها الدفترية وتقديرات الإدارة وعمليات التقييم وقيمها السوقية، بسبب المخاطر المتعلقة بصناعة المراكز التجارية أو التطوير العقاري.

لقد كانت المرة الأخيرة التي قامت بها جيه أل أل بتقييم عقارات التقييم (والتي تقتصر على المراكز التجارية دون شمل الأراضي الغير مطورة) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨هـ. بالإضافة إلى ذلك، تم تقييم جدة بارك مؤخراً من قبل جيه أل أل كما في ١١ مارس ٢٠١٩م. واستندت هذه التقييمات إلى بعض الافتراضات ونماذج التقييم، في حين يُحتمل أن يؤدي استخدام افتراضات أو نماذج تقييم مختلفة إلى نتائج تقييم مختلفة. على وجه الخصوص، قامت جيه أل أل بتحديد قيمة لكل من عقارات التقييم وجدة بارك بناءً على افتراضاتها الموضحة في تقرير التقييم العقاري وتقرير تقييم جدة بارك. كما تناول التقييم كل عقار بحد ذاته، دون دراسة التكاليف التي يمكن أن تنشأ من تشغيل عدة عقارات في نفس الوقت. علاوة على ذلك، سوف يؤدي المرسوم الملكي الصادر في ١٤٣٧/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠١٥م) والقاضي بفرض رسوم/ ضرائب على الأراضي البيضاء (الغير المطورة) إلى تغير في أسعار الأراضي، وبالتالي سوف يؤثر إيجابًا أو سلبًا على أسعار عقارات الشركة وأصولها.

وحتى في حالة زيادة تقييمات العقارات والقيم الدفترية لعقارات الشركة، فإن ذلك لن يؤدي إلى تحسين المركز النقدي للشركة، إلى أن يتم بيع العقارات المعنية وتحقيق أي مكاسب ذات صلة. ونتيجة لذلك، فإن المكاسب غير المحققة من خلال زيادات في القيم الدفترية والتقييمات لن تؤدي بالضرورة إلى أرباح أعلى و / أو إلى زيادة في السعر السوقي لكل سهم.

نتيجة لما سبق، لا يجب أن تؤخذ القيم الدفترية والقيم السوقية المدرجة في هذه النشرة على أنها مؤشر للعائدات التي يمكن تحقيقها من بيع أي من العقارات.

وستؤثر أيٌّ من تلك العوامل المذكورة أعلاه بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بتعرض الأداء المالي للشركة لتقلباتٍ في قطاع العقارات

تعتمد ربحية الشركة بشكلٍ أساسي على مستوى الطلب على مساحات التأجير التجاري وأسعار الإيجار. وفي السنوات الأخيرة، شهد قطاع العقارات في المملكة العديد من التقلبات في أسعار العقارات والإيجارات نتيجةً لعوامل تتعلق بالسوق، بما في ذلك الزيادة في أعداد المحلات التجارية. وتتأثر أعمال الشركة بشكلٍ مباشر من جرّاء تلك التقلبات، حيث أن أي انخفاض في إيرادات الشركة من الإيجارات إلى ما دون تطلعات الشركة، حتى ولو كان ذلك لمدةٍ قصيرة، قد يؤدي إلى تكبد الشركة خسائر وقد يفضي ذلك إلى تخفيض أو تعليق أيٍّ من أو جميع عمليات الشركة. ونظراً لأن أعمال الشركة تتركز فقط في العقارات وقطاع تجارة التجزئة، فإنها معتمدة كليا على هذين القطاعين، مقارنةً بالشركات التي تعمل في مجالات أكثر تنوعًا. ونتيجةً لذلك، فإن أي تقلبات كبيرة لا تخدم مصالح الشركة في قطاع العقارات تؤثر بشكلٍ جوهريٍّ وسلبي على أعمال الشركة ونتائج أعمالها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بتعرض المراكز التجارية للشركة لنزاعاتٍ بخصوص الملكية

ينشأ عن تملك الأراضي في المملكة العديد من المخاطر، وبوجهٍ خاص تلك المتعلقة بالنزاعات حول الملكية، وذلك في ظل غياب تطبيق سجل مركزي نهائي لملاك الأراضي. ونظرًا لعدم تنفيذ نظام في المملكة يقضي بعدم جواز إبطال صكوك الملكية مهما كانت الحجة، قد يتم النظر الى أنواع مختلفة من الأدلة التاريخية لتحديد وإثبات ملكية الأراضي الشرعية، مثل الاحكام القضائية واتفاقيات البيع والصكوك التاريخية القديمة. ونظرًا لاحتمال تعذر توفر جميع مثل هذه الأدلة التاريخية في جميع الحالات، فإنه يترتب على ذلك إمكانية نشوء نزاعات تتعلق بالملكية في المستقبل. فعلى سبيل المثال، إذا قام شخص كان يملك الأرض في فترة سابقة ببيعها إلى مشترٍ آخر قبل بيعها إلى الشركة، فإنه يجوز لذلك المشتري الآخر أن يقدم مطالبة ضد الشركة بشأن ملكية هذه الأرض، حتى لو لم يقم بتسجيل عملية شرائه للأرض. وعليه، فقد يتعذر على الشركة إثبات ملكيتها لجميع الأراضي المملوكة من قبلها والتي أقامت مراكزها التجارية عليها بشكل قاطع. وفضلاً عن ذلك، فقد تنشأ نزاعاتٍ قانونية تتعلق بتلك العقارات، وقد تثير تلك المنازعات شكوكاً حول أحقية الشركة في تملّك أو شغل الأراضي المعنية، وقد تؤدي في بعض الحالات إلى فقدان الشركة ملكية أحد الأراضي المملوكة لها. وقد تؤثر تلك النزاعات والشكوك حول ملكية الأراضي على قيمتها، وقد تضطر الشركة إلى إيقاف عملياتها على عقارٍ معين، وسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

تعتزم الشركة في الوقت الراهن الاحتفاظ بملكية جميع العقارات المملوكة من قبلها، إلا أنها قد تسعى في المستقبل لبيع واحدة أو أكثر من تلك العقارات لأسبابٍ تجارية. وتعتبر العقارات من الأصول الثابتة والتي لا يمكن تسييلها بسهولة، ولذلك، فقد لا تتمكن الشركة من بيع أيٍّ من عقاراتها بسعرٍ مقبول أو تواجه صعوبات في ذلك (وبوجهٍ خاص في أوقات ركود سوق العقارات). وقد يكون سعر بيع أي من هذه العقارات منخفضاً، خصوصا إذا اضطرت الشركة لبيعها على وجه السرعة. علاوة على ذلك، فقد سبق للقطاع العقاري في المملكة أن شهد تقلبات وتغيرات كبيرة في قيم العقارات، وقد تؤدي بعض ظروف السوق إلى انخفاض قيمة محفظة الشركة العقارية والتي تضم المراكز التجارية. ومن شأن عدم قدرة الشركة على بيع أو نقل ملكية عقاراتها بأسعارٍ مقبولة التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة

قد يؤدي قيام الحكومة بفرض ضرائب جديدة إلى انخفاض في مستويات إنفاق زائري المراكز التجارية التابعة للشركة. وقد قامت الحكومة بفرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ ابتداء من يناير ٢٠١٨م. وتمت الموافقة على تطبيق قرار ضريبة القيمة المضافة في الاجتماع الثاني بعد المئة لوزراء مالية دول مجلس التعاون الذي انعقد في مدينة الرياض، بناءً على موافقةٍ سابقة من جانب المجلس الأعلى لدول مجلس التعاون في عام ٢٠١٦م والقاضي بتطبيق ضريبة القيمة المضافة في جميع دول مجلس التعاون الستة. وتستبعد هذه الضريبة ٩٥ صنفًا غذائيًا، إلا أنها تطبق على جميع المواطنين والمقيمين في المملكة.

أدّى تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة إلى زيادة أسعار معظم البضائع مما قد يؤدي إلى انخفاض في مستويات إنفاق زائري المراكز التجارية التابعة للشركة بشكلٍ كبير، خصوصا على المدى القصير والمتوسط. ونظراً لأن أثر تطبيق هذه الضريبة غير واضح كلياً، فإن ذلك قد يخلق صعوبات لمستأجري الشركة، مما قد يدفعهم إلى إرجاء خططهم لتوسيع أعمالهم وإلى عدم قيامهم باستئجار مواقع جديدة ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة.

وعلى اعتبار أن ضريبة القيمة المضافة، او أي زيادة محتملة في نسبتها، قد تؤدي إلى انخفاض في مستويات إنفاق زائري المراكز التجارية التابعة للشركة، فقد يؤثر ذلك سلبا وبشكل جوهري على مستأجري الشركة، مما قد يؤدي بدوره إلى التأثير سلبا وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وبالإضافة إلى ذلك، قد سبق للشركة أن تعرضت لعقوبات نتيجة لدفعات متأخرة لضريبة القيمة المضافة. وبالأخص، كما في ديسمبر ٢٠١٨م، إن الشركة متأخرة في سداد مبلغ مستحق لضريبة القيمة المضافة التي تبلغ قيمتها ٩٣,٣ مليون ريال سعودي والشركة لم تقم بتسوية مستحقاتها الشهرية كما هو مطلوب بقوانين ضريبة القيمة المضافة (ومنها ٢٢,٤ مليون ريال سعودي فرضتها السلطات للتأخير في سداد الضريبة). وقد يتطلب ذلك قدرًا كبيرًا من وقت الإدارة ويجعل الشركة تتكبد تكاليفا إضافية نظرًا لأن عملية تطبيق النظم الجديدة والتغييرات على العمليات والإجراءات الحالية قد تكون أكثر تعقيدًا وتستغرق وقتًا أطول مما كان متوقعًا. وسيكون لهذه العوامل تأثير سلبي وجوهريٌّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٢ المخاطر السياسية والاقتصادية

تتركز كامل ممتلكات الشركة وأعمالها في المملكة. ولذلك فإن الأداء المالي للشركة يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة.

ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما قد يؤثر بشكلٍ سلبي على اقتصاد المملكة. وجدير بالذكر أن معدل النمو الاقتصادي في المملكة شهد تباطؤاً خلال الأعوام الأخيرة. كما تواجه المملكة أيضاً تحديات تتعلق بالارتفاع النسبي في معدلات النمو السكاني. وقد يكون لجميع هذه العوامل تأثيرٌ سلبي على اقتصاد المملكة، الأمر الذي سيترتب عليه تأثيرٌ سلبي وجوهريٌّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإضافةً إلى ذلك، تعاني العديد من الدول في منطقة الشرق الأوسط من عدم استقرارٍ سياسي أو أمني في الوقت الراهن. وعلى سبيل المثال، فقد دخلت المملكة في نزاعٍ عسكريٍّ في اليمن منذ عام ٢٠١٥م، كما قطعت المملكة علاقاتها الدبلوماسية مع إيران في شهر يناير من عام ٢٠١٦م وقطر في شهر يونيو من عام ٢٠١٧م وكندا، في شهر أغسطس من عام ٢٠١٨م. وليس هناك ما يضمن أن التطورات السلبية في العلاقات مع هذه الدول، أو الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك الدول، أو في دولٍ أخرى، لن تؤثر سلباً على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجهٍ عام، كما أنه ليس هناك ما يضمن أن تلك العوامل لن تؤثر سلبا على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

من شأن أي تغييرات كبرى غير متوقعة في البيئة السياسية أو الاقتصادية أو القانونية في المملكة و/أو أية دول أخرى في الشرق الأوسط، بما في ذلك،

على سبيل المثال لا الحصر، التقلبات العادية في الأسواق والركود الاقتصادي والإعسار وارتفاع معدلات البطالة والتحولات التكنولوجية وغيرها من التطورات، أن تؤثر سلباً وبشكلٍ جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى

يعتبر الالتزام بمتطلبات السعودة متطلبا نظاميا بالمملكة، حيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين ضمن العاملين لديها والمحافظة على هذه النسبة. وتتفاوت نسب السعودة المطلوبة حسب أنشطة الشركات. وقد تم تصنيف الشركة ضمن الفئة «الخضراء»، ويعني ذلك أن الشركة متقيدة بمتطلبات السعودة الحالية، علماً بأنه يتاح للشركات المتقيدة بتلك المتطلبات الحصول على تأشيرات عمل. وقد بلغت نسبة سعودة الوظائف في الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نحو ٦٠,٥٪ من إجمالي عدد موظفي الشركة. وقد حصلت الشركة على شهادةٍ بذلك من وزارة العمل.

أصدر وزير العمل السعودي، في شهر مايو ٢٠١٧م، قراراً يقضي بأن يقتصر العمل في المراكز التجارية على المواطنين السعوديين. وفي أوائل عام ٢٠١٨م أصدر وزير العمل والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية قرارًا وزاريًا يأمر بسعودة الوظائف في ١٢ فئة من أنشطة تجارة التجزئة، بما في ذلك الساعات والنظارات والأجهزة الكهربائية والإلكترونية وملابس الأطفال وإكسسوارات الرجال وأدوات المطبخ المنزلية والحلويات. وقد أدى هذا القرار إلى زيادة التكاليف التشغيلية لمعظم مستأجري الشركة، مما أثر سلبًا على الوضع المالي لهؤلاء المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم في دفع إيجاراتهم للشركة.

ليس هناك ما يضمن أن الشركة سيكون بمقدورها الوفاء بالمتطلبات الحالية أو المعدّلة الخاصة بالسعودة أو غير ذلك من أنظمة العمل الأخرى في المستقبل و/أو أن الحد الأدنى للأجور التي يجب على الشركة التقيد بها لن ترتفع مستقبلاً. في حال عدم الالتزام بمتطلبات السعودة، فستواجه الشركة عقوبات تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، وقد لا تستطيع الشركة مواصلة توظيف النسبة المطلوبة من السعوديين والمحافظة عليها. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من توفير القوى العاملة المطلوبة وتوظيف العدد المطلوب من العاملين السعوديين والعاملين الأجانب دون تكبد تكاليف إضافية، أو قد لا تتمكن من القيام بأي من ذلك على الإطلاق، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية(لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٨ «السعودة»).

٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بالتغييرات في أسعار الطاقة والكهرباء والمياه والخدمات ذات الصلة

أصدر مجلس الوزراء السعودي القرار رقم ٩٥ وتاريخ ١٤٣٧/٠٣/١٧هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٢٨م)، بشأن رفع أسعار الطاقة (بما في ذلك الوقود) وتعرفات الكهرباء والمياه والصرف الصحي للقطاعات السكنية والتجارية والصناعية في عام ٢٠١٦م، وذلك كجزء من سياسات المملكة الهادفة إلى ترشيد برنامج الدعم الحكومي. وقد أصدرت وزارة الطاقة والصناعة بياناً بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١٢م) حول خطة برنامج التوازن المالي لإصلاح أسعار منتجات الطاقة. وقد أدى ذلك إلى زيادة في أسعار البنزين ٩١ والبنزين ٩٥ ووقود الديزل للأغراض الصناعية والمرافق، ووقود الديزل للنقل، والكيروسين، اعتبارا من ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م).

وقد بلغت مصاريف المياه والكهرباء للشركة نحو ١٠٧,٨ مليون ريال سعودي (تمثل ١٩,٨ ٪ من تكلفة الإيرادات) خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م، ونحو ١٠٨,٦ مليون ريال سعودي (وهذا تمثل ٢٠,٥٪ من تكلفة الإيرادات) خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، ونحو ٩٠,٠ مليون ريال سعودي (تمثل ٢٢,٢ ٪ من تكلفة الإيرادات) خلال الأشهر التسعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

وقد يتعذر على الشركة تحميل أية زيادة في مصاريف الكهرباء لمستأجريها من خلال رفع بدلات الإيجار أو بغير ذلك من الوسائل. وفضلاً عن ذلك، فإن زيادات الأسعار المبينة أعلاه، وكذلك أية زيادات أخرى محتملة، قد تفضي إلى انخفاض دخل الزائرين المتاح للإنفاق بوجه عام. وبناءً عليه، فقد يتأثر عدد الزائرين والمبيعات في المراكز التجارية التابعة الشركة، وقد تزداد مصاريف الشركة التشغيلية تبعاً لذلك، وهو أمر سيؤدي إلى أثر سلبي وجوهري على عمليات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بإقرار لائحة حوكمة الشركات، ونظام الشركات الجديد مؤخرا في المملكة والتي تفرض قيودا إضافية على الشركة

تخضع الشركة في إدارتها وتسيير أعمالها ونشاطاتها المختلفة لأحكام نظام الشركات، وقد أصدرت الحكومة مؤخراً نظام للشركات ليحل محل النظام السابق، وقد دخل هذا النظام الجديد حيز التنفيذ في ١٤٣٧/٧/٢٥هـ) الموافق ٢٠١٦/٥/٢م، (كما أصدر مجلس الهيئة بتاريخ ١٤٣٨/١/١٦هـ)الموافق ٢٠١٦/١٠/١٧م) الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة. وبالإضافة إلى ذلك، أصدر مجلس الهيئة بتاريخ ١٤٣٨/٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٢/١٣م) لائحة حوكمة الشركات وأصبحت أحكامها نافذة اعتباراً من ٢٠١٧/٤/٢٢م والمعدلة بتاريخ ١٤٣٩/٨/٧هـ (الموافق ٢٠١٨/٤/٢٣م)، باستثناء أحكام محددة دخلت حيز التنفيذ ابتداءً من ٢٠١٧/١٢/٣١م.

ويفرض نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات بعض المتطلبات الجديدة المتعلقة بالتنظيم وحوكمة الشركات والتي يجب على الشركة الالتزام بها، ويستوجب ذلك أن تقوم الشركة ببعض الإجراءات للالتزام بتلك المتطلبات الجديدة. كما فرض نظام الشركات عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، وبالتالي فإنه من الممكن أن تتعرض الشركة إلى مثل هذه العقوبات في حال عدم التزامها بتلك الأحكام والقواعد، وذلك من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالقيود المحتملة على الملكية الأجنبية

يقع اثنان من المراكز التجارية التابعة للشركة، وهما مكة مول والنور مول، في مكة المكرمة والمدينة المنورة. وقد شكلت إيرادات هذين المركزين معا ١٥,٥٪ و١٤,٢٪ و١٣,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة في السنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م، على التوالي. ونحو ١٣,٧٪ من إجمالي إيرادات الشركة في الأشهر التسعة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. إلا أن نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ الموافق ١٩ يوليو ٢٠٠٠م) يحظر عموما على غير السعوديين تملك العقارات الواقعة في مكة المكرمة والمدينة المنورة أو استئجارها بشكل مباشر أو غير مباشر. كما أصدرت الهيئة التعميم رقم ٢٥٤ وتاريخ ١١/٧/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠١٦/٨/١٠م) والمعنون «الملكية الأجنبية في الشركات المدرجة التي يتمثل نشاطها الرئيسي في الاستثمار في العقارات الواقعة ضمن حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة»، والذي بموجبه تم اقتصار تطبيق هذا الحظر في الوقت الحالي على أربع شركات معينة مدرجة يتمثل نشاطها الرئيسي في الاستثمار العقاري في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

كما ينص التعميم الصادر عن الهيئة على عدم السماح لغير السعوديين بشراء أوراق مالية في أي شركة مدرجة «يحظر الاستثمار فيها لغير السعوديين، بناء على تعليمات محددة صادرة من الجهات الإشرافية ذات الصلة التي تخضع لها هذه الشركات». ومع أن الشركة ليست على علم حاليا بأي تعليمات قد صدرت من الممكن أن تنطبق عليها، إلا أنه لا يوجد أي ضمان بعدم صدور أي تعليمات كهذه في المستقبل، أو في حال صدور مثل هذه التعليمات، فمن غير المعلوم ما هو الأثر المحتمل لذلك على الشركة أو ما هي الإجراءات التي يمكن أن تتخذها الشركة في هذا الخصوص (على سبيل المثال، بيع المراكز التجارية التابعة للشركة والموجودة في مكة المكرمة والمدينة المنورة). إن إصدار أي من هذه التعليمات في المستقبل سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية و/أو التغييرات في تطبيقها

تخضع الشركة لمجموعةٍ من أنظمة ولوائح المملكة، والتي تعمل عدد من الجهات الحكومية على تطبيقها وفقا لسياسات الحكومة وتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على المساحة التجارية في المراكز التجارية للشركة، كما قد تتأثر أعمال الشركة بوجهٍ عام بشكل سلبي وجوهري نتيجة للتعديلات التي قد تطرأ على الأنظمة واللوائح والسياسة الحكومية والتوجيهات الإدارية أو تفسيراتها في المملكة، بما في ذلك تحديداً تلك المطبّقة على قطاع العقارات في المملكة.

وتخضع الشركة وأعمالها لعدد من الأنظمة واللوائح التي ما زالت جديدة نسبياً، والتي لا يزال تفسيرها وتطبيقها مبهما في بعض جوانبه. وبالتالي قد ينطوي تطبيق بعض هذه الأنظمة واللوائح وتفسيرها وتنفيذها على قدرٍ من الغموض، ومن ذلك مثلا فرض شرط جديد في بداية عام ٢٠١٩م يقتضي تسجيل جميع عقود الإيجار السكنية والتجارية من خلال بوابة إلكترونية لضمان تنفيذ هذه العقود أمام المحاكم السعودية، وهو أمر لم يتم اختباره من قبل. ولا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغيرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكون مواتية للشركة. ويشمل ذلك إصدار أنظمة جديدة (والتي قد تنص مثلا على فرض قيودٍ على ساعات العمل في قطاع تجارة التجزئة)، أو حدوث تعديلات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها، وعليه، فإن هناك شكوك حول مدى الحماية القانونية المتاحة للشركة ومساهميها.

إن جميع العوامل سالفة الذكر تخرج عن نطاق سيطرة الشركة، وستؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بالزكاة

منذ عام ٢٠٠٧م، قامت شركة فاس السعودية القابضة (الشركة الأم القابضة) بتقديم إقرارات زكاة موحدة عن ذاتها وعن الشركة وجميع الشركات المملوكة من قبلها بالكامل. وقد كانت الشركة في خلاف مع الهيئة العامة للزكاة والدخل بشأن تقديم الزكاة حيث كانت الشركة قد قدمت إقرارات زكاة على أساس موحد. وقد تم رفض الطلب من الهيئة العامة للزكاة والدخل في عام ٢٠١٥م، وتم بعد ذلك اعتماده في عام ٢٠١٦م، بعد أن حصلت فاس السعودية القابضة على الفتوى رقم ٣٧٠٠١٨٣٦ من المفتي العام باعتماد موقفها لدى تقديمها إقرارات الزكاة الموحدة. وبعد الطرح، سوف تكون الشركة مطالبة بأن تقدم إقرارات الزكاة الخاصة بها بالأصالة عن ذاتها وبالنيابة عن شركاتها التابعة. وفي حال قررت الهيئة العامة للزكاة والدخل العدول عن قرارها الأخير، وعدم السماح للشركة تقديم إقرارات الزكاة على أساس موحد، قد تقوم الهيئة بالرجوع على الشركة فيما يخص

أية دفعات تمت في السابق و/أو إذا كان هناك تحول جوهري في سياسة الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل بهذا الخصوص، فقد تتعرض الشركة لدفعات زكاة اضافية قد تؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

بالإضافة إلى ذلك، حصلت الشركة على الربوط الزكوية النهائية لمستحقات الزكاة وضريبة الدخل من الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنوات السابقة حتى نهاية السنة المالية ٢٠١٦م ولا تزال الشركة الأم القابضة بصدد تسديد مستحقات الزكاة عن تلك السنوات كما في تاريخ هذه النشرة. علما بانه قد تعهدت الشركة الام القابضة بتسديد المبالغ المستحقة او التي قد تنشأ عن السنوات لغاية ٣١ مارس ٢٠١٦م.

قد حصلت الشركة الأم القابضة على الشهادات الزكوية المقيدة من الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنة المالية ٢٠١٧م والتي انتهت صلاحيتها بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٨م، علماً بأن الشركة تعمل حالياً على الحصول على الربوط الزكوية النهائية للسنة المالية ٢٠١٧م. وقد قامت الشركة الأم القابضة بتقديم الإقرارات الزكوية عن الشركة وجميع الشركات المملوكة من قبلها بالكامل للسنة المالية المنتهية بـ ٣١ مارس ٢٠١٨م، ولكن، وحتى تاريخ هذه النشرة، لم تستلم أي شهادات زكوية مقيدة أو نهائية أو ربوط زكوية من الهيئة العامة للزكاة والدخل للسنة المالية ٢٠١٨م.

في حال لم تقم الشركة الأم القابضة بتسوية المستحقات للسنوات المالية ٢٠١٧م و٢٠١٨م، أو في حالة أخلت الشركة الأم القابضة بسداد المبالغ المستحقة للسنوات المالية السابقة وحتى نهاية السنة المالية٢٠١٦م، فإنه من المحتمل أن تقوم الهيئة العامة للزكاة والدخل بفرض مستحقات زكاة إضافية على الشركة مما قد يؤدي الى زيادة المبالغة المستحقة للدفع من قبل الشركة.

إن المساهمين الحاليين (قبل الاكتتاب) لن يتحملوا أي مبالغ او مستحقات قد تنشأ من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن السنوات المنتهية بـ ٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م السابقة.

٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية أو الصحية أو المهنية

قد يكون مالك العقار مسؤولاً عن تكاليف إزالة أو تصحيح مواد خطرة أو سامة معينة على أو في العقار المعني، طبقاً لمختلف الأنظمة والمراسيم واللوائح المطبقة في المملكة العربية السعودية. وقد تؤدي تلك الأنظمة إلى إلزام طرف ما بدفع مبلغ يزيد عن حصته، أو حتى أن يدفع كل الحصة المعنية. وقد تُفرض تلك المسؤولية، بصرف النظر عما إذا كان المالك على علم بـ، أو مسؤولاً عن، وجود تلك المواد الخطرة أو السامة. ولا تقتصر عموماً تكلفة أي تصحيح لازم أو مسؤولية المالك في هذا الخصوص، بشأن أية عقارات، على ما تفرضه تلك الأنظمة، وقد تتجاوز قيمة العقار و/أو مجمل أصول المالك. إن وجود تلك المواد، أو الإخفاق في تصحيح أي تلوث لتلك المواد بطريقة صحيحة، قد يؤثر سلباً على قدرة المالك على بيع العقار أو على اقتراض أموال باستخدام ذلك العقار على سبيل الضمان. وبالنسبة لأي من العقارات، فإن وجود أي من هذه المواد قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة. وليس هناك من تأكيد بأن تكاليف التقيد بالأنظمة واللوائح البيئية، وأية مطالبات تتعلق بالمدافعة عن إصابة شخصية أو أضرار لاحقة بعقارات، بسبب وجود أية مواد خطرة أو سامة، لن يكون له تأثير جوهري وسلبي على أعمال الشركة.

إضافة إلى ذلك، فإن العديد من شركات التأمين تستثني المطالبات ذات الصلة بالأسبست (والمعروف أيضا بالحرير الصخري) ومعظم المطالبات ذات الصلة بالعفن من وثائق التأمين النموذجية لديها. وفي حالة حدوث خسارة كبرى غير مؤمنة، أو خسارة تتجاوز الحدود المؤمنة، فقد تخسر الشركة رأس المال المستثمر والإيرادات المستثمر فيها، والإيرادات المستقبلية المتوقعة، وفي حالة وجود دين قائم في ذمتها، فسوف تظل الشركة ملزمة بذلك الدين. وأية خسارة من هذه النوعية تؤثر بطبيعة الحال بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٤ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

٢-٤-١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفاعلة للمساهمين المسيطرين

بعد إتمام الطرح، سوف يستحوذ المساهمون المسيطرون (مباشرة أو غير مباشرة) على ٨٠٪ على الأقل من الأسهم المصدرة، ولذلك، فسوف يكون بمقدور المساهمين المسيطرين التأثير على جميع الأمور والقرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، واعتماد العقود، وأنشطة الشركة الهامة، والتعديلات التي قد تطرأ على رأسمال الشركة ونظامها الأساسي.

وقد تختلف مصالح المساهمين المسيطرين عن مصالح المساهمين الآخرين بالشركة، وقد يمنع المساهمون المسيطرون الشركة من اتخاذ قرارات أو إجراءاتٍ معينة قد تحمي مصالح المساهمين الآخرين بالشركة. وقد ينتج عن ذلك أيضاً تأجيل أو تأخير أو منع أيٍّ تغيير في السيطرة على العائدات أو توزيعها، وقد يقلص من الطلب على الأسهم، الأمر الذي قد يحرم الشركاء الآخرين من فرصة تلقي علاوات إصدار لأسهمهم في إطار أي عملية بيع مستقبلية لأعمال الشركة، وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبي على قيمة الأسهم.

وقد يتم استخدام تلك الصلاحيات بطريقةٍ تؤثر بشكلٍ سلبي وجوهريٍّ على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٤-٢ المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابق

لم يتم طرح الأسهم حالياً في سوق عام للأسهم، ولا يوجد ضمان بوجود أو استمرار وجود سوق نشط ويتمتع بالسيولة للأسهم عقب الطرح. وفي حال عدم وجود أو استمرار وجود سوق نشط ويتمتع بالسيولة للأسهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سعر الأسهم، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين، أو يؤدي إلى خسارة كامل أو جزءٍ من استثمارات المؤسسات المكتتبة في الشركة.

٢-٤-٣ المخاطر المتعلقة بالمبيعات والطرح في المستقبل

يمكن أن يكون لبيع مجموعة كبيرة من الأسهم في السوق بعد إتمام عملية الطرح أو ظن حدوث مثل ذلك البيع تأثير سلبي على السعر السوقي للأسهم.

بعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع المساهمون الكبار لفترة حظرٍ تمتد ستة أشهر لا يجوز لهم خلالها التصرف بأيٍّ من الأسهم التي يملكونها. وقد يترتب على بيع عددٍ كبيرٍ من الأسهم، من جانب أيٍّ من المساهمين الكبار، بعد فترة الحظر التي تمتد ستة أشهر، أثرٌ سلبي على سوق الأسهم، مما قد ينتج عنه انخفاض السعر السوقي للأسهم.

لا تعتزم الشركة في الوقت الراهن إصدار أسهم إضافية بعد نهاية الطرح. وفي حال قررت الشركة رفع رأسمال الشركة من خلال إصدار أسهم جديدة، فقد تتسبب الأسهم المصدرة الجديدة في انخفاض قيمة الأسهم، وسيكون له تأثير سلبي جوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين، أو قد يؤدي إلى خسارة كامل، أو جزءٍ من، استثمارهم في الشركة.

٢-٤-٤ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم

لقد تم تحديد سعر الطرح بناءً على عدة عوامل، بما في ذلك الأداء السابق للشركة، والتوقعات المستقبلية لأعمال الشركة، والقطاع الذي تعمل فيه، والأسواق التي تتنافس فيها، والتقييم لإدارة الشركة وعملياتها ونتائجها المالية. وليس هناك ضمانٍ بأن سعر الطرح سيكون مساوياً لسعر تداول الأسهم بعد إتمام الطرح، وقد يتعذر على المستثمرين إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعرٍ أعلى، أو قد يتعذر عليهم بيع الأسهم إطلاقاً.

وبوجه عام، يتعرض سوق الأسهم، من وقت لآخر، لتقلبات شديدة في السعر والحجم، وقد تؤدي تقلبات السوق إلى تغيرات كبيرة في سعر الأسهم، الأمر الذي قد يتسبب في تراجع في قيمة الأسهم، مع زيادة في تقلب الأسعار إذا انخفض حجم التداول. وقد يتأثر سعر الأسهم سلباً بسبب عدة عوامل، بما في ذلك أداء الشركة، ونتائج عملياتها المتوقعة، وترك الموظفين الرئيسيين لمناصبهم، والتغيّرات في تقديرات أو توقعات الأرباح، والتغيرات في استراتيجية الأعمال، وظروف السوق الخاصة بقطاع الشركة، والوضع العام لاقتصاد المملكة، وأي تغيرات في الأنظمة واللوائح والأعمال الإرهابية، وأعمال الحروب أو حالات البلبلة الواسعة النطاق، والكوارث الطبيعية، والأحداث المأساوية، وتقلبات الأسعار في سوق الأسهم. وسيؤدي حدوث أي من تلك المخاطر أو العوامل الأخرى إلى أثر جوهري وسلبي على المردودات المتوقعة للمكتتبين، أو قد ينتج عن ذلك خسارة كامل أو جزء من استثماراتهم في الشركة.

٢-٤-٥ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

سوف يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على عدة عوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية، والظروف المالية، والتدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والمصاريف الرأسمالية، واحتياطات الشركة القابلة للتوزيع. بالإضافة إلى عوامل أخرى، فقد يتعذر على الشركة توزيع أي أرباح، وقد لا يوصي أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح، وقد لا يعتمد المساهمون ذلك. وإضافةً إلى ذلك، فقد يكون محظوراً على الشركة، بموجب أحكام اتفاقيات إعادة التمويل، واتفاقيات التمويل الآجل التي تبرمها، توزيع أي أرباح. وقد تتكبد الشركة مصاريف أو التزامات قد تضطرها لخفض المبلغ المتاح لتوزيع الأرباح أو تلغيه من الأساس. وإذا لم تقم الشركة بتوزيع أرباح الأسهم، فقد لا يتلقى المساهمون أيُّ عائد على استثمارهم في الأسهم ما لم يقوموا ببيع الأسهم بسعرٍ أعلى من السعر الساري في وقت الشراء. ولا تضمن الشركة أنها ستكون قادرةً على توزيع أرباح، أو أن أعضاء مجلس الإدارة سيوصون بذلك أو أن المساهمين سيعتمدون ذلك، وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧ «سياسة توزيع الأرباح»).

٢-٤-٦ المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح

إن أسهم الطرح، وأي أرباح يتم توزيعها، مقومة بالريال السعودي. وعليه، فإن أيُّ استثمارٍ في أسهم الطرح من جانب مستثمرٍ تختلف عملته الرئيسية عن الريال السعودي سيكون معرضاً لمخاطر سعر صرف تلك العملة الأجنبية. وقد يؤثر ذلك بشكل سلبي على قيمة الاستثمار بالنسبة للمستثمر في أسهم الطرح أو أي أرباح بموجبها. وبوجهٍ خاص، فإن أيّ انخفاضٍ في قيمة الريال السعودي مقابل تلك العملة الأجنبية سوف يخفض قيمة أسهم الطرح أو أي أرباح في ظل العملة الأجنبية.

٣. لمحة عامة على السوق

ما لم ينص على خلاف ذلك، المعلومات الواردة هنا في القسم ٣ («لمحة عامة على السوق») مستمدة من تقرير دراسة السوق الصادر بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٩م والمعد من قِبل شركة جيه أل أل («مستشار دراسة السوق») لصالح الشركة فيما يتعلق بقطاع التجزئة في المملكة («دراسة السوق»). وتجدر الإشارة إلى عدم امتلاك مستشار دراسة السوق ولا أي من شركاته التابعة أو الزميلة أو شركائه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أقربائه لأية حصة أو أية مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركاتها التابعة. وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استخدام اسمه ومعلوماته وأبحاث السوق التي قدمها للشركة بالشكل والصيغة المبينين في هذه النشرة ولم يَعدِل عن تلك الموافقة بتاريخ هذه النشرة، مع اشتراطه اطلاع المستثمرين على تقرير السوق بالكامل قبل الشروع في الاستثمار.

شركة جيه أل أل هي إحدى أكبر شركات الخدمات المهنية الرائدة المتخصصة في إدارة العقارات والاستثمار، حيث تقدم المساعدة لأصحاب العقارات وشاغليها والمستثمرين في هذا القطاع في سبيل تحقيق طموحاتهم التجارية. وقد تأسست شركة جيه أل أل الأم في عام ١٧٨٣م ويقع مركزها الرئيسي في ولاية شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية. ويعمل لديها حاليًا ما يتجاوز ٨٠,٠٠٠ موظفًا على مستوى العالم.

ويرى أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والمستقاة من مصادر أخرى، بما فيها تلك المقدمة من مستشار دراسة السوق، موثوق بها، إلا أنه لم يتم التحقق من تلك المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المستشارين أو المساهمين البائعين، ولذلك لا يتحمل أي منهم أية مسؤولية عن دقة هذه المعلومات أو عن اكتمالها.

وقد جرى توفير بعض المعلومات عن المنافس، بما في ذلك بيانات الملكية وعدد المراكز التجارية والمساحة الإجمالية القابلة للتأجير، من قبل خبراء خارجيين ولم يتم التحقق منها من قبل كل منافس ذي العلاقة.

٣-١ نظرة عامة على الأوضاع الاقتصادية الاجتماعية

تأتي المملكة العربية السعودية في مقدمة أكبر البلدان من حيث المساحة والسكان في منطقة الخليج العربي، حيث تبلغ مساحتها حوالي ٢,١٥ مليون كيلومتر مربع، وتشغل غالبية مساحة اليابسة في شبه الجزيرة العربية، وتُعد المملكة أحد البلدان التي تتمتع بإمكانيات اقتصادية هائلة على الصعيد الإقليمي وهي الممثل الإقليمي الوحيد في مجموعة العشرين التي تضم الاقتصادات العالمية الرائدة، وتمتلك المملكة ما يقرب من خُمس (١٨٪) الاحتياطيات النفطية المؤكدة في العالم، حيث يشكل قطاع الهيدروكربونات غالبية إيرادات الحكومة والأنشطة النفطية التي تمثل أكثر من ٩٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي حتى عام ٢٠١٣م. وفي منتصف عام ٢٠١٤م، بلغ سعر النفط (البرنت) ما يتجاوز ١١٥ دولارًا أمريكيًا للبرميل، ثم بدأ يتراجع حتى وصل إلى أدنى مستوياته وهو ٢٨ دولارًا أمريكيًا للبرميل وذلك في يناير ٢٠١٦م. واتخذت الحكومة السعودية في أعقاب الانخفاض الكبير في سعر البرميل إجراءات فعالة لتنويع اقتصادها وذلك بمنأى عن عائدات النفط من خلال طرح رؤيتها لعام ٢٠٣٠م في عام ٢٠١٦م. وتسعى المملكة في إطار هذه المبادرة لتحقيق الاستدامة المالية، فضلًا عن تنويع إيرادات المملكة وزيادة معدل الإنفاق الحكومي.

وتهدف رؤية ٢٠٣٠ إلى تطوير القطاعات غير النفطية وزيادة مساهمتها في الاقتصاد السعودي. وتشمل القطاعات التي سيتم توسيعها في إطار هذا التنويع السياحة والتجارة والخدمات المالية. ووفقاً لبيانات السوق التابعة للشركة، ارتفعت إيرادات إجمالي الناتج المحلي من القطاعات غير النفطية من ١٠١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٢ إلى حوالي ٢٩٠ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٨. ومن المتوقع أن تواصل هذه الإيرادات ارتفاعها لتصل إلى ٣١١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٩. كما يُتوقع أن تستمر نسبة الإيرادات غير النفطية في الارتفاع على خلفية المبادرات الرامية إلى تنويع اقتصاد المملكة العربية السعودية.

وفي عام ٢٠١٧م، استحوذ القطاع غير النفطي على نسبة ٣٧٪ من إيرادات الحكومة ونسبة ٥٧٪ من إجمالي الناتج المحلي، ومن المتوقع أن يستمر تزايد هذا المعدل في المستقبل نتيجة المبادرات التي تهدف إلى تعزيز قطاعات الاقتصاد الأخرى.

ليست المملكة أكبر دول مجلس التعاون الخليجي فحسب (حيث تمثل أكثر من ٦٠٪ من سكان المنطقة)، بل تشهد أيضاً ارتفاعًا حادًا في عدد سكانها الذي ارتفع من ٦,٢ مليون في عام ١٩٧٠م إلى ما يقرب من ٣٣ مليون في عام ٢٠١٨م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل».

وتتأثر التطورات الاجتماعية والاقتصادية والعقارية في المملكة تأثرا شديدًا بالتغير السريع في الخصائص الديمغرافية لها، ومع وجود حوالي ٣٦٪ من السكان الذين تقل أعمارهم عن ٢٠ عامًا وما يقرب من ٣٤٪ تتراوح أعمارهم بين ٢٠ و٤٠ عامًا، من المتوقع أن يدفع الشباب وتيرة التحضر في المملكة بصورة سريعة. وتتألف غالبية السكان في الوقت الحاضر من سكان المدن، وتضم المملكة أربعة من أكبر المدن حسب مساحة اليابسة في منطقة مجلس التعاون الخليجي، وهي الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضارية ومكة المكرمة. وقد أظهرت دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل» أن عدد سكان المدن في المملكة قد تزايد بما يفوق ٩ ملايين نسمة بين عامي ١٩٩٠م و٢٠٠٨م، حيث واصلت المدن السعودية استيعاب أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ من سكان المدن الجدد سنويًا. وقد تحقق معظم النمو المدني في العاصمة الرياض وفي تجمعات مدنية على طول ساحل البحر الأحمر (جدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة) وفي المنطقة الشرقية (الدمام / الخبر).

٣-١-١ الحسابات الوطنية (الناتج المحلي الإجمالي)

جدول ٣١: مؤشرات الاقتصاد الكلي في المملكة ما بين عامي ٢٠١٤م و٢٠١٨م×

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م×
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (بالمليار ريال سعودي)	٢,٤٤٤,٨	٢,٥٤٥,٢	٢,٥٨٧,٣	٢,٥٦٥,٣	٢,٦٢٣,٨
نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (بالنسبة المئوية)	٣,٧٪	٤,١٪	١,٧٪	-٠,٩٪	٢,٣٪
نمو القطاعات النفطية	٢,١٪	٥,٣٪	٣,٦٪	-٣,١٪	٢,٣٪
نمو القطاعات غير النفطية	٤,٩٪	٣,٢٪	٠,٢٪	١,٠٪	٢,٣٪
الناتج المحلي الإجمالي للفرد (بالألف ريال سعودي)	٩٢,٣	٧٧,٨	٧٥,١	٧٨,٥	٨٠,٩

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»، بيانات السوق التابعة للشركة ×الأرقام المتعلقة بعام ٢٠١٨م هي بمثابة أرقام أولية.

لقد شهدت المملكة توسعاً اقتصادياً كبيراً ومستداماً بين عامي ٢٠١٢م و٢٠١٥م ويعزى ذلك التوسع بشكل كبير إلى قطاع الطاقة والارتفاع المطرد في الإنفاق الحكومي في القطاعات البديلة كقطاع التعليم، والرعاية الصحية، والبنية الأساسية. وفي عام ٢٠١٦م، وإزاء التغيرات التي شهدتها سوق الطاقة العالمية، ارتأت الحكومة السعودية أنه لم يعد بوسع المملكة الاعتماد على إيرادات النفط والإنفاق العام لتحقيق النمو، حيث بلغ النمو في الناتج المحلي الإجمالي ١,٧٪ في عام ٢٠١٦م مقابل ٤٪ في عام ٢٠١٥. وقد أدى الهبوط في أسعار النفط إلى تدهور الاقتصاد خلال العام ٢٠١٧م إلى مستوى سلبي للمرة الأولى منذ عام ٢٠٠٩م، أي بعد انقضاء عام على الأزمة المالية العالمية. ومن المرتقب أن يحقق الاقتصاد السعودي نمواً في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٢,٣٪ في عام ٢٠١٨م بدعم من انتعاش أسعار النفط بشكل أساسي.

ومن المتوقع أن يشهد عام ٢٠١٩م نشاطاً مستمراً نتيجة قوة زخم الإصلاح وزيادة الإنفاق الحكومي الوارد في إعلان ميزانية عام ٢٠١٩م. وتعتبر الميزانية التوسيعية هي الأضخم إلى يومنا هذا، حيث أنه من المتوقع أن تبلغ النفقات ١,١ ترليون ريال سعودي، أي بنسبة ٧٪ أعلى عن معدلات عام ٢٠١٨م، كما ويتوقع أن يحفز الإنفاق العام الناتج المحلي الإجمالي من القطاعات غير النفطية ويدعمه، مع تخفيف اعتماد المملكة على قطاع الهيدروكربون.

جدول ٣-٢: ميزانية الحكومة في المملكة العربية السعودية

	٢٠١٧م	٢٠١٨م×	٢٠١٩م×
الإيرادات الحكومية (بالمليار ريال سعودي)	٦٩٢	٨٩٥	٩٧٥
الإنفاق الحكومي (بالمليار ريال سعودي)	٩٣٠	١,٠٣٠	١,١٠٦

المصدر: بيانات السوق التابعة للشركة × الأرقام المتعلقة بعامي ٢٠١٨م و٢٠١٩م هي بمثابة أرقام أولية.

٣-١-٢ السياحة

يعتمد قطاع السياحة السعودي بشكل كبير على زوار الحرمين الشريفين في مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتفتخر المملكة بوجود مدينة مكة المكرمة على أرضها، وهي مهد الدين الإسلامي الحنيف، مما يمثل إحدى الخصائص المهمة التي لا تحظى بها أي دولة أخرى في العالم. وهذا بدوره يضمن استدامة الطلب على الحج من أكثر من ١,٨ مليار مسلم في العالم.

من المتوقع أن يزيد الطلب على السياحة وعليه زيادة تجارة التجزئة في المملكة بعد إلغاء الكوتا (الحصة) المقررة بنسبة ٢٠٪ على الحجاج، ونتيجة على ذلك من المتوقع أن يحقق التجار - معدل مبيعات أعلى من المتوسط (وخاصة بالنسبة للمراكز الموجودة في قلب أو بالقرب من المواقع المقدسة). ومن المرجح أن يستفيد القطاع أيضاً من إعادة توزيع الاستحقاقات لموظفي القطاع العام، مما يتوقع أن يؤدي إلى نمو إيجابي في الاستهلاك والإنفاق.

وبعد أن قررت المملكة أن تضع تنويع الاقتصاد في صدارة أولوياتها، تركزت نفقات الحكومة السعودية على تطوير صناعة السياحة وتنويعها، لتشمل قطاعات جديدة بخلاف السياحة الدينية. وقد مثل عام ٢٠١٨م بالفعل عام تغيير في المملكة العربية السعودية، بعد أن بدأت تتجلى الأهداف المنصوص عليها في الرؤية ٢٠٣٠. ويُتوقع أن تنعكس الجهود المبذولة لتعزيز قطاع الترفيه بشكل إيجابي على سوق السياحة والضيافة، وقد شمل ذلك حتى الآن الإعلان عن برنامج جديد للتأشيرات الإلكترونية واستضافة جائزة سباقات «فورمولا إي» في الدرعية وحفلات ما بعد السباق.

ومن الإعلانات الأخرى في قطاع السياحة إطلاق «أمالا»، الوجهة السياحية فائقة الفخامة على ساحل البحر الأحمر في القسم الشمالي الغربي من المملكة العربية السعودية، علما أن موقع المشروع يشكل جزءا من محفظة استثمارات في مشاريع ضخمة (بالإضافة إلى مشروعي «نيوم» والبحر الأحمر) أطلقها صندوق الاستثمارات العامة («**الصندوق**»). وقد أطلق الصندوق أيضا مشروع «القدية» في الرياض وهي وجهة ترفيهية ورياضية جديدة سوف تشمل أيضا متنزه Six Flags الترفيهي ومراكز ترفيه ومرافق رياضية فضلا عن مجموعة من الأنشطة التاريخية والثقافية والتعليمية.

وتعتبر هذه الإضافات في قطاعات الترفيه والسياحة بمثابة محرك للنمو الاقتصادي غير النفطي في المملكة العربية السعودية ويُتوقع منها أن تخلق المزيد من فرص العمل. كما من المرجح أن تؤدي هذه المشاريع إلى أنشطة تطوير عقاري واسعة النطاق في القطاعين العام والخاص.

تشير دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل» إلى أن المساهمة المباشرة لقطاع السفر والسياحة في الناتج المحلي الإجمالي للمملكة قد بلغ مجموعه

٩٢ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٨م، ومن المرتقب أن تنمو بمعدل نمو سنوي مركب نسبته ٣,٧٪ لتصل إلى ١٣١,٣ مليار ريال سعودي بحلول عام ٢٠٢٨م.

جدول ٣-٣: المساهمة المباشرة لقطاع السفر والسياحة في الناتج المحلي الإجمالي (بالمليار ريال سعودي، الأسعار الحقيقية لعام ٢٠١٨م)

	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	× ٢٠١٨م
مساهمة قطاع السفر والسياحة في الناتج المحلي الإجمالي (بالمليار ريال سعودي)	٦٨,٦	٧١,٩	٧٨,١	٨٢,٣	٨٨,٢	٩١,٦

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل». ×الأرقام المتعلقة بعام ٢٠١٨م هي بمثابة أرقام متوقعة.

وقد أظهرت دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل» أن السياحة المحلية تسيطر حالياً على السوق، حيث بلغت عدد زيارات السياحة المحلية ٤٥ مليون زيارة وهي تمثل (٧١٪) من إجمالي عدد الرحلات المسجلة في عام ٢٠١٦م والمقدرة بواقع ٦٣ مليون رحلة (ويشمل ذلك السياحة المحلية والداخلية). وتسلط هذه الأرقام الضوء على أهمية سوق السياحة المحلية في المملكة.

على الرغم من ذلك، يساهم السياح الأجانب أكثر من السياح المحليين في الاقتصاد السعودي. وتشير دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل» إلى أن إجمالي مصاريف السياح الأجانب الوافدين إلى المملكة بلغ ٩٣,٤ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٦م مقابل ٥٥,٤ مليار ريال من إجمالي مصاريف السياح المحليين. وتُعزى هذه الأرقام إلى ارتفاع مصاريف الحجاج الدوليين خلال موسم الحج، مما يسلط الضوء على المساهمة المهمة للمدن المقدسة في قطاع السياحة في المملكة.

جدول ٣-٤: الرحلات السياحية في المملكة (بالمليون)

	٢٠١٠م	٢٠١١م	٢٠١٢م	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م
السياح المحليين	٢٢,٨	٢٦,٢	٢١,٠	٢٣,٨	٣٧,١	٤٦,٥	٤٥,٠
السياح الوافدين	١٠,٩	١٤,٢	١٦,٣	١٥,٨	١٨,٣	١٨,٠	١٨,٠

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-١-٣ الإصلاحات الجارية في قطاع الترفيه

تهدف خطط الإصلاح في إطار رؤية ٢٠٣٠ إلى فصل الاقتصاد عن النفط من خلال التنويع، ويشمل ذلك تنمية قطاع الترفيه.

وتهدف الهيئة العامة للترفيه في المملكة إلى تنويع الاقتصاد بما يتجاوز ما تقدمه في الوقت الحالي وتسعى إلى دعم توظيف المواطنين السعوديين. وأفادت وكالة الأنباء السعودية في بيان نشرته بأن مشروع المملكة الأكثر طموحًا حتى الآن يتضمن إنشاء مدينة «القدية» الترفيهية التي تبلغ مساحتها ٣٣٤ كيلومتر مربع جنوب العاصمة الرياض، بما يعمل على إبراز الأنشطة الرياضية والثقافية والترفيهية (بما في ذلك منتزه «سكس فلاجز» وحديقة سفاري)، وسيكون صندوق الاستثمارات العامة في المملكة المستثمر الرئيسي في هذا المشروع.

وقد تم تكليف الهيئة العامة للترفيه بتيسير الإجراءات اللازمة لتطوير خيارات ترفيهية جديدة في البلاد تهدف إلى تلبية احتياجات السكان. وقد وقعت المنظمة مذكرات تفاهم مع عدد من الشركات الدولية والمحلية مثل «باليتش» من إيطاليا، و «آفيكس» من اليابان و «برودويي إنترتينمنت»، وذلك لتقديم مختلف المبادرات التي تشمل استضافة المعارض، وبناء المسارح، وتنظيم العروض لجميع أنحاء الدولة.

ومن المتوقع أن تمكن هذه المبادرات المراكز التجارية تعزيز خبراتها في الخدمات الترفيهية لزيادة معدل الإقبال على تلك الأنشطة. وتعتبر مفاهيم التميز والترفيه والتصميم الحديث من الأمور الأساسية لنجاح المراكز التجارية في سوق المملكة الذي اشتدت فيه حدة المنافسة.

كما ازدادت مشاركة الإناث في صفوف القوى العاملة، ويعد هذا مؤشرا إيجابيا لقطاع تجارة التجزئة، وينبغي لهذه المبادرة أن تزيد عدد الأعمال التجارية المملوكة للنساء وكذلك عدد العاملين من النساء، مما يؤدي إلى زيادة القدرة الإنفاقية. ويتماشى تأنيث قطاع تجارة التجزئة مع الرؤية ٢٠٣٠، حيث تسعى هذه المبادرة إلى زيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة من ٢٢٪ إلى ٣٠٪. تهدف إصلاحات الحكومة السعودية إلى تحقيق زيادة بنسبة ٧٪ تقريبًا في الإنفاق التقديري نظرًا لارتفاع عدد النساء العاملات، وذلك بالإضافة إلى تحقيق معدل نمو طويل الأجل في الإنفاق التقديري سنويًا يقارب ٥٪، وفقًا لبيانات السوق الخاصة بالشركة.

حاليا، تخطط العديد من المراكز التجارية أيضاً تضمين دور سينما في مراكزها، فيما يسعى مشغلون آخرون إلى تحديد مواقع مستقلة لإنشائها. ومن المرجح أن تبادر مراكز تجارية كبرى قيد الإنشاء حالياً إلى تعديل تصاميمها لتتضمن صالات عرض. وفي هذا السياق، وقّع العديد من مشغلي دور السينما مذكرات تفاهم لتشغيل صالات عرض في المملكة، بما في ذلك صالات «فوكس»، و«آيماكس»، و«إيه إم سي».

٣-١-٤ النقل والبنية التحتية

ولدعم الطلب على السياحة تقوم الحكومة بالاستثمار في النقل والبنية التحتية. بناء على ذلك، تم خلال العام ٢٠١٨ افتتاح خط قطار الحرمين السريع الذي يصل طوله إلى ٤٤٨ كم ويربط بين المدينة المنورة ومكة وجدة، لدعم العدد المتزايد من الحجاج الوافدين إلى منطقة مكة، وخدمة ما

يصل إلى ٦٠ مليون مسافر سنوياً. وأتى الخط أيضاً ليربط بمطار جدة ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية، مما يسهّل ويشجّع سفر الأعمال.

ومن التطورات الرئيسية الأخرى في قطاع النقل الافتتاح غير الرسمي لمطار الملك عبد العزيز الجديد في جدة في شهر مايو ٢٠١٨م، والذي يشكل جزءًا من خطة لاستقبال ٣٠ مليون مسافر سنويًا. هذا، ويُتوقع لهذه المشاريع وغيرها من مشاريع النقل العام قيد التنفيذ مثل مترو الرياض، أن تسهم في تسهيل المواصلات، وتستفيد أيضا من إمكانات المملكة كمركز نقل عالمي، وتحسن القدرة التنافسية للبنية التحتية والنمو المستدام للسياحة في المملكة العربية السعودية، وتوفر الفرص للمستثمرين من القطاع الخاص والأجانب.

٣-١-٥ السكان

استقر عدد سكان المملكة العربية السعودية عند ٣٣ مليون نسمة بنهاية عام ٢٠١٨م، حيث بلغ معدل الشباب (الذين تقل أعمارهم عن ٣٠ سنة) حوالي ٥٢٪ من السكان.وأشارت دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل» إلى أن الوافدين يشكلون ما بين ٤٠٪ إلى ٥٠٪ من سكان المدن الثلاثة الكبرى، الرياض (٤٣٪) وجدة (٤٧٪) ومنطقة الدمام الحضارية (٣٦٪)، وحوالي ٣٧٪ من إجمالي سكان المملكة في عام ٢٠١٦م. وبلغ عدد سكان هذه المدن الكبرى ١٥,٤ مليون نسمة في عام ٢٠١٨م، ويمثلون ٤٦٪ من إجمالي السكان السعوديين.

جدول ٣-٥: عدد السكان في المملكة (السعوديين وغير السعوديين بالمليون نسمة)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م×
السكان في المملكة العربية السعودية (بالمليون نسمة)	٣٠,٩	٣١,٦	٣٢,٢	٣٢,٨	٣٣,٤
معدل النمو (كنسبة مئوية)	-	٪٢,٣	٪١,٩	٪١,٩	٪١,٨

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

×الأرقام المتعلقة بعام ٢٠١٨م هي بمثابة أرقام أولية.

جدول ٣-٦: عدد السكان في المملكة (السعوديين وغير السعوديين بالمليون نسمة)، الفئات العمرية (٢٠١٨م×)

الفئات العمرية	٠٠-٠٤	٠٥-٠٩	١٠-١٤	١٥-١٩	٢٠-٢٤	٢٥-٢٩	٣٠-٣٤	٣٥-٣٩
الذكور	١,٥	١,٤	١,٣	١,٢	١,٣	١,٦	١,٩	٢,١
الإناث	١,٥	١,٤	١,٢	١,١	١,٢	١,٣	١,٣	١,٣
الفئات العمرية	**٤٠-٤٤**	**٤٥-٤٩**	**٥٠-٥٤**	**٥٥-٥٩**	**٦٠-٦٤**	**٦٥-٦٩**	**٧٠-٧٤**	**٧٥+**
الذكور	٢,١	١,٦	١,٢	٠,٨	٠,٥	٠,٣	٠,٢	٠,٢
الإناث	١,٢	٠,٨٩	٠,٦	٠,٤	٠,٣	٠,٢	٠,١	٠,٢

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

×الأرقام المتعلقة بعام ٢٠١٨م هي بمثابة أرقام أولية.

٣-٢ نظرة عامة على قطاع تجارة التجزئة

٣-٢-١ المقدمة

يقدم الهيكل الديموغرافي للمملكة بيئة خصبة للإنفاق في قطاع تجارة التجزئة. وتعد المملكة قاعدة استهلاكية شاسعة للشركات العاملة في قطاع تجارة التجزئة بفضل عدد سكانها البالغ ٣٣ مليون نسمة في نهاية عام ٢٠١٨م. والأهم من ذلك أن المملكة تحظى بشريحة سكانية كبيرة من فئة الشباب، حيث يبلغ معدل السكان الذين تبلغ أعمارهم أقل من ٣٠ عامًا تقريباً نسبة ٥٢٪ في عام ٢٠١٧م. وتستفيد هذه الفئة العمرية العاملة كذلك من زيادة معدلات الدخل المتاح وتجربة جودة أفضل ومنتجات متنوعة.

في حين أن قطاع تجارة التجزئة في المملكة هو القطاع الأكبر في دول مجلس التعاون الخليجي (حيث يمثل ٤٠٠ مليار ريال سعودي من مبيعات التجزئة كما في يناير ٢٠١٩م، وفقًا لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»)، إلا إنه لا يزال في مرحلة التطور. شَكَلَ قطاع تجارة التجزئة ١٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي في الربع الثالث من عام ٢٠١٨م، ومن المتوقع أن ينمو على المدى البعيد، ولا شك أن الأداء العام للاقتصاد الوطني والنمو السليم للقطاع الخاص غير النفطي (الذي بلغ إجمالي مساهماته ٣٧٪ في عام ٢٠١٧م١) يحفز بيئة قطاع تجارة التجزئة ويدعم إمكانية تطوره.

تركز النظرة العامة على قطاع تجارة التجزئة في المقام الأول على المدن الرئيسية في المملكة (الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضارية ومكة المكرمة). أصبحت هذه المدن تمثل في جملتها ٤٦٪ من سكان البلاد (اعتباراً من عام ٢٠١٨م)، و٥١٪ من العاملين في البلاد (اعتباراً من عام ٢٠١٨م)، فضلًا عن أنها تشكل جزءاً كبيراً من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير الخاصة بتجارة التجزئة في المملكة.

٣-٢-٢ هيكل قطاع تجارة التجزئة

شهد قطاع تجارة التجزئة في المدن السعودية تغيرات كبيرة على مدار السنوات الخمس الماضية على إثر تحول المحلات التجارية المستقلة في الشوارع إلى عدد كبير من المراكز التجارية. ومع ذلك، لا يزال قطاع تجارة التجزئة خارج المدن أقل تنظيماً وما زالت تهيمن عليه في تلك المناطق محلات تجارية تكون أقل حجماً وأكثر تخصصاً وتباشر أنشطتها من خلال الأسواق والمحلات التجارية المطلة على الشوارع.

يقتصر تعريف «تجارة التجزئة» في هذا القسم على المراكز التجارية وبالإضافة إلى المجمعات التجارية المفتوحة في الهواء الطلق العالية الجودة، ويستثنى من ذلك المحلات المستقلة. وقد اعتمدت شركة جيه أل أل وفقا لدراستها للسوق تصنيف معهد الأراضي للمراكز التجارية حسب حجمها أو المساحة الإجمالية القابلة للتأجير فيها:

- تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة أكثر من ٩٠,٠٠٠ متر مربع
- تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية الإقليمية ٣٠,٠٠٠ – ٩٠,٠٠٠ متر مربع
- تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية المحلية ١٠,٠٠٠ – ٣٠,٠٠٠ متر مربع
- تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية ٣,٠٠٠ – ١٠,٠٠٠ متر مربع
- تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية المتخصصة ٣,٠٠٠ متر مربع

٣-٢-٣ شروط عقود الإيجار النموذجية

إن عقود إيجار المحلات التجارية في المملكة تشابه نظيرها في الأسواق العالمية الأخرى. وفي حين أنَّ هناك تبايناً كبيرًا بين مختلف المراكز التجارية، يبين الجدول أدناه فترات الإيجار الاعتيادية لفئات مختلفة من المستأجرين.

جدول ٣-٧: شروط عقود الإيجار النموذجية

نوع المتجر	(مدة الايجار النموذجية (سنوات)
متاجر الهايبرماركت/ متاجر السوبرماركت	١٠-٢٠
مراكز اللياقة البدنية	٧-١٥
مراكز الترفيه / مراكز الترفيه العائلي	٥-١٥
المقاهي / مطاعم ذات أسعار معتدلة	٥-١٠
متاجر متخصصة في صنف من البضائع	٣-٥
خدمات / مراكز متخصصة	٣-٥
أخرى (أكشاك، أجهزة صراف آلي وغيرها)	من شهر إلى سنة

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

١٥ المصدر: وزارة المالية

ونظرًا لأن السوق السعودية متجه إلى الطابع المؤسسي، أصبح من غير المستغرب أن تفرض المراكز التجارية نسبة على قيمة أعمال المستأجر التجارية بالإضافة لبدل الإيجار الأساسي، إلا أن هذا التصرف غير شائع لأن معظم المستأجرين لا يرغبون في مشاركة تفاصيل حجم وقيمة أعمالهم التجارية مع مشغلي المراكز التجارية.

وفي ظل ظروف السوق التنافسية الحالية والأوضاع التي تصعّب نمو تجارة التجزئة، يخفف بعض أصحاب العقارات أعباء الإيجار على المستأجرين بمنحهم فترات إعفاء من الإيجار.

وتنص معظم عقود الإيجار على جدولة بدلات الإيجار وفق مؤشر أسعار المستهلك (التضخم) أو بناء على الاستعراض المتفق عليه للسوق، وعادة ما يحدد ذلك مسبقًا في عقود الإيجار. وليس هناك حق مضمون للتجديد في معظم عقود الإيجار، حيث أن شروط أي تجديد (عند انتهاء عقد الإيجار الأصلي) مسألة تخضع للتفاوض فيما بين المستأجر والمالك.

وفي حين أن النمط التقليدي في المملكة كان متمثلاً في عقود الإيجار الإجمالية (والتي يُقدم فيها بدل الإيجار الأساسي ورسوم الخدمات كمبلغ واحد)، أصبح من الشائع الآن أن يجري تسعير صافي في بدلات الإيجار وفصل رسوم الخدمات عنها لتغطية تكاليف المرافق (استهلاك المياه والكهرباء) والتكاليف المتعلقة بصيانة المناطق المشتركة والأمن والتأمين. ويمكن كذلك فرض التكاليف التسويقية للمراكز التجارية على حدة مع التكاليف التي يتحملها المستأجر وحده، مثل التكاليف الإضافية المتعلقة بالأمن أو التشغيل خارج ساعات العمل العادية. وعادة ما تكون تكاليف المصاريف الرأسمالية غير قابلة للاسترداد من خلال رسوم الخدمات ويجب أن يتحملها المالك.

٣-٢-٤ تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) وغير المباشرة (بدون محل تجاري)

لا تزال تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) تهيمن على السوق السعودي. وتشير دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل» إلى أن تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) ساهمت بنسبة ٩٧٪ من إجمالي تجارة التجزئة في عام ٢٠١٨م. وتعرف تجارة التجزئة الغير المباشرة بأنها عبارة عن عمليات التسوق من المنزل، وتجارة التجزئة عبر الإنترنت، ولكنها لا يشمل متاجر التجزئة المحترفة على الإنترنت.

كما أصبح التقدم التكنولوجي في العالم جزءًا لا يتجزأ من الحياة اليومية للعميل، ويغير طريقة تعامله مع بيئة تجارة التجزئة. وقد أصبحت التجارة الإلكترونية ذات أهمية بالغة في جميع أنحاء المملكة، لا سيما عندما يتعلق الأمر بعمليات الشراء الإلكترونية والتي وصل معدل انتشارها إلى ٤٪ خلال العام ٢٠١٨م، بحسب بيانات السوق التابعة للشركة. من المتوقع أن يزداد انتشار التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية على مدى السنوات الخمس المقبلة، وفقًا لدراسة السوق. ومع ظهور المنصات على الإنترنت وتطورها المستمر، يحاول اليوم العديد من الشركات العاملة في قطاع التجزئة إلى خلق وجهات لا تعتمد فقط على التسوق ولكن تركز على جوانب أخرى مثل الترفيه والمأكولات والمشروبات.

جدول ٣-٨: تجارة التجزئة (المباشرة (من خلال محل تجاري) مقابل غير المباشرة (بدون محل تجاري)) (بالمليون ريال سعودي)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري)	٣٣٤٥٥٣	٣٧٠٤٥٨	٣٩٢٤١٧	٣٨٩٩٩٨	٣٨٦١٢٤
معدل النمو السنوي	٪١١,٧	٪١٠,٧	٪٥,٩	٪٠,٦-	٪١,٠-
تجارة التجزئة غير المباشرة (بدون محل تجاري)	٤٦٥٨	٥٨٣٧	٧٥٠٦	٨٩٠٨	١٠٩٥٧
معدل النمو السنوي	٪١٥,٦	٪٢٥,٣	٪٢٨,٦	٪١٨,٧	٪٢٣,٠

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٢-٥ تطور تجارة التجزئة

لا يزال جزء كبير من عمليات تجارة التجزئة في السعودية تتم خارج المراكز التجارية، كما هو الحال مع جميع الاقتصادات الناشئة. وقد تتم عمليات تجارة التجزئة المذكورة في أسواق أو محلات تجارية وتشمل أيضاً البائعين الذين يزاولون نشاطهم على تقاطعات الطرق الرئيسية. ورغم أن أشكال تجارة التجزئة الأقل تنظيمًا بصفة عامة تُعتبر أكثر أهمية خارج المدن، فإن وجود أعداد كبيرة من الحجاج يجذب الباعة المتجولين الذين يبيعون أنواعا شتى من السلع، من بينها الملابس والأزياء والفاكهة والخضروات. ويكثر تواجد هؤلاء الباعة في مدينة جدة، ومكة المكرمة والمدينة المنورة أثناء موسم الحج.

على الرغم من صعوبة تحديد حجم قطاع تجارة التجزئة غير الرسمية ونطاقها، فإن أبحاث يورومونيتور إنترناشونال تشير إلى أن هذا القطاع لا يمثل سوى نسبة ضئيلة من إجمالي مبيعات تجارة التجزئة في المملكة.

٣-٢-٦ السمات المميزة لسوق تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية

في حين أن اتجاه قطاع تجارة التجزئة العالمية تنطبق أيضًا على قطاع تجارة التجزئة في المملكة (مثل زيادة المبيعات عبر الإنترنت وثورة المعلومات التي تزيد من إطلاع المستهلكين وخياراتهم)، إلا أن هناك العديد من الاختلافات الهامة التي تميز قطاع تجارة التجزئة السعودي عن غيره من قطاعات تجارة التجزئة الإقليمية والعالمية.

وقد غيَّر وعزَّز تطوير المراكز التجارية تجربة التسوق للسكان والوافدين إلى المملكة. فإن لزيادة عدد المراكز التجارية تأثير إيجابي، حيث أضافت الراحة الناجمة عن تكييف الهواء خلال فصل الصيف. كما تطورت المراكز التجارية لتصبح أماكن تركز أكثر على أنشطة الترفيه والتسلية وأماكن التجمعات الاجتماعية.

وعلى الرغم من اعتماد وتنفيذ العديد من الإصلاحات في المملكة (بالتماشي مع برنامج التحول الوطني والرؤية ٢٠٣٠)، مثل قدرة المرأة على القيادة، وتضمين دور السينما في المراكز التجارية، وارتفاع نسبة مشاركة المرأة في القوى العاملة، ولكن تلك المبادرات لن تظهر ثمارها في الأمد القصير، بل إن بعضها لن ينتج أي آثار إلا في الأمد المتوسط (أي من ٥ إلى ١٠ سنوات). والنتيجة النهائية هي أن قطاع تجارة التجزئة السعودي هو قيد التطوير حاليًا مقارنة بالقطاعات الأخرى المشابهة من حيث الحجم والأهمية، مما يخلق فرصًا للمشاركة في نموه وتطوره.

٣-٢-٧ نمو تجارة الأغذية والمشروبات بالتجزئة

على غرار الاتجاهات العالمية، تزداد أهمية قطاع الأغذية والمشروبات في المملكة. وبما أن المراكز التجارية في المملكة تُعتبر أماكن للقاءات اجتماعية ومقصدًا للأسر، فإن وجود العديد من الأماكن المخصصة للمأكولات والمشروبات يقوم بدور مهم في تحديد حجم الطلب والإقبال. فالعديد من المراكز التجارية قد طورت عروضها الخاصة بالمأكولات والمشروبات وأدخلت المزيد من المفاهيم والأسماء الجديدة إلى السوق. ومن المتوقع استمرار دخول تجار جدد لبيع

المأكولات والمشروبات بالتجزئة إلى السوق في المدن الرئيسية وستشهد مزيد من المنافسة وتحسين الجودة في هذا القطاع على مدى السنوات القادمة.

٣-٢-٨ إنفاق الأسر المعيشية

بلغ إجمالي إنفاق الأسر المعيشية المقيمة في المملكة ١,١٣٠ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٨م، أعلى بكثير من غيرها من وجه بيع التجزئة الرئيسية مثل الإمارات العربية المتحدة، والذي بلغ إجمالي إنفاق الأسر فيها ما يقارب ٥٢٠ مليون درهم في ٢٠١٨م، وفقا بيانات السوق التابعة للشركة.

ويقدر مقدار تجارة التجزئة المباشرة في المملكة العربية السعودية (من خلال محل تجاري) حاليًا بحوالي ٣٨٦ مليار ريال سعودي (أي ما يعادل ٣٤٪ من إجمالي إنفاق الأسر) اعتباراً من عام ٢٠١٨م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل». وبالمقابل، يقدر مقدار التجزئة المباشرة في الإمارات العربية المتحدة (من خلال محل تجاري) ١٩٤ مليار درهم إماراتي، أي ما يعادل ٣٧٪ من إجمالي إنفاق الأسر، وفقا لبيانات السوق التابعة للشركة.

جدول ٣-٩: إجمالي إنفاق الأسر في المملكة العربية السعودية (لعام ٢٠١٨م)

إنفاق الأسر المعيشية	نسبة الإنفاق (٪)	إنفاق الأسر المعيشية	نسبة الإنفاق (٪)
خدمات الرعاية الصحية	٢٪	الأثاث والمعدات	٦٪
التعليم	٢٪	نقل	٧٪
الخدمات الترفيهية	٢٪	المرافق	١٩٪
المطاعم والفنادق	٥٪	المأكولات والمشروبات	١٦٪
الاتصالات	٥٪	أخرى	٣٢٪
الملابس	٤٪	-	-

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

جدول ٣-١٠: إجمالي التجارة المباشرة× (من خلال محل تجاري)، في المملكة العربية السعودية (بالمليون ريال سعودي)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
إجمالي التجارة المباشرة (من خلال محل تجاري) في المملكة العربية السعودية	٣٣٤٥٥٣	٣٧٠٤٥٨	٣٩٢٤١٧٩٩٨	٣٨٩٩٩٨	٣٨٦١٢٤
معدل النمو (كنسبة مئوية)	١١,٧٪	١٠,٧٪	٥,٩٪	٠,٦-٪	١,٠-٪

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

× تجارة التجزئة المباشرة (من خلال محل تجاري) يشمل تجار بيع البقالة بالتجزئة وتجار متخصصين في بيع أنواع أخرى وتجار تجزئة مختلطين، ومبيعات السلع الجديدة والمستعملة للجمهور للاستهلاك الشخصي أو المنزلي من خلال منافذ تجارة التجزئة أو الأكشاك في القطاع. ويُستثنى من ذلك تجار التجزئة المتخصصين في بيع السيارات والدراجات النارية وقطع غيار السيارات والوقود. كما يُستثني خدمات الطعام والتأجير والانتفاع وقطاعات البيع بالجملة، بما في ذلك متاجر البيع بالنقد. ويُستثنى كذلك قطاع التجزئة غير الرسمي.

٣-٢-٩ الإنفاق على تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية مقارنةً بدول مجلس التعاون الخليجي

تهيمن المملكة والإمارات العربية المتحدة بشكل كبير على قطاع تجارة التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي (حيث تستحوذان معًا على ٨٩٪ من إجمالي مبيعات تجارة التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي لعام ٢٠١٨م).

وقد نمت مبيعات تجارة التجزئة في المملكة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٣,٦٪ في الفترة ما بين عام ٢٠١٤م وعام ٢٠١٨م وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»، وبلغت ٦٥,٣٪ من إجمالي مبيعات تجارة التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي في عام ٢٠١٨م. وقد دعم هذا النمو تزايد عدد السكان الشباب، وزيادة التحضر، والتحول في أسواق البيع بتبني أنماط الاستهلاك الغربية. وعلاوة على ذلك، لا يزال عدد الحجاج المتزايد الذين يقصدون المدينتين المقدستين، مكة المكرمة والمدينة المنورة، ضمن العوامل المحفزة لنمو مبيعات تجارة التجزئة في البلاد.

ويوضح الجدول أدناه أن الحصة السوقية للمملكة من حيث مبيعات تجارة التجزئة تتخطى العديد من دول مجلس التعاون الخليجي المجاورة، ويرجع ذلك إلى حجمها مقارنة بغيرها من دول مجلس التعاون الخليجي. ومن الجدير بالذكر أن نصيب الفرد في المملكة يقل بشكل كبير عن مثيله في دولة الإمارات العربية المتحدة، رغم كونها المساهم الأكبر في إجمالي مبيعات التجزئة في المنطقة، والذي بدوره يدل على ما تتمتع به من إمكانيات للنمو.

جدول ٣-١١: الحصة السوقية لمبيعات تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية مقارنةً بدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى (النسبة المئوية من الاجمالي)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
البحرين	٠,٣٪	٠,٣٪	٠,٣٪	٠,٣٪	٠,٣٪
الإمارات العربية المتحدة	٢٩,٦٪	٢٤,٤٪	٢٣,٦٪	٢٣,٨٪	٢٣,٥٪
قطر	٧,٣٪	٨,٠٪	٨,٣٪	٨,٦٪	٩,٤٪
الكويت	٠,٩٪	١,٠٪	١,٠٪	١,٠٪	٠,٩٪
المملكة العربية السعودية	٦١,٤٪	٦٥,٨٪	٦٦,٣٪	٦٥,٩٪	٦٥,٣٪
سلطنة عُمان	٠,٥٪	٠,٥٪	٠,٥٪	٠,٥٪	٠,٥٪

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٢-١٠ المعروض الحالي والمستقبلي من مساحة تجارة التجزئة

ازدادت المساحة المعروضة في المراكز التجارية في المدن الرئيسية الأربع في المملكة من ٥,٠ ملايين متر مربع في عام ٢٠١٤م إلى ٦ مليون متر مربع اعتباراً من عام ٢٠١٨م.

جدول ٣-١٢ : معروض المراكز التجارية الخاصة بتجارة التجزئة داخل المدن الرئيسية الأربع× في المملكة العربية السعودية (بالألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة (ألف متر مربع)	٤,٩٦١	٥,٠٦٦	٥,٣٧٤	٥,٧٣٠	٥,٩١٦

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

×المدن الرئيسية: الرياض وجدة ومكة المكرمة ومنطقة الدمام الحضارية

تقدر حصة الفرد من المساحة المخصصة لتجارة التجزئة في المراكز التجارية بحوالي ٠,٤ متر مربع في المدن الرئيسية الأربع في المملكة. وهذا أقل بكثير من المعيار الدولي البالغ ١,١ متر مربع للفرد، والذي حدده المجلس الدولي للمراكز التجارية. ومقارنتاً بغيرها من الأماكن، فإن حصة الفرد من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المملكة العربية السعودية أقل بكثير من الحصص التي توفرها نظرائها الإقليميين مثل دبي (١,٣ متر مربع)، وأبو ظبي (١,١ متر مربع)، وغيرها من المدن الأوروبية والأمريكية مثل هلسنكي (٠,٧ متر مربع)، وستوكهولم (٠,٦ متر مربع)، وبوسطن (٠,٦ متر مربع).

يوضح الجدول أدناه الأرقام الموضحة لنصيب الفرد من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المدن التي تغطيها الدراسة المعدة من قبل «جيه أل أل». وتشير البيانات اعتباراً من نهاية عام ٢٠١٨م إلى أن نسبة نصيب الفرد من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في مكة المكرمة ومنطقة الدمام الحضارية (الأولى ٠,٥٩ والثانية ٠,٥٨) أكثر من نسبة نصيب الفرد في الرياض وجدة (٠,٣٢).

جدول ٣-١٣ : مساحة المراكز التجارية الخاصة بتجارة التجزئة للفرد في المدن الرئيسية (في عام ٢٠١٨)

المدينة	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية المخصصة لتجارة التجزئة (بالمتر مربع)	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية المخصصة لتجارة التجزئة لكل فرد
الرياض	٢١٥٣٠٩١	٠,٣٢
جدة	١٤١٨٥٣٨	٠,٣٢
منطقة الدمام الحضارية	١٠٨٠٣٥٥	٠,٥٨
مكة المكرمة	١٢٦٤٧٠٤	٠,٥٩

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

×المدن الرئيسية: الرياض وجدة ومكة المكرمة ومنطقة الدمام الحضارية

وتماشيًا مع الاتجاهات العالمية، من المرتقب أن تشهد المملكة ارتفاعاً في عدد المراكز التجارية المطورة في السنوات الخمس المقبلة. ومن المرجح تطوير المزيد من المراكز التجارية الإقليمية والإقليمية الكبيرة في المناطق التي يعتريها نقص في العرض حالياً داخل المدن الكبرى في المملكة. وفي المقابل، سوف يركز العرض في المناطق الأكثر تشبعاً في هذا الصدد على المرافق المحلية وداخل الأحياء السكنية لتعزيز مناطق التجمع المحلية. وسوف تشكل نوعية العرض المقبل في المراكز التجارية الجديدة عاملاً رئيسياً في تحديد نجاح هذه المراكز التجارية المختلفة مع تزايد المنافسة، لاسيما داخل المناطق المركزية للمدن الكبرى في المملكة. ومن المتوقع أن تزداد معدلات شغور المراكز التجارية الأقل جودة فيما يزداد عدد المحلات التجارية المفتوحة مع انتقال المستأجرون إلى مراكز جديدة ومطورة. وفي المقابل، من المرجح أن تبدأ معدلات الإيجار لهذه المساحات في التراجع مع زيادة المنافسة في السوق. ولكن مع التوسع في خدمات الترفيهية، من المحتمل أن ترتفع نسب استغلال المساحة، والذي بدوره يعوض أي انخفاض ملحوظ في متوسط الإيجارات.

جدول ٣-١٤ : توزيع مساحة المحلات التجارية حسب نوع المركز التجاري (٢٠١٨م)

نوع المركز التجاري	(٪) مساحة المحلات التجارية
المراكز الإقليمية الكبيرة	٪١٦
المراكز الإقليمية	٪٣٧
المراكز المحلية، والمراكز الواقعة داخل الأحياء السكنية، والمراكز التجارية المخصصة	٪٤٧

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٢-١١ المنافسة

يبين الجدول التالي الحصة السوقية للشركة مقارنة بمنافسيها في أكبر أربع مدن في المملكة اعتباراً من عام ٢٠١٨م. تمتلك شركة المراكز العربية أكبر حصة سوقية في مدينة جدة، وتمثل ٢٨٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير الخاصة بالمراكز التجارية، إلا أن الشركة لا تمتلك إلا مركزًا تجاريًا واحدًا في مكة يمثل حصة سوقية أقلية.

جدول ٣-١٥ : الحصة السوقية للشركة في المدن الكبرى الأربع (اعتباراً من الربع الأول من عام ٢٠١٨م)

المدينة	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية المخصصة لتجارة التجزئة (بالمتر مربع)	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع) في المراكز التجارية التابعة لشركة المراكز العربية	الحصة السوقية للشركة (٪)
الرياض	٢١٥٣٠٩١	٢٣٥٨٩٠	٪١١
جدة	١٤١٨٥٣٨	٣٩٠٢٨١	٪٢٨
منطقة الدمام الحضارية	١٠٨٠٣٥٥	١٨١٥٥٥	٪١٧
مكة	١٢٦٤٧٠٤	٣٧٥٤٥	٪٣
الإجمالي	٥٩١٦٦٨٩	٨٤٥٢٧١	٪١٤

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

يوضح الجدول التالي الحصة السوقية للشركة في المملكة بالمقارنة مع الجهات الفاعلة الكبرى التالية في السوق. وتعتبر الشركة أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة بإجمالي مساحة إيجارية تمثل ١٤٪ من الحصة السوقية اعتباراً من نهاية عام ٢٠١٨م. تعد الشركة أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية من حيث إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، حيث تمثل حصتها السوقية نسبة ١٤ ٪ في المدن الرئيسية للمملكة (أي جدة ومنطقة الدمام الحضارية والرياض ومكة المكرمة). بالإضافة إلى ذلك، تمثل الحصة السوقية للشركة من المراكز التجارية الإقليمية والإقليمية الكبيرة في المملكة نسبة ٤٦٪ و٤٧٪، على التوالي، من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالتجزئة في هذه المدن الرئيسية الأربع كما في نهاية عام ٢٠١٨م.

جدول ٣-١٦ : الحصة السوقية للمنافسين (في ٢٠١٨م) - المدن الرئيسية

#	المالك / المطور×	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)	الحصة السوقية
١	الشركة	××٨٤٥٢٧١	٪١٤,٣
٢	أصالة القابضة/ شركة هامات العقارية×××	٣٦٢٣٣٩	٪٦,١
٣	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	٢٠٦٤٢٧	٪٣,٥
٤	شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري	١٧٣٣٧٢	٪٢,٩
٥	شركة الأندلس العقارية	٢٥٦٨٥٦	٪٤,٣
٦	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية - سدكو	١٣١,٩٦٥	٪٢,٢

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

× تم إنشاء عدد من المجمعات/المراكز التجارية من خلال مشاريع مشتركة بين الشركة وجهات أخرى، لذا من الصعب إسناد ملكية مشروع إلى طرف واحد فقط في بعض الحالات. وعليه، فإن تحديد ملكية مشروع مشترك ليس بالأمر البسيط.

×× تشمل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للشركة المبينة في الجدول السابق مجموع مساحة التأجير في أكبر أربع مدن فقط (الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضارية ومكة). بينما تمثل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للشركة بالمملكة العربية السعودية ١٠٧٨٨٢١ متر مربع اعتباراً من نهاية عام ٢٠١٨م.

×××تُعتبر شركة هامات العقارية - بصفتها مدير/ مشغل - شركة مشتركة بين شركة الأندلس العقارية وشركة محمد الحبيب وشركة جرير للاستثمار، ولديها ١٩ مركزاً تجارياً تحت إدارتها وتشغل مراكز تجارية مملوكة، جزئيا على الأقل، لأطراف ثالثة ليس لها صلة بالشركة.

شركة أصالة القابضة/ هامات العقارية

تأسست شركة أصالة القابضة من قبل شركة جرير للاستثمار وشركة محمد الحبيب. ويتمركز الوجود الأكبر للشركة في مدينة الرياض موقع مقرها. وتملك الشركة، بين المدن الرئيسية الأربعة، حالياً خمسة مراكز تجارية في مدينة الرياض (اقل شأناً من الشركة من حيث العدد، ولكن ذات مساحة إجمالية قابلة للتأجير أعلى) ومركز تجاري في منطقة الدمام الحضارية وجدة. ومعظم عقارات الشركة من فئة المراكز المحلية يتبعها مركزان من فئة المراكز الواقعة داخل الأحياء السكنية ومركز تجاري محلي في مدينة الرياض.

شركة الأندلس العقارية

تأسست شركة الأندلس العقارية عام ٢٠٠٦م ومقرها في مدينة الرياض. وفي عام ٢٠١٥م، تم طرح أسهمها للاكتتاب العام. وتملك شركة الأندلس العقارية، التي يرأس مجلس إدارتها السيد محمد الحبيب، عقارات في مدينة الدمام، وجدة، والرياض ويعتبر وجودها الأقوى في مدينة الرياض

(حيث تمتلك ثلاثة عقارات) وتنتشر فئة المراكز التجارية التابعة لها في جميع أنحاء المجموعة، حيث يندرج معظمها ضمن فئة الأحياء السكنية وتملك مركزين تجاريين إقليميين ومركز إقليمي كبير ويعد أكبر مركز تجاري تابع لها في مدينة جدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

تأسست شركة كنان الدولية للتطوير العقاري في ٢٠٠٣م ويقع مقرها في مدينة جدة. ويقع وجودها الأكبر في مدينة الرياض من حيث مساحة التأجير التي تنتشر في ثلاثة مراكز تجارية في المدينة. وتندرج معظم مراكزها ضمن الفئة الإقليمية ولا يتجاوز أي منها هذه الفئة. وبخلاف شركات التطوير العقاري الأخرى، أنشأت شركة كنان أيضاً مراكز تجارية داخل المجمعات السكنية التابعة لها وبدأ عملها في ٢٠٠٩م وتندرج المراكز التجارية التابعة للشركة ضمن فئة الأحياء السكنية.

شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري

تنتشر المراكز التجارية التابعة لشركة العثيم في جميع أنحاء المملكة. ومع ذلك، تستهدف مراكزها التجارية بشكل أكبر مستأجري المتاجر الكبيرة والهايبرماركت بدلاً من تجارة الملابس والأزياء والإكسسوارات والمنتجات الترفيهية (على عكس مطوري تجارة التجزئة الرئيسيين الآخرين في المملكة العربية السعودية). وتتمتع شركة العثيم بأكبر وجود تجاري في مدينة الرياض من بين المدن الأربعة الرئيسية.

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية (سدكو)

أسس الشيخ سالم بن محفوظ شركة سدكو في عام ١٩٧٦م، وتركز الشركة بشكل رئيسي على المنطقة الغربية من المملكة حيث تملك مركزين تجاريين في مدينة جدة، وعلى أن هذه الشركة مختلفة عن مطوري التجزئة الكبار الآخرين في المملكة، إلاّ أن محفظتها تضم أكبر مركز تجاري في جدة (رد سي مول)، الذي شهد توسيعات مؤخرًا، ومن المتوقع أن يخضع للمزيد منها. وتندرج المراكز التجارية الأخرى التابعة لها في نفس المدينة ضمن فئة مراكز الأحياء السكنية.

٣-٣ قطاع تجارة التجزئة في مدينة الرياض

٣-٣-١ التعداد السكاني

بلغ عدد سكان الرياض ٧ مليون نسمة في نهاية عام ٢٠١٨م، ما يمثل زيادة بنسبة ٣,٦٪ مقارنة مع مستويات عام ٢٠١٧م.

جدول ٣-١٧: تعداد السكان في مدينة الرياض (بالألف)

المدينة	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
إجمالي تعداد السكان	٦,٠٦٤	٦,٢٨٠	٦,٥٠٤	٦,٧٣٥	٦,٩٧٥
النمو (٪)	٣,٦٪	٣,٦٪	٣,٦٪	٣,٦٪	٣,٦٪

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٣-٢ الدخل

بلغ متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مدينة الرياض حوالي ٢٥٤,٠٠٠ ريل سعودي في السنة في عام ٢٠١٨م، مسجلاً بذلك زيادة من ٢٤٥,٠٠٠ ريال سعودي في السنة في عام ٢٠١٧م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل».

جدول ٣-١٨: متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مدينة الرياض (بالألف ريال سعودي)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق	٢٤٧	٢٢٠	٢٣٣	٢٤٥	٢٥٤
النمو (٪)	٧,٧٪	-١٠,٧٪	٥,٧٪	٥,٢٪	٣,٩٪

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٣-٣ عوامل النمو البيئية والثقافية

نظراً إلى أن مدينة الرياض تقع في موقع غير ساحلي، تمثل مراكز الترفيه الداخلية والمراكز التجارية إحدى الخيارات الترفيهية المتميزة. وبشكل عام، تُعتبر المراكز التجارية إحدى الوجهات الاجتماعية القليلة المناسبة للعائلات في مدينة الرياض وفي المملكة بأجمعها. وكثيرًا ما تعتبر الأسر المراكز التجارية الأماكن الأنسب لتناول الطعام أو للتنزه، ولذا توفر العديد من المراكز التجارية في المدينة خيارات ترفيهية لزيادة الإقبال عليها.

٣-٣-٤ الزوار الوافدون

بلغ عدد الزوار الوافدين إلى الرياض حوالي مليوني زائر في عام ٢٠١٥م، وهو ما يمثل ١١٪ من إجمالي السياح الوافدين إلى المملكة.

وقد بلغ عدد السياح المحليين (وهم المقيمون في المملكة الذين يسافرون ويعيشون داخل المملكة) في مدينة الرياض حوالي ٤,٢ مليون زائر في عام

٢٠١٥م وهو ما يمثل نسبة ١١٪ من الحصة السوقية، وقد حصلت هذه المدينة على المرتبة الأعلى ضمن أهم الوجهات المقصودة لعقد المؤتمرات والأعمال داخل المملكة وتليها جدة. يوضح الجدول التالي الأغراض الرئيسية لزيارة عاصمة المملكة.

جدول ٣-١٩ : أغراض زيارة الرياض

المدينة	الأعمال	الرعاية الطبية	الترفيه	زيارة الأصدقاء والأقارب	التسوق	أهداف أخرى	الإجمالي
الرياض	٤٧٩,٤٦٠	٢٧٧,٩٧١	٧٦٥,٣٢٨	١,٤٧٠,٩٦٠	٤٩٢,١٧٧	٧٣٧,٦٤٤	٤,٢٢٣,٥٤٠

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

مثّل زوار الرياض البالغ تعدادهم ٤,٢ مليون شخص في عام ٢٠١٥م حوالي ٦٧٪ من إجمالي مواطني الرياض الدائمين، منهم ١٢٪ زاروا الرياض بغرض التسوق في المقام الأول، مما يؤكد على أهمية تقديم المراكز التجارية لعروض ترفيهية وعروض مأكولات ومشروبات.

وقد قدمت الحكومة مؤخرًا العديد من المبادرات لتغيير ما تشتهر به المدينة من كونها وجهة تجارية إلى وجهة سياحية مناسبة. وتشمل هذه المبادرات إنشاء مدينة ترفيهية على مساحة ٣٣٤ كيلومتر مربع تقع جنوب المدينة. في سعيها لتنويع اقتصاد المملكة، جعلت الحكومة السعودية تراثها الثقافي في صميم استراتيجيتها لتعزيز قطاع السياحة لديها في رؤية ٢٠٣٠. وتساهم الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية في نمو هذا القطاع وتقوم باستثمارات لتطوير المتاحف والمواقع الأثرية.

تنتشر الرغبة في زيادة حملات العطاء الثقافية داخل المملكة في جميع المحافظات وتغطي مجموعة واسعة من المتاحف والمعالم الثقافية. ويعتبر افتتاح متحف الفيصل للفن العربي الإسلامي بالرياض في يونيو ٢٠١٧م مثالاً حيًا على المساعي التي تهدف للترويج والتعريف بتاريخ المملكة وثقافتها، ولذا ازدادت جاذبية زيارة مدينة الرياض مقارنةً بالفترة الماضية، ويعود ذلك إلى تعزيز المدينة لعروضها الترفيهية والثقافية.

٣-٣-٥ توفر المحلات التجارية

أُضيف حوالي ٥٥٠,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية إلى سوق الرياض في الفترة من ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٨م. وقد اكتمل تجهيز معظم هذه المساحات في عام ٢٠١٧م، حيث تم تجهيز تقريبًا حوالي ٢١٥,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية. تسيطر المراكز التجارية المحلية والإقليمية بشكل كبير على مساحة المحلات التجارية في مدينة الرياض، حيث تمثل ٥٧٪ و٢٢٪ على الترتيب من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية بنهاية عام ٢٠١٨م. وبلغت مساحة المحلات التجارية الإجمالية حوالي ٢,١٥ مليون متر مربع في عام ٢٠١٨م.

جدول ٣-٢٠ : توفر محلات تجارية في المراكز التجارية في مدينة الرياض

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة (بمتر مربع)	١,٦٠٥,٠٨٢	١,٦٩٠,٨٠٦	١,٨٤١,٧٠١	٢,٠٥٥,٤٨٥	٢,١٥٣,٠٩١
التعداد السكاني	٦,٠٦٤,٠٤٤	٦,٢٧٩,٩٩٥	٦,٥٠٣,٦٣٦	٦,٧٣٥,٢٤٢	٦,٩٧٥,٠٩٤
مساحة التأجير/ للفرد	٠,٢٦	٠,٢٧	٠,٢٨	٠,٣١	٠,٣١

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٣-٦ المنافسة

يوضح الجدول التالي أهم المطورين / أصحاب المراكز التجارية في مدينة الرياض.

جدول ٣-٢١ : الحصة السوقية للمنافسين - الرياض) كما في ٢٠١٨م(

#	المالك / المطور	اسم المركز التجاري	تاريخ الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)	الفئة
١	الشركة	صحارى بلازا	٢٠٠٢م	١٢,٢٢٣	محلي
٢		خريص مول	٢٠٠٤م	٤١,٣٧٢	إقليمي
٣		سلام مول (الرياض)	٢٠٠٥م	٤٩,٩٢٦	إقليمي
٤		تالا مول	٢٠١٤م	٢٢,٧١١	محلي
٥		النخيل مول (الرياض)	٢٠١٤م	٥٥,٧٠٧	إقليمي
٦		الحمراء مول	٢٠١٦م	٥٣,٩٥١	إقليمي
الإجمالي				٢٣٥,٨٩٠	
الحصة السوقية				٪١٠,٩	

#	المالك / المطور	اسم المركز التجاري	تاريخ الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)	الفئة
٧	شركة الأندلس العقارية	مركز شفاء	٢٠١٤م	٧,٢١٢	خاص بالأحياء السكنية
٨		تلال سنتر	٢٠١٤م	٥,١٠٤	خاص بالأحياء السكنية
٩		اليرموك سنتر	٢٠١٤م	٥,٤٥٧	خاص بالأحياء السكنية
١٠		مركز حياة مول	٢٠٠٦م	٨٨,٧١٠	إقليمي
	الإجمالي			١٠٦,٤٨٣	
	الحصة السوقية			٪٤,٩	
١١	شركة دار الأركان للتطوير العقاري	القصر مول	٢٠١٢م	٧٦,٥٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٧٦,٥٠٠	
	الحصة السوقية			٪٣,٦	
١٢	شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري	العثيم مول – طريق الخريص	٢٠٠٨م	٤٨,٩٧١	إقليمي
١٣		العثيم مول – طريق الربوة	٢٠٠١م	٦٠,٣٠١	إقليمي
	الإجمالي			١٠٩,٢٧٢	
	الحصة السوقية			٪٥,١	
١٤	أصالة القابضة/ شركة هامات العقارية	بانوراما مول	٢٠١٠م	٧٦,٧٢٢	إقليمي
١٥		الريم سنتر	٢٠١٣م	٢٨,٠٥٠	محلي
١٦		عالية بلازا	٢٠١٥م	٤٥,٣٦٦	إقليمي
١٧		بلنسيا بازار	٢٠١٤م	١٠,٨٧٥	محلي
١٨		الرياض بارك	٢٠١٧م	٩٢,٠٠٠	إقليمي كبير
	الإجمالي			٢٥٣,٠١٣	
	الحصة السوقية			٪١١,٧	
١٩	الشركة الموحدة للتطوير العقاري	البادية بلازا – العريجاء	٢٠١٧م	٨,٧٠٠	خاص بالأحياء السكنية
٢٠		الغدير سكوير	٢٠١٧م	٧,٠٠٠	خاص بالأحياء السكنية
٢١		الروابي بلازا	٢٠١٧م	٧,٩٩٨	خاص بالأحياء السكنية
٢٢		الواحة بلازا	٢٠١٧م	٨,٣٨٠	خاص بالأحياء السكنية
٢٣		المغرزات بلازا	٢٠١٨م	٨٥٥٩	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٤٠٦٣٧	
	الحصة السوقية			٪١,٩	
٢٤	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	العزيزيه مول	٢٠٠٤م	٤٦,٤١٩	إقليمي
٢٥		رمال سنتر	٢٠٠٦م	٥٥,٩٤٩	إقليمي
٢٦		مركز مشارف هيلز	٢٠١٦م	٦,١٩١	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			١٠٨,٥٥٩	
	الحصة السوقية			٪٥,٠	
٢٧	شركة حوار الربيع	الرويشد جراند مول	٢٠١٧م	٥٥,٠٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٥٥,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪٢,٦	
٢٨	شركة الفنادق الراقية	المستويات	٢٠١٧م	٧,٥٠٠	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٧,٥٠٠	
	الحصة السوقية			٪٠,٣	
٢٩	شركة إعمار للتطوير العقاري الدولية/ شركة دار إثراء الدولية	إثراء مول	٢٠١٣م	٣٦,٧٤١	إقليمي
	الإجمالي			٣٦,٧٤١	
	الحصة السوقية			٪١,٧	
٣٠	شركة الشيخ صالح بن عبد العزيز الراجحي	الرياض جاليري	٢٠٠٨م	١٠٨,٩٤١	إقليمي كبير
	الإجمالي			١٠٨,٩٤١	
	الحصة السوقية			٪٥,١	

المصدر:، دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٣-٧ الحصة السوقية للشركة

رفعت الشركة حصتها في المساحة المخصصة للمحلات التجارية من ١٨٢,٠٠٠ متر مربع في ٢٠١٤م إلى حوالي ٢٣٦,٠٠٠ متر مربع بنهاية عام ٢٠١٨م. وبقيت الحصة لهذه الشركة ثابتة نسبياً عند ١١٪ من دون أي تغييرات ملحوظة.

جدول ٣-٢٢: الحصة السوقية للشركة بالرياض (بالألف متر مربع)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	١,٦٠٥	١,٦٩٠	١,٨٤١	٢٠٥٥	٢١٥٤
المساحة المعروضة المكتملة – شركة المراكز العربية	١٨٢	١٨٢	٢٣٦	٢٣٦	٢٣٦
الحصة السوقية (٪)	٪١١	٪١١	٪١٣	٪١١	٪١١

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٤ قطاع تجارة التجزئة في مدينة جدة

٣-٤-١ التعداد السكاني

بلغ عدد سكان جدة ٤,٤ مليون نسمة بحلول نهاية عام ٢٠١٨م، وهو ما يمثل زيادة بواقع ٣,٢٪ مقارنةً بمستويات عام ٢٠١٧م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل».

جدول ٣-٢٣: التعداد السكاني في مدينة جدة (بالألف شخص)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
إجمالي تعداد السكان	٣٩٢٠	٤٠٤٥	٤١٧٣	٤٣٠٦	٤٤٤٣
النمو (٪)	٪٣,٢	٪٣,٢	٪٣,٢	٪٣,٢	٪٣,٢

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٤-٢ الدخل

بلغ متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مدينة جدة حوالي ٢٢٤,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا في ٢٠١٨م، وهو ما يمثل زيادة من ٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي في السنة في عام ٢٠١٧م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل».

جدول ٣-٢٤: متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مدينة جدة (بالألف ريال سعودي)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق	١٨٣	٢٠٧	٢٠٤	٢١٥	٢٢٤
النمو (٪)	٪٣,٠-	٪١٢,٩	٪١,١-	٪٥,٣	٪٤,١

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٤-٣ الزوار الوافدون

بلغ عدد الزوار الوافدين إلى محافظة مكة (بما في ذلك جدة) حوالي ٩,٩ مليون زائر في عام ٢٠١٥م، وهو ما يمثل حوالي ٥٥٪ من إجمالي السياح الوافدين إلى المملكة. وكان للفنادق النصيب الأكبر لإقامة وسكن هؤلاء الزوار حيث استحوذت الفنادق على نسبة قدرها ٧٧٪.

حصلت مكة على الحصة الأكبر من الرحلات السياحية المحلية بواقع ٣٦٪، حيث بلغ عدد زوارها ١٦,٦ مليون زائر خلال ٢٠١٥م. وتُعتبر جدة الوجهة الأولى للرحلات الترفيهية، ويليها أبها والدمام والطائف وينبع. وقد أدى القرب الجغرافي للمدينة من البحر الأحمر وزيادة مساحات المحلات التجارية العالية الجودة إلى تعزيز موقعها الترفيهي مقارنةً بالمدن الأخرى في جميع أنحاء المملكة.

٣-٤-٤ عروض التجزئة / توفر المحلات التجارية

يستقر إجمالي مساحات المحلات التجارية في مكة حالياً عند ١,٤٢ مليون متر مربع تقريبا من نهاية عام ٢٠١٨م.

جدول ٣-٢٥: توفر محلات تجارية في المراكز التجارية في مدينة جدة

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	١,٢٣٤,١٨٧	١,٢٤٢,١٨٧	١,٣٤١,٤٩٥	١,٣٨٦,٧٢٨	١,٤١٨,٥٣٨
التعداد السكاني	٣,٩١٩,٦٩٤	٤,٠٤٤,٥٠٤	٤,١٧٣,٢٩١	٤,٣٠٦,١٧٦	٤,٤٤٣,٢٩٤
مساحة التأجير / للفرد	٠,٣١	٠,٣١	٠,٣٢	٠,٣٢	٠,٣٢

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

أُضيف حوالي ١٨٤,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية إلى سوق جدة في الفترة من عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٨م. وقد اكتمل تجهيز معظم هذه المساحات في عام ٢٠١٦م، حيث أضاف ذلك حوالي ٩٩,٣٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية.

٣-٤-٥ المنافسة

يوضح الجدول التالي أهم المطورين/المالكين للمراكز التجارية في مدينة جدة، وهم منافسي الشركة. وتشير البيانات إلى أن الشركة تعتبر رائدة سوقيًا حيث تبلغ حصتها السوقية ٢٨٪. ويعتبر المطورون الآخرون أقل شأناً (من حيث المساحة الإجمالية القابلة للتأجير) بالمقارنة مع الشركة.

جدول ٣-٢٦: الحصة السوقية للمنافسين في مدينة جدة (كما في ٢٠١٨م)

#	المالك / المطور	اسم المركز التجاري	تاريخ الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)	الفئة
١	الشركة	عزيز مول	٢٠٠٥م	٧٢,١٥٣	إقليمي
٢		مول العرب (جدة)	٢٠٠٨م	١٠٩,١٨٥	إقليمي كبير
٣		هيفاء مول	٢٠١١م	٣٢,٩٤٦	إقليمي
٤		السلام مول (جدة)	٢٠١٢م	١٢١,٣٦٣	إقليمي كبير
٥		الياسمين مول	٢٠١٦م	٥٤,٦٣٤	إقليمي
	الإجمالي			٣٩٠,٢٨١	
	الحصة السوقية			٪٢٧,٥	
٦	شركة الأندلس العقارية	الأندلس مول	٢٠١٦م	٩٤,٠٠٠	إقليمي كبير
٧		المروى بلازا	٢٠١٨م	١٥,٠٠٠	محلي
	الإجمالي			١٠٥,٣٧٣	
	الحصة السوقية			٪٧,٤	
٨	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية – سدكو	جاليريا	٢٠١٦م	٢,٩٦٥	متخصص
٩		رد سي مول	٢٠٠٨م	١٢٩,٠٠٠	إقليمي كبير
	الإجمالي			١٣١,٩٦٥	
	الحصة السوقية			٪٩,٣	
١٠	شركة أصالة القابضة/ هامات العقارية	موج بلازا	٢٠١٤م	١٩,٣٢٦	محلي
	الإجمالي			١٩,٣٢٦	
	الحصة السوقية			٪١,٤	
١١	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	روشان مول	٢٠٠٦م	٣٥,٨٤٤	إقليمي
١٢		الجامعة بلازا	٢٠٠٥م	٢٨,٠٠٠	محلي
١٣		مركز مشارف التجاري	٢٠١٧م	٤,٩٣٣	متخصص
	الإجمالي			٦٨,٧٧٧	
	الحصة السوقية			٪٤,٨	

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٤-٦ الحصة السوقية للشركة

ارتفع إجمالي مساحات المحلات التجارية المكتملة في مدينة جدة من ٣٣٥,٠٠٠ متر مربع في ٢٠١٤م إلى حوالي ٣٩٠,٠٠٠ متر مربع بنهاية عام ٢٠١٨م. وبقيت الحصة السوقية للشركة ثابتة نسبياً عند ٢٨٪.

جدول ٣-٢٧: الحصة السوقية للشركة في مدينة جدة (بالألف متر مربع)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	١,٢٣٤	١,٢٤٢	١,٣٤١	١,٣٨٧	١,٤١٩
المساحة المعروضة المكتملة – شركة المراكز العربية	٣٣٥	٣٣٥	٣٩٠	٣٩٠	٣٩٠
الحصة السوقية (٪)	٪٢٧	٪٢٧	٪٢٩	٪٢٨	٪٢٨

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٥ قطاع تجارة التجزئة في منطقة الدمام الحضارية

تقع منطقة الدمام الحضارية على الساحل الشرقي للمملكة وتعتبر بوابة رئيسية لدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. وتضم مدن الدمام والظهران والخبر. وقد أدمجت هذه المحافظات حالياً فيما يعرف باسم «منطقة الدمام الحضارية» بالرغم من أنها كانت في الأصل مدناً منفصلة. ولأغراض مناقشة توفر المحلات التجارية في هذا القسم، تشمل منطقة الدمام الحضارية أيضاً مدينة الجبيل.

٣-٥-١ التعداد السكاني

بلغ عدد سكان منطقة الدمام الحضارية ١,٨ مليون نسمة في نهاية عام ٢٠١٨م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل». وهو ما يمثل زيادة بنسبة ٢,٧٪ مقارنة بمستويات ٢٠١٧م. وبلغ العدد الإجمالي للأسر ٣٢٧١١٧ اسرة من عام ٢٠١٦م.

جدول ٣-٢٨ : التعداد السكاني في منطقة الدمام الحضارية (بالألف نسمة)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
إجمالي تعداد السكان	١,٦٤٧	١,٦٩١	١,٧٣٦	١,٧٨٢	١,٨٣٠
معدل النمو (كنسبة مئوية)	٪٢,٧	٪٢,٧	٪٢,٧	٪٢,٧	٪٢,٧

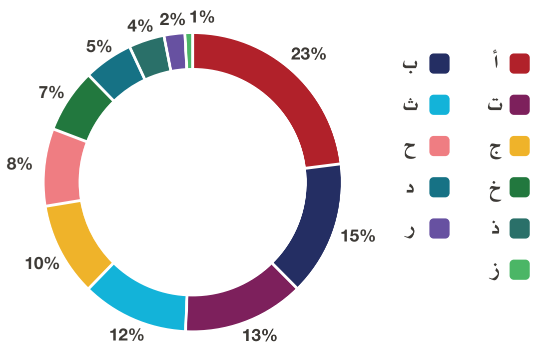
المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٥-٢ الدخل

استقر إجمالي متوسط الدخل المتاح على مستوى كافة فئات الأسر عند ١١,٨١٨ ريال سعودي في الشهر في عام ٢٠١٦م وفقاً لدراسة السوق واستقر متوسط الدخل المتاح الشخصي للأسر بالنسبة للأسر من الفئة (أ) (أي الاسر ذات الدخل الذي يفوق ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي في الشهر) عند ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي في الشهر، يليه متوسط دخل متاح قدره ١٩,٠٠٠ ريال سعودي بالنسبة للأسر من الفئة ب.

جدول ٣-٢٩ : متوسط مستوى الدخل بحسب نطاق الدخل في منطقة الدمام الحضارية في عام ٢٠١٦م

الفئة	مستوى الدخل	النسبة المئوية
ا	أكثر من ٢٠,٠٠٠	٪٢٣
ب	١٨,٠٠١-٢٠,٠٠٠	٪١٥
ت	١٦,٠٠١-١٨,٠٠٠	٪١٣
ث	١٤,٠٠١-١٦,٠٠٠	٪١٢
ج	١٢,٠٠١-١٤,٠٠٠	٪١٠
ح	١٠,٠٠١-١٢,٠٠٠	٪٨
خ	٨,٠٠١-١٠,٠٠٠	٪٧
د	٦,٠٠١-٨,٠٠٠	٪٥
ذ	٤,٠٠١-٦,٠٠٠	٪٤
ر	٢,٠٠١-٤,٠٠٠	٪٢
ز	أقل من ٢,٠٠٠	٪١



المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٥-٣ الزوار الوافدون

تستفيد منطقة الدمام الحضارية من التدفق المنتظم للزوار من دول مجلس التعاون الخليجي المجاورة لأنها تمثل تقاطع طرق بين كل من الرياض والكويت والبحرين والإمارات. وقد بلغ عدد الزوار الوافدين إلى منطقة الدمام الحضارية من المملكة ٤,٤ مليون شخص في عام ٢٠١٥م، أي ما يمثل ٢٤٪ من إجمالي الزوار الوافدين إلى المملكة.

٣-٥-٤ توفر المحلات التجارية

يوجد في منطقة الدمام الحضارية ما يزيد عن مليون متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية في المراكز التجارية من عام ٢٠١٨م.

جدول ٣-٣٠: توفر محلات تجارية في المراكز التجارية في منطقة الدمام الحضارية

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	٩١٧,٠٠٣	٩٢٩,٠٠٣	٩٦٤,٩٢٤	١,٠٤٤,٠١١	١,٠٨٠,٣٥٥
السكان	١,٦٤٧,١٦١	١,٦٩١,٢٢٤	١,٧٣٦,٤٦٤	١,٧٨٢,٩١٦	١,٨٣٠,٦٠٩
مساحة التأجير/ للفرد	٠,٥٤	٠,٥٣	٠,٥٤	٠,٥٧	٠,٥٩

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

أضيفت إلى سوق منطقة الدمام الحضارية مساحة إجمالية قابلة للتأجير للمحلات التجارية تبلغ حوالي ١٦٣,٠٠٠ متر مربع بين عام ٢٠١٤م وعام ٢٠١٨م. وقد اكتمل تجهيز معظم هذه المساحات في عام ٢٠١٧م حيث أضاف ذلك حوالي ٧٩,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للمحلات التجارية. وكانت معظم هذه الإنجازات مندرجة تحت فئة المراكز التجارية الإقليمية أو المراكز التجارية المحلية.

٣-٥-٥ المنافسة

يوضح الجدول التالي أهم مطوري / مالكي المراكز التجارية في منطقة الدمام الحضارية الذين يمثلون منافسين للشركة. وتشير البيانات إلى أن الحصة السوقية للشركة تبلغ ١٧٪ في نهاية عام ٢٠١٨م.

جدول ٣-٣١: الحصة السوقية للمتنافسين في منطقة الدمام الحضارية (كما في ٢٠١٨م)

#	المالك / المطور	اسم المركز التجاري	تاريخ الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)	الفئة
١	الشركة	مول الظهران	٢٠٠٥م	١٦٠,٦٤٧	إقليمي كبير
٢		الجبيل مول	٢٠١٥م	٢٠,٩٠٨	محلي
	الإجمالي			١٨١,٥٥٥	
	الحصة السوقية			٪١٦,٨	
٣	شركة الأندلس العقارية	دارين مول	٢٠٠٩م	٤٥,٠٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٤٥,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪٤,٢	
٤	شركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري	العثيم مول	٢٠١٣م	٦٤,٠٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٦٤,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪٥,٩	
٥	أصالة القابضة/ شركة هامات العقارية	أمواج مول	٢٠٠٩م	٩٠,٠٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٩٠,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪٨,٣	
٦	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	أول بلازا	٢٠٠٤م	٨,٧٦٩	خاص بالأحياء السكنية
٧		جزيرة الحلويات	٢٠٠٧م	١١,٤١٨	محلي
	الإجمالي			٢٠,١٨٧	
	الحصة السوقية			٪١,٩	
٨	مجموعة الجديعي	الشاطئ مول	٢٠٠٥م	٥٦,٠٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٥٦,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪٥,٢	
٩	شركة عقارات الخليج	ويست أفينيو مول	٢٠١٧م	٣٣,٦٢٨	إقليمي
	الإجمالي			٣٣,٦٢٨	
	الحصة السوقية			٪٣,١	

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٥-٦ الحصة السوقية للشركة

بلغ إجمالي مساحة تجارة التجزئة المكتملة التابعة للشركة حوالي ١٨١,٦٠٠ متر مربع في نهاية عام ٢٠١٨م. موزعة على مركزين تجاريين اثنين فقط، أحدهما مول الظهران الذي اكتمل في عام ٢٠٠٥م والجبيل مول الذي اكتمل في ٢٠١٥م. وقد استقرت حصة الشركة السوقية على حالها خلال الفترة نفسها (عند نسبة ١٧٪ في نهاية عام ٢٠١٨م).

جدول ٣-٣٢: الحصة السوقية للشركة في منطقة الدمام الحضارية (بالألف متر مربع)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	٩١٧	٩٢٩	٩٦٥	١,٠٤٤	١,٠٨٠
المساحة المعروضة المكتملة - شركة المراكز العربية	١٦١	١٨٢	١٨٢	١٨٢	١٨٢
الحصة السوقية (٪)	٪١٧	٪١٩	٪١٨	٪١٧	٪١٧

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٦ قطاع تجارة التجزئة في مكة المكرمة

٣-٦-١ التعداد السكاني

تحتل مدينة مكة المكرمة المركز الثالث في المملكة من حيث عدد سكانها الذي وصل إلى أكثر من مليوني نسمة في عام ٢٠١٨م، وفقاً لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»، بمعدل نمو بنسبة ٣٪ منذ عام ٢٠١٧م.

يزداد عدد السكان بصورة هائلة خلال موسم الحج، ويقدر أن حوالي ٢,٥ مليون حاجاً زار مكة المكرمة في موسم الحج لعام ٢٠١٨م، مما يؤدي إلى زيادة عدد سكان مكة المكرمة إلى ما يقارب الضعف.

جدول ٣-٣٣: التعداد السكاني في مكة المكرمة (بالألف شخص)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
إجمالي تعداد السكان	١,٩٠٢	١,٩٦١	٢,٠٢١	٢,٠٨٣	٢,١٤٧
معدل النمو (كنسبة مئوية)	٣,١٪	٣,١٪	٣,١٪	٣,١٪	٣,١٪

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٦-٢ الدخل

استقر متوسط دخل الأسرة المتاح للإنفاق في مكة عند ٣٠٤٠٠٠ ريال سعودي في السنة في عام ٢٠١٨م، وفقاً لدراسة السوق.

جدول ٣-٣٤: متوسط الدخل المتاح للأسرة في مكة المكرمة (بالألف ريال سعودي)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
متوسط الدخل الشخصي المتاح للأسرة	٢٥٠	٢٧٧	٢٧٩	٢٩٢	٣٠٤
معدل النمو (كنسبة مئوية)	٣,٩٪	١٠,٨٪	٠,٧٪	٤,٧٪	٤,١٪

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٦-٣ الزوار الوافدون

رغم أن عدد سكان مكة المكرمة يتجاوز مليوني شخص، إلا أنها لا تعتبر أكبر مدن المملكة وليست أيضاً مركزًا اقتصاديًا هامًا مثل مدينة جدة الساحلية القريبة والرياض، عاصمة المملكة. ونظرًا إلى أن مكة المكرمة أقدس مدينة إسلامية، فقد جعلتها هذه المكانة أكثر مدن المملكة شهرة على مستوى العالم على الرغم من صغر حجمها.

وتظهر الإحصاءات أنّ ١٩ مليون حاجاً قاموا بتأدية العمرة في عام ٢٠١٧م، وأنّ ٢,٤ مليون آخرين قاموا بتأدية فريضة الحج. ويتوقع زيادة هذه الأعداد تماشياً مع أهداف الرؤية ٢٠٣٠ والتي تتضمن الترحيب بـ ٢٠ مليون زائر للمملكة، أغلبهم قادمون بهدف السياحة الدينية.

٣-٦-٤ توفر المحلات التجارية

تندرج أغلب المحلات التجارية في المراكز التجارية في مكة المكرمة حاليًا تحت الفئة المحلية وفئة المراكز الواقعة في الأحياء السكنية، وذلك مقارنةً بمحافظة جدة المجاورة حيث تندرج معظم المحلات التجارية في مراكزها التجارية تحت فئة المراكز الإقليمية والمراكز الإقليمية الكبيرة. ولا يوجد بمكة المكرمة مركز تجاري يندرج تحت الفئة الإقليمية سوى مركزين تجاريين، هما مكة مول وأبراج البيت، ولا يوجد بها حاليًا مراكز تجارية إقليمية كبيرة.

وبالرغم من أن المحلات التجارية المفتوحة لا تُعد عادة ضمن المحلات التجارية العالية الجودة، فهي ذات أهمية وشهرة في مكة المكرمة، بحيث يتميز هذا النموذج من الأسواق بجذب العديد من الحجاج، والإسهام بشكل كبير في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمدينة.

جدول ٣-٣٥: توفر المحلات التجارية في المراكز التجارية في مكة

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	١,٢٠٥,٢٩٤	١,٢٠٥,٢٩٤	١,٢٢٦,٨٦٥	١,٢٤٤,٩١٧	١,٢٦٤,٧٠٤
السكان	١,٩٠١,٩٠١	١,٩٦٠,٥٢٧	٢,٠٢٠,٩٦١	٢,٠٨٣,٢٥٨	٢,١٤٧,٧٤٥
مساحة التأجير / للفرد	٠,٦٣	٠,٦١	٠,٦١	٠,٦٠	٠,٥٩

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

وقد أُضيفت إلى سوق مكة المكرمة مساحة إجمالية قابلة لتأجير محلات تجارية تبلغ حوالي ٥٩,٠٠٠ متر مربع خلال الفترة من عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٨م. وقد اكتمل تجهيز معظم هذه المساحات في عام ٢٠١٧م حيث أضاف ذلك حوالي ١٨,٠٠٠ متر مربع و٢٠,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير على التوالي. وينقسم سوق تجارة التجزئة في مكة المكرمة إلى قسمين: المنطقة المحيطة بالمسجد الحرام التي يشار إليها عادة باسم المنطقة «المركزية»، والمناطق الأخرى المتبقية خارج المنطقة المركزية. ويعزى هذا الانقسام إلى حجم الإقبال الكبير الذي تتمتع به المراكز التجارية داخل المنطقة المركزية لقربها من المسجد الحرام، مما يعلل ارتفاع بدلات الإيجار ارتفاعًا كبيرًا في هذه المنطقة.

٣-٦-٥ المنافسة

يوضح الجدول التالي أهم مطوري / مالكي مراكز تجارة التجزئة في مكة المكرمة، الذين يمثلون منافسي الشركة. وتشير البيانات إلى أن شركة جبل عمر والشركة يعتبران الرائدين في السوق حيث تبلغ الحصة السوقية لكل منهما حوالى ١٣٪، ويليها مجموعة بن لادن السعودية التي تملك ١٢٪ من مساحة تجارة التجزئة في مكة المكرمة. وبالمقارنة مع الشركة، يُعتبر المطورون الآخرون أقل شأنا (من حيث المساحة الإجمالية القابلة للتأجير) بالمقارنة مع شركة المراكز العربية.

استخدم مستشار دراسة السوق حصة السوق المعدلة، والتي تعكس حصة كل مركز من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي توفرها المراكز التجارية فقط، حيث أن إجمالي المعروض في السوق في مكة المكرمة يشمل قطاع التجزئة غير المنظم في السوق المفتوح والذي يستهوي الكثير من الحجاج. وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي توفرها المراكز التجارية ٣٠٠,٥٤٤ متر مربع فقط.

جدول ٣-٣٦: الحصة السوقية للمنافسين في مكة المكرمة (كما في ٢٠١٨م)

#	المالك / المطور	اسم المركز التجاري	تاريخ الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة (للتأجير) (بالمتر مربع)	الفئة
١	شركة المراكز العربية	مكة مول	٢٠١١م	٣٧,٥٤٥	إقليمي
	الإجمالي			٣٧,٥٤٥	
	الحصة السوقية			٣,٠٪	
	الحصة السوقية المعدلة٢			١٢,٥٪	
٢	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	صحارى مول	٢٠٠٦م	٨,٩٠٤	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٨,٩٠٤	
	الحصة السوقية			٠,٧٪	
	الحصة السوقية المعدلة			٣,٠٪	
٣	مجموعة بن لادن السعودية	أبراج البيت	٢٠٠٧م	٣٦,٠٠٠	إقليمي
	الإجمالي			٣٦,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٢,٨٪	
	الحصة السوقية المعدلة			١٢,٠٪	
٤	شركة جبل عمر للتطوير / نسما	جبل عمر / المرحلة الأولى	٢٠١٣م	١٧,٤٧١	محلي
٥		جبل عمر / المرحلة الثانية	٢٠١٦م	٢١,٥٧١	محلي
	الإجمالي			٣٩,٠٤٢	
	الحصة السوقية			٣,١٪	
	الحصة السوقية المعدلة			١٣,٠٪	
٧	أجواد العقارية	وتير بلازا	٢٠١٢م	٤,٩٠٢	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٤,٩٠٢	
	الحصة السوقية			٠,٤٪	
	الحصة السوقية المعدلة			١,٦٪	
٨	شركة مجموعة الاتحاد والتكافل	السعود بلازا	٢٠١٧م	٧,٠١٢	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٧,٠١٢	
	الحصة السوقية			٠,٦٪	
	الحصة السوقية المعدلة			٢,٣٪	
٩	شركة مكة للإنشاء والتعمير	مول MCDC (أبراج هيلتون)	٢٠٠٠م	١٤,٠٠٠	محلي
	الإجمالي			١٤,٠٠٠	
	الحصة السوقية			١,١٪	
	الحصة السوقية المعدلة			٤,٧٪	
١٠	مجموعة بالبيد العقارية	برج مواسم (مثمرة)	١٩٩٧م	٢٤,٠٠٠	محلي

١٦ استخدم مستشار دراسة السوق حصة السوق المعدلة، والتي تعكس حصة كل مركز من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي توفرها المراكز التجارية فقط، حيث أن إجمالي المعروض في السوق في مكة المكرمة يشمل قطاع التجزئة غير المنظم في السوق المفتوح والذي يستهوي الكثير من الحجاج وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي توفرها المراكز التجارية ٣٠٠،٥٤٤ متر مربع في مكة المكرمة فقط.

#	المالك / المطور	اسم المركز التجاري	تاريخ الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالمتر مربع)	الفئة
	الإجمالي			٢٤,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪١,٩	
	الحصة السوقية المعدلة			٪٨,٠	
١١	شركة أوزكو (الشيخ أسامة زيني) / شركة الضيافة العقارية	الوالي مول	٢٠٠٠م	٢٤,٠٠٠	محلي
	الإجمالي			٢٤,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪١,٩	
	الحصة السوقية المعدلة			٪٨,٠	
١٢	شركة وجهات الإدارة المحدودة	الجروشي مول	١٩٨٨م	١٣,٠٠٠	محلي
	الإجمالي			١٣,٠٠٠	
	الحصة السوقية			٪١,٠	
	الحصة السوقية المعدلة			٪٤,٣	
١٣	مجموعة العمودي	سوق العزيزية	٢٠٠٠م	٧,٢٠٠	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٧,٢٠٠	
	الحصة السوقية			٪٠,٦	
	الحصة السوقية المعدلة			٪٢,٤	
١٤	شركة الوشمي للاستثمار	سوق ذي المجاز	٢٠٠٠م	٧,٢٠٠	خاص بالأحياء السكنية
	الإجمالي			٧,٢٠٠	
	الحصة السوقية			٪٠,٦	
	الحصة السوقية المعدلة			٪٢,٤	

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٣-٦-٦ الحصة السوقية للشركة

بلغ إجمالي مساحات المحلات التجارية المكتملة التابعة للشركة حوالي ٣٧,٤٣٩ متر مربع في نهاية عام ٢٠١٨م. وتمتلك الشركة مركزا تجاريا واحدا فقط هو مكة مول الذي اكتمل في عام ٢٠١١م. ولا تزال الحصة السوقية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير ثابتة عند ٣٪.

جدول ٣-٣٧: الحصة السوقية للشركة في مكة المكرمة (بالألف متر مربع)

	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
المساحة المعروضة المكتملة	١,٢٠٥	١,٢٠٥	١,٢٢٧	١,٢٤٥	١,٢٦٥
المساحة المعروضة المكتملة - شركة المراكز العربية	٣٧	٣٧	٣٧	٣٧	٣٧
الحصة السوقية (٪)	٪٣	٪٣	٪٣	٪٣	٪٣

المصدر: دراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»

٤. الشركة

٤-١ نظرة عامة على الشركة وأنشطتها التجارية

شركة المراكز العربية هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م)، والقرار الوزاري رقم ق/٣٢٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠٩م). ويقع المقر الرئيسي للشركة في حي النخيل، طريق الدائري الشمالي، الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها الحالي ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد. ويتمثل النشاط الأساسي للشركة في صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمجمعات التجارية والسكنية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تعتبر الشركة أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية من حيث المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير، وذلك وفقاً لدراسة السوق. وتبلغ عدد المراكز التجارية التابعة للشركة والعاملة حاليا تسعة عشر (١٩) مركزاً تجارياً، في مواقع استراتيجية

موزعة في أنحاء المملكة العربية السعودية، والتي تخدم جميع فئات المجتمع. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية التابعة للشركة ١,٠٧٩ مليون متر مربع، والتي تضم ٤,١٠٠ محلا تجاريا. كما بلغ متوسط معدل إشغال المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جميع المراكز التجارية ٩٢,٨٪ كما في نفس الفترة. وكان مجموع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية التابعة للشركة قد ارتفع من ٧٩٠ ألف متر مربع إلى ١,٠٧٥ مليون متر مربع في الفترة ما بين ٢٠١٤م و٢٠١٨م بمعدل نمو سنوي مركب يساوي ٨٪. وقد تجاوز عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة ١٠٨,٥ مليون زائر في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، كما وارتفع من ٧٥ مليون إلى ١٠٩ مليون زائر في الفترة ما بين ٢٠١٤م و٢٠١٨م بما يمثل معدل نمو سنوي مركب يساوي نسبته ٩,٧٪.

وتشغّل الشركة عدداً من أبرز المراكز التجارية في المملكة، بما في ذلك مول العرب في مدينة جدّة ومول الظهران، اللذان يعتبران من المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، والنخيل مول في مدينة الرياض، والذي تمت الإشادة به في عام ٢٠١٧م في منتدى أراب لوكجري وورلد (Arab Luxury World Forum) المتخصص في مجال الرفاهية في العالم العربي، باعتباره أفضل مركز تجاري للتسوق وفقا لآراء المستهلكين في مدينة الرياض، كما حصد عددا من الجوائز من المجلس الدولي لمراكز التسوق. وقد حققت الشركة إجمالي إيرادات بقيمة ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي و٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي و٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي، وقيمة ١,٦٢٠ مليون ريال سعودي عن الأشهر التسعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. كما بلغت قيمة عقارات التقييم (وهي تتكون من ٢٢ عقار) وفقاً لتقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل ١٩,٠٨٧,٥ مليون ريال سعودي (لمزيد من التفاصيل، يُرجى مراجعة الملحق ١ «تقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل»). وكما في ١١ مارس ٢٠١٩م، كانت القيمة العقارية لجدة بارك تساوي ١,٢٢٨ مليون ريال سعودي، وفقاً لتقرير تقييم جدة بارك (لمزيد من التفصيل، يُرجى مراجعة الملحق ٢ «تقرير تقييم جدة بارك»).

تعتقد الإدارة بأن الشركة تقوم بتطوير وتشغيل مراكز تجارية رائدة ومتميزة تخدم سوق التجزئة في المملكة العربية السعودية، كما أنها من أبرز الشركات التي تعمل على تقديم مراكز تجارية ضخمة وذات جودة عالية في المملكة العربية السعودية. وتتمتع الشركة بأحدث القدرات في تصميم وتطوير المراكز التجارية وتسويقها وتأجيرها وإدارتها. بالإضافة إلى ذلك، تسمح العلاقات القوية التي تقيمها الشركة مع المستأجرين من التأجير المسبق لجزء كبير من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية الجديدة وتحقيق متوسط إشغال خلال السنة الأولى يتراوح ما بين ٧٠٪ إلى ٧٥٪. تسعى الشركة من خلال فريق إدارة ذو خبرة كبيرة، إلى استقطاب أفضل فئات المستأجرين الى مراكزها التجارية بشكل مستمر، حيث تعتبر المراكز التجارية للشركة مقصداً لأكثر من ١,٠٠٠ ماركة عالمية وإقليمية ومحلية، منها على سبيل المثال «زارا» و«ديبنهامز» و«كوتش» و«إتش أند إم» و«فيرجن ميغا ستورز» و«أسواق بنده» و«إيكيا». كما يوجد للشركة علاقات وطيدة مع أكثر من ٣٠ مستأجر ضمن فئة المستأجرين الرئيسيين، حيث أبرم كل منهم عددا كبيرا من عقود الإيجار لعدد من المواقع موزعة على عدد من المراكز التجارية التابعة للشركة. وتضم المراكز التجارية التابعة للشركة مجموعة متنوعة من المستأجرين ذوي أنشطة متعددة تشمل المطاعم والمقاهي ووسائل الترفيه المتعددة والماركات الفارهة مما يوفر تنوعا كبيرا في المراكز التجارية ويساهم في جذب الزوار ويساهم في ارتفاع عوائد الشركة من هذه المراكز.

يعتمد نموذج أعمال الشركة على شعبية المراكز التجارية كوجهة رئيسية لقضاء أوقات الفراغ في المملكة. وتدرك الإدارة على وجه الخصوص أن المراكز التجارية باتت تعتبر بشكل متزايد كوجهة ترفيهية، بحيث يساهم توفر خيارات متنوعة من المطاعم والمقاهي والوسائل الترفيهية التي تناسب مختلف الأذواق ومستويات الدخل (والتي تعتبر من المتطلبات الرئيسية للحياة العصرية)، في استقطاب المزيد من الزائرين للمراكز التجارية. وفي هذا الخصوص، تواصل الإدارة سعيها لاغتنام فرص جديدة وتقديم أفكار وخيارات تسوق وترفيه جديدة عبر مراكزها التجارية حيثما أمكن. كما تسعى الشركة إلى زيادة جاذبية مراكزها التجارية إلى أقصى حد ممكن، وذلك بخلق بيئة مميزة وذات جودة عالية تشكّل «الوجهة الأمثل» بالنسبة إلى الزائرين والشركات العاملة في قطاع التجزئة على حد سواء. تسعى الشركة لتصميم مراكزها التجارية بشكل فريد وتوفير مزيج عالي المستوى من مراكز التسوق والمطاعم ومراكز الترفيه، بما يشمل تقديم دور سينما في أربعة من مراكزها التجارية خلال عام ٢٠١٩م. وتعتقد الإدارة أن الشركة أصبحت الوجهة الأمثل لمرتادي المراكز التجارية في المملكة، وأن مراكز الشركة تتميز عموماً بمستوى خدمة متميز يشمل كافة أوجه «تجربة زائريها» بدءاً بالبيئة المرحبة بالزائرين ووصولاً إلى المستوى المرتفع للخدمات المقدّمة.

وتقع مراكز الشركة التجارية في مواقع استراتيجية في عشر مدن في المملكة، منها الرياض وجدة والظهران، والتي تمثل معا حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية. وتركز الشركة على جذب الزائرين الراغبين في التسوق في المحلات التجارية التي تستهدف شريحة الزائرين ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، مما يساهم في تغطية أكبر شريحة من مستهلكي قطاع البيع بالتجزئة في المملكة. وتشمل المراكز التجارية التابعة للشركة ثلاثة مراكز تجارية تعتبر من فئة المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، وهي مول العرب والسلام مول في مدينة جدة ومول الظهران في مدينة الظهران، وعشرة مراكز تجارية إقليمية، وستة مراكز تجارية محلية. وقد تم اختيار مواقع هذه المراكز وانجاز تصاميمها لتخدم أكبر شريحة ممكنة من الزوار المحيطين بهذه المواقع. وتعد الشركة وفقاً لدراسة السوق، أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة وذلك بناءً على إستحواذها على ١٤٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المدن الكبرى في المملكة (مثل مدينة جدة ومنطقة الدمام الحضارية ومدينة الرياض ومكة المكرمة) كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، في حين تبلغ الحصة السوقية لأكبر منافسي الشركة ٦,١٪. بالإضافة إلى ذلك،

استحوذت الشركة، كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، على نسبة ٢٨٪ و١٧٪ و١١٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية في كل من مدينة جدة ومنطقة الدمام الحضارية ومدينة الرياض، على التوالي، وذلك وفقاً لدراسة السوق. علاوة على ذلك، ووفقا لدراسة السوق، فإن الحصة السوقية للشركة من المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة في المملكة العربية السعودية تمثل نسبة ٤٦٪ و ٤٧٪ على التوالي من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لمتاجر التجزئة في المدن الأربعة الكبرى في المملكة (أي جدة ومنطقة الدمام الحضارية والرياض ومكة المكرمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

تعتقد الإدارة أن أحد الميزات التنافسية الكبيرة لنموذج عمل الشركة تتمثل في العلاقات الوثيقة والممتدة لفترة طويلة مع مجموعة رئيسية من الأطراف ذو العلاقة، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة الأطعمة والترفيه. وعادةً ما تقوم شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه بالتأجير المسبق لما نسبته ٢٠-٢٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في كل من المراكز التجارية الجديدة التابعة للشركة، الأمر الذي يجذب المستأجرين من الغير بحسب اعتقاد الادارة. كما يوجد لدى الشركة، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٨٧٢ عقد إيجار مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، و١٨٠ عقد إيجار مع شركة الأطعمة والترفيه (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٦ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»). كما تستفيد الشركة من علاقتها الاستراتيجية مع شركة فواز الحكير العقارية، وهي شركة متخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية في المملكة، كما أنها طرف ذو علاقة بالشركة. وقد قامت شركة فواز الحكير العقارية التي تتمتع بـ١٥ عاما من الخبرة في سوق التجزئة الخاص بالمملكة بتصميم وبناء ٢٣ مركزاً تجارياً في كل من المملكة العربية السعودية ومصر وإيطاليا، ومنها ١٦ مركزا تجاريا تابعا للشركة، مما أكسبها خبرة كبيرة في هذا المجال. وتعتقد الإدارة أن حجم أعمال الشركة يكسبها مزايا اضافية بما يتعلق بالتفاوض وابرام عقود الايجار مع المستأجرين وتوسيع أعمالها معهم.

وتعتقد الإدارة أن الشركة تمنح المستثمرين المحتملين فرصة استثمارية متميزة مرتبطة بقطاع التجزئة في المملكة والذي يعد من القطاعات الجاذبة والتي تشهد نمواً سريعاً. ويقدر الحجم السنوي لهذا القطاع بقيمة ٤٠٠ مليار ريال سعودي (كما في يناير ٢٠١٩م)، والذي يعتبر الأضخم في منطقة الخليج العربي حيث شكل ١٠٪ من إجمالي الناتج المحلي السعودي من القطاعات الغير نفطية في الربع الثالث من العام ٢٠١٨م (وفقًا لدراسة السوق المعدة من قبل «جيه أل أل»). ويعود ذلك للعادات الاستهلاكية للمجتمع السعودي حيث يعتبر التسوق من الأنشطة الرئيسية لقضاء أوقات الفراغ بالنسبة للعائلات. وبالإضافة إلى اعتباره أكبر سوق تجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي، وأحد أكبر أسواق التجزئة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، يستفيد السوق السعودي من عدد من العوامل الاجتماعية والاقتصادية، ومن ذلك انخفاض متوسط أعمار السكان نسبياً، علماً أن نسبة النمو السكاني بلغت، بحسب دراسة السوق، ١,٨٪ في الفترة بين عامي ٢٠١٧م و٢٠١٨م. كما بلغت نسبة السكان ممن هم دون عمر ٣٠ سنة ٥٢٪ في العام ٢٠١٨م. ويتمتع سكان المدن السعودية الرئيسية بمستوى مرتفع من الدخل المتاح للإنفاق. كما شهدت كل من مكة المكرمة والمدينة المنورة في المنطقة الغربية من المملكة ارتفاعا كبيرا في أعداد الحجاج والمعتمرين. ووفقاً لدراسة السوق، فان معدل إجمالي مساحات المراكز التجارية القابلة للتأجير الى عدد السكان في المملكة (كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م)، كان أقل من تلك المعدلات في باقي دول مجلس التعاون الخليجي (باستثناء مملكة البحرين والكويت)، حيث بلغ هذا المعدل حوالي ٠,٤ متر مربع في المدن الأربع الكبرى بالمملكة (مقارنةً ١,٢١ متر مربع في مدينة دبي و٠,٦ متر مربع في سلطنة عمان و١,١ متر مربع في مدينة أبوظبي).

إن أحد الاهداف الرئيسية للشركة فيما يتعلق بإدارة أصولها هو رفع نسب الإشغال وتحسين معدلات بدلات الإيجار في جميع مراكزها التجارية. ويجري تحسين معدلات بدلات الإيجار من خلال الإدارة الفعالة لعملية تجديد عقود الإيجار مع المستأجرين عند انتهاء مدتها، وذلك عن طريق زيادة بدلات الايجار وإجراء تعديلات على المساحات المؤجرة بموجب العقود الجديدة. ويتم ذلك من خلال عدة وسائل من ضمنها تغيير المواقع المؤجرة (نظراً لأن بدلات إيجار بعض المواقع تزيد عن غيرها) أو استقطاب مستأجرين من فئة كبار المستأجرين الذين تتوفر لديهم إمكانيات أكبر، بالإضافة الى فئات أخرى من المستأجرين الذين يرغبون بالتواجد بالقرب من محلات كبار المستأجرين، أو القيام بتحسينات مختلفة على المواقع المؤجرة.

وتعتزم الشركة، خلال ٢٠١٩م، زيادة إجمالي المساحة القابلة للتأجير في مراكزها التجارية بنحو ١٧٢,٥٠٠ متراً مربعاً وذلك من خلال إكمال أعمال بناء ثلاثة مراكز تجارية جديدة (بوليفارد الجامعة والنخيل مول (الدمام) والخليج مول)، بالإضافة الى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض (وباستثناء جدة بارك) التي تقوم الشركة حاليا بتطويرها. وقد قُيمت هذه المراكز التجارية الثلاثة (بوليفارد الجامعة والنخيل مول (الدمام) والخليج مول) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بمبلغ ٢,٣٨٢ مليون ريال سعودي بحسب تقرير التقييم العقاري المعد من قبل «جيه أل أل». فضلاً على ذلك، أبرمت الشركة اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. والتاريخ المتوقع لبدء تشغيل جدة بارك هو الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يضيف جدة بارك للشركة مساحة ١٢٨,٧٤٠ متر مربع قابلة للتأجير.

فضلاً عن ذلك، تنوي الشركة تطوير أربعة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) على المدى المتوسط، والتي من المتوقع أن تضيف أكثر من ٣٥٥,٠٠٠ متر مربع إلى المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير المتوفرة لدى الشركة. كما في

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لهذه المواقع الستة قيمة دفترية مجمعة (تشمل تكاليف الأراضي والتكاليف الأخرى المتكبدة كما في ذلك التاريخ) بقيمة ٣,٨٥٩,٦ مليون ريال سعودي، حسب قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المراجعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٤-٢ رؤية الشركة ورسالتها

٤-٢-١ الرؤية

رؤية الشركة هي أن تحتفظ بريادتها كمالك ومطوّر ومشغّل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية، فيما توفّر قيمة مستدامة للمساهمين وتقدّم الخدمة الأمثل للمستأجرين والزوار على حد سواء.

٤-٢-٢ الرسالة

تتمثل رسالة الشركة في توفير وجهات تلبي متطلبات الحياة العصرية والتي تعزز من جودة حياة المواطنين والمقيمين ولتكون الشريك الاستراتيجي المفضّل للمستأجرين الذين يتطلعون لتوسيع نطاق أعمالهم في المملكة العربية السعودية.

٤-٣ المزايا التنافسية للشركة ونقاط قوتها واستراتيجياتها

٤-٣-١ المزايا التنافسية للشركة ونقاط قوتها

ترى الإدارة أن المزايا التنافسية الرئيسية ونقاط القوة المتوفرة للشركة تتمثل فيما يلي:

٤-٣-١-١ احتلال الشركة مركزاً ريادياً بالسوق، يعززه حجم وجودة أصولها

تعتبر الشركة أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية من حيث المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير، وذلك وفقاً لدراسة السوق. ومنذ افتتاح أول مركز تجاري في مدينة الرياض في عام ٢٠٠٢م، عملت الشركة على تثبيت مكانتها كمطور ومشغل رائد لمراكز تجارية عالية الجودة في المملكة العربية السعودية. تتواجد مراكز الشركة التجارية في مناطق حضرية رئيسية في المملكة، بما في ذلك، أكبر ١٠ مدن تمثل حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية، وقد بلغ عدد مراكز الشركة التجارية القائمة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ١٩ مركزا تجاريا وبمساحة إجمالية قابلة للتأجير بلغت ١,٠٧٩ مليون متر مربع، والتي كانت قد ارتفعت من ٧٩٠ ألف متر مربع إلى ١,٠٧٥ مليون متر مربع في الفترة ما بين ٢٠١٤م و٢٠١٨م بمعدل نمو سنوي مركب يساوي ٨٪. علماً بان الشركة أكبر من أي من منافسيها في السوق سواء من حيث الحجم (وفق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير) أو التغطية الجغرافية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت حصة الشركة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية تساوي ٢٨٪ في مدينة جدة، و١٧٪ في منطقة الدمام الحضارية و١١٪ في مدينة الرياض (وذلك حسب دراسة السوق).

وترى الإدارة بأن المراكز التجارية التابعة لها تعتبر الوجهة المفضلة للمستأجرين والزائرين في المملكة على حد سواء، ويتضح ذلك من خلال مركز الشركة الريادي في السوق. تضم المراكز التجارية التابعة للشركة مراكز تجارية إقليمية كبيرة ومراكز تجارية إقليمية ومراكز تجارية محلية، والتي تتمتع جميعها بمواقع ومساحات وتصاميم ومحلات تسوق متميزة. وتشتمل مراكز الشركة على مزيج واسع ومتنوع من المحلات، بما يتناسب مع مختلف فئات المجتمع. كما توفر هذه المراكز خيارات متعددة من المطاعم والمقاهي ومراكز الترفيه والتي شكلت ١٦,٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في تلك المراكز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبحسب الإدارة، تتميز المراكز التجارية التابعة لها بوجه عام بمستوى خدمة رفيع بالإضافة إلى تصاميم المباني المتميزة، وبيئة مرحبة. وتعتقد الإدارة أن إطلاق دور السينما في أربعة مراكز تجارية بحلول نهاية العام ٢٠١٩م، وفي احدى عشر مركزا آخر على المدى المتوسط سوف يزيد من جاذبية مراكزها التجارية.

وقد بلغ عدد الزيارات لمرتادي مراكز الشركة في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م أكثر من ١٠٨,٥ مليون زيارة، علما بأن عدد الزوار قد ارتفع من ٧٥ مليون إلى ١٠٩ مليون زائر بين العامين ٢٠١٤م و٢٠١٨م، ما يمثل نموا سنويا مركبا بواقع ٩,٧٪. ترجع هذه الزيادة في عدد الزوار في المقام الأول إلى (١) ارتفاع مساهمة زوار الحمرا مول والياسمين مول وقدرها ٣,٩ مليون و٣,٦ مليون زائر على التوالي، (٢) زيادة عدد زوار السلام مول في مدينة جدة الذين وصل عددهم إلى ١,٨ مليون زائر في العام ٢٠١٨م نتيجة لتثبيت موقع «إيكيا» وافتتاح متجر «فيرجن ميغا ستورز»، و(٣) زيادة قدرها ١,٥ مليون زائر لدى جوري مول (في الطائف) نتيجة افتتاح «أف أند بي أيلاند». وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تُعتبر المراكز التجارية للشركة مقصداً لأكثر من ١,٠٠٠ ماركة عالمية تضم العديد من العلامات التجارية الرائدة في مجال الأزياء والملابس مثل «زارا» و«ديبنهامز» و«كوتش» و«إتش أند إم» و«فيرجن ميغا ستورز» و«أسواق بنده» و«إيكيا». وتوفر الشركة لمستأجريها مجموعة متنوعة من المواقع والتي تمتاز بإقبال أعداد كبيرة من الزوار، إلى جانب آلية مرنة لتحديد بدلات الايجار ومواقع مجاورة لماركات عالمية، مما يتيح للشركة تحقيق بدلات إيجار ملائمة وشروط وأحكام مواتية لها بموجب عقود الإيجار. فضلاً عن ذلك، مكنت هذه العوامل الشركة من تطوير علاقات استراتيجية طويلة الأجل مع مستأجريها.

وتعتقد الإدارة أن الشركة في وضع يمكنها من الاستفادة من قاعدة عملائها الحاليين عند زيادة عدد مراكزها التجارية. ونظراً للعلاقة الوطيدة التي تتمتع بها الشركة مع عملائها (وبوجه خاص من فئة كبار المستأجرين)، فقد نجحت الشركة في أن تؤجر جزءاً كبيراً من مراكزها التجارية الجديدة قبل افتتاحها، حيث يتم في العادة تأجير نحو ٥٠٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير قبل فترة ثلاثة (٣) إلى ستة (٦) أشهر من افتتاح المراكز التجارية، مما يسمح للمراكز التجارية الجديدة تحقيق معدل إشغال في السنة الأولى قدره ٧٠٪ إلى ٧٥٪. مما يتيح للشركة تقليص بعض المخاطر المرتبطة بمشاريع التطوير الجديدة وسرعة تشغيل مراكزها التجارية الجديدة وتحقيق أعلى قدر ممكن من مستويات الإشغال لجذب الزائرين إلى تلك المراكز التجارية.

٤-٣-١-٢ سوق جاذبة مدعومة بتركيبة سكانية وأساليب عيش محلية مواتية

تعتبر سوق التجزئة في المملكة العربية السعودية هي الأكبر في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث يبلغ حجم هذه السوق، وفقا لدراسة السوق المعدة، ضعف حجم السوق الإماراتي تقريبا، بقيمة تقارب ٣٨٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. كما احتل سوق التجزئة في المملكة الحصة الأكبر من مجمل سوق التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي بنسبة بلغت، وفقاً لدراسة السوق، ٦٥,٣٪ من مجمل مبيعات التجزئة في دول مجلس التعاون في العام ٢٠١٨م. كما بلغ معدل النمو السنوي المركب لسوق التجزئة السعودي بين عامي ٢٠١٤م و٢٠١٨م نحو ٣,٦٪ ويتوقع أن يصل معدل النمو السنوي المركب بين عامي ٢٠١٩م و٢٠٢١م إلى ٥٪. ويدعم قطاع تجارة التجزئة في المملكة عدد من العوامل الاقتصادية الرئيسية، التي تشمل، وفقاً لدراسة السوق:

- معدل مرتفع لزيادة أعداد السكان (حوالي ١,٨٪ في عام ٢٠١٧م).
- ارتفاع اعداد السكان من الشباب حيث بلغت نسبة السكان تحت عمر ٣٠ نحو ٥٢٪ من إجمالي عدد السكان في العام ٢٠١٨م.
- الزيادة المستمرة في أعداد القوى العاملة، حيث من المتوقع أن تبلغ نسبة الزيادة في العام ٢٠١٩م حوالي ٣٪.

ويتميز السوق السعودي بتركيبة سكانية وأساليب عيش محلية مواتية، وهي أمور تؤثر إيجابا على سوق التجزئة بالمملكة. ولدى المجتمع السعودي ثقافة التسوق باعتبارها كأحد وسائل الترفيه الرئيسية ولقضاء أوقات عائلية، بالإضافة الى تأثير المناخ الحار والذي يساعد على ارتفاع مستوى الطلب على بيئة المراكز التجارية المكيفة، والذي يؤدي بدوره إلى ارتفاع معدلات الزوار بشكل منتظم على مدار السنة.

في عام ٢٠١٦م، أعلنت الحكومة السعودية رؤيتها الجديدة التي أطلقت عليها اسم «رؤية المملكة ٢٠٣٠»، والتي تفصّل جدول أعمال شامل لإصلاحات اجتماعية واقتصادية. وتشمل الأهداف الرئيسية لرؤية المملكة ٢٠٣٠ على تنويع اقتصاد المملكة والحد من الاعتماد على الإيرادات النفطية. وكجزء من رؤية المملكة ٢٠٣٠، هناك تركيز خاص على قطاع تجارة التجزئة بهدف إيجاد مليون فرصة عمل إضافية للمواطنين السعوديين. ومن المتوقع تحقيق ذلك من خلال تيسير نمو قطاع التجزئة عن طريق جذب ماركات محلية وإقليمية وعالمية.

علاوة على ذلك، تسعى رؤية المملكة ٢٠٣٠ إلى تنمية قطاع الترفيه من خلال زيادة إنفاق العائلات على الأنشطة الثقافية والترفيهية. ونتيجة لذلك، تم إنشاء الهيئة العامة للترفيه بغرض تطوير أوجه الترفيه. ويمكن للمراكز التجارية أن تلعب دوراً أكبر في قطاع الترفيه في المملكة، مما سيؤدي لجذب عدد أكبر من الزوار.

وقد أعلنت المملكة في شهر ديسمبر ٢٠١٧م أنها تعتزم البدء بإصدار تراخيص لفتح دور السينما. وتبعا لذلك، تم افتتاح أول دار سينما في المملكة في شهر أبريل ٢٠١٨م. وتماشيا مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والخطة الاستراتيجية لجعل المراكز التجارية محورا ترفيهيا هاما، تقوم الشركة بتنفيذ خطة لإطلاق دور السينما في أربعة من مراكزها التجارية (مول العرب، مول الظهران، بوليفارد الجامعة والنخيل مول (الرياض)) نهاية العام ٢٠١٩م، وفي احدى عشر مركزًا آخر من مراكزها على المدى المتوسط.

كما استفاد سوق التجزئة السعودي أيضاً من نمو قطاع السياحة في السنوات الأخيرة، مدفوعا بالسياحة الدينية على اعتبار أنها موطناً للحرمين الشريفين في مكة المكرمة والمدينة المنورة. وبلغت مساهمة قطاع السياحة حوالي ٨٨,٢ مليار ريال سعودي من إجمالي الناتج المحلي في العام ٢٠١٧م والذي شكل نحو ٣,٤٪ تقريبا من إجمالي الناتج المحلي للمملكة في ذلك العام. ومن المتوقع أن تزداد معدلات السياحة في المستقبل القريب بالنظر إلى عدد من العوامل، منها الاستثمارات الكبرى والمستمرة في البنية التحتية والفنادق وتجارة التجزئة لخدمة العدد المتزايد من السائحين والإسهام في تحقيق هدف رؤية المملكة ٢٠٣٠ المتمثل في تطوير المملكة كوجهة سياحية جاذبة.

٤-٣-١-٣ العلاقات الاستراتيجية مع عدد من الشركات الرائدة في قطاعي التجزئة والمقاولات، مما يمنح الشركة ميزة إضافية في تطوير وإدارة المراكز التجارية

ترى الإدارة أن الشركة تستفيد من مزايا تنافسية مهمة من خلال علاقاتها الوطيدة والقائمة منذ زمن طويل مع أطراف رئيسية ذات علاقة. وتستفيد الشركة من علاقتها مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي شركة مساهمة مدرجة في تداول، علماً أنها طرف ذو علاقة حيث يملك المساهمون المسيطرون في الشركة حصة سيطرة فيها. وتُعتبر شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه إحدى أكبر الشركات العاملة في قطاع التجزئة

في المملكة، حيث يوجد لديها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م أكثر من ١,٨٠٠ محل تجاري في ١٣ دولة، والتي تشغل مواقع تزيد عن ٥٤٠,٠٠٠ متر مربع من مساحات تجارة التجزئة. وتشمل مجموعة الماركات التي تتعامل بها شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه ماركات كبرى في المملكة مثل «زارا» و«ماسيمو دوتي» و«ألدو» و«جاب» و«نيو يوركر» و«بنانا ريبيلك». وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه ٨٧٢ محلاً ضمن تسعة عشر (١٩) مركزاً تجارياً تابعاً للشركة، تشغل نسبة ٢,٢٤٪ من المساحة الإجمالية المشغولة القابلة للتأجير لدى الشركة. وفي السنوات الأخيرة، استأجرت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه بشكل مسبق ما بين ٢٠-٢٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جميع المراكز التجارية الجديدة التي افتتحتها الشركة، الأمر الذي يجذب المستأجرين من الغير بحسب اعتقاد الادارة. وقد رفع ذلك الطلب على المساحات القابلة للتأجير عند افتتاح المراكز التجارية الجديدة.

ومن بين المستأجرين ذوي العلاقة الرئيسيين أيضا شركة الأطعمة والترفيه التي كانت تستأجر، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، حوالي ١٦,٠٦٤ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لدى الشركة، والتي تمثل نسبة ١,٥٪ من مجموع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية التابعة للشركة. وتُعتبر شركة الأطعمة والترفيه مشغلا كبيرا وصاحب امتيازات مطاعم وبائع مأكولات بالتجزئة في المملكة العربية السعودية ولديها محفظة مكونة من ٢١ علامة تجارية وهي تعمل منذ العام ٢٠٠٠م. ونظراً لعلاقات الشركة المتينة مع مجموعة متنوعة من المستأجرين ذو العلاقة، تعتقد الإدارة أنها تتمتع بقدرة متميزة على خلق تجارب متكاملة للتسوق والترفيه وتناول الأطعمة والمشروبات في مراكزها التجارية.

استفادت الشركة أيضاً من علاقتها مع شركة فواز الحكير العقارية، وهي شركة متخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية، علماً أنها شركة ذات علاقة حيث يملك المساهمون المسيطرون في الشركة حصة سيطرة في شركة فواز الحكير العقارية. وقد قامت شركة فواز الحكير العقارية بتصميم وبناء ١٦ مركزا من المراكز التجارية الحالية الـ١٩ التابعة للشركة (باستثناء تالا مول في مدينة الرياض وسلام مول في مدينة جدة وسلمى مول في حائل، علماً أن شركة فواز الحكير العقارية كانت مسؤولة عن القيام بتنفيذ أعمال التحسينات الجوهرية التي قامت بها الشركة بالنسبة لتلك المباني). ونتيجة لذلك فقد اكتسبت شركة فواز الحكير العقارية خبرة ودراية في تصميم وبناء المراكز التجارية. ويوجد لدى الشركة، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تسعة عقود تصميم وانشاء مع شركة فواز الحكير العقارية لبناء تسعة مواقع جديدة (باستثناء جدة بارك)، منها أربعة مراكز قيد التنفيذ، وخمسة مواقع للتطوير مستقبلاً. وتستفيد الشركة من علاقتها مع شركة فواز الحكير العقارية حيث أنها تُعتبر شريكاً يعوّل عليه في أعمال البناء، مع الأخذ بعين الاعتبار تاريخها الطويل في العمل مع الشركة بشكل ناجح وبالكفاءة اللازمة لإنجاح مشاريع بناء المراكز التجارية.

٤-٣-١-٤ نموذج عمل ناجح في تطوير المراكز التجارية

إن قدرات وخبرات الشركة فيما يتعلق بتطوير المراكز التجارية تشكل إحدى مزاياها التنافسية الرئيسية، وبفضلها تمكنت الشركة من أن تصبح أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية. وقد قامت الشركة، من خلال شراكتها مع شركة فواز الحكير العقارية، بتطوير ستة عشر (١٦) مركزاً تجارياً (باستثناء تالا مول في مدينة الرياض وسلام مول في مدينة جدة وسلمى مول في حائل). وقد برهنت الشركة من خلال ذلك على قدرتها على تقييم المتطلبات المتغيرة للسوق بشكل دقيق، والذي يعد أمراً هاماً لتحديد وتأمين مواقع مميزة لبناء مراكزها التجارية عليها.

قامت الشركة بتطوير قاعدة بيانات مفصلة تتضمن المراكز الحضارية الرئيسية في المملكة، التي تأخذ بعين الاعتبار الكثافة السكانية وتطور أي مناطق جديدة والتركيبة السكانية ومعدلات الدخل والوضع التنافسي. وإضافة إلى ذلك، تتبنى الشركة اجراءات منظمة في عملية تصميم وبناء مراكز تجارية ذات جودة عالية خلال مدة مناسبة وبتكلفة معقولة. وقد نجحت الشركة أيضاً في تطبيق نموذج فعال للتأجير المسبق، حيث استطاعت أن تؤجر مسبقاً حوالي ٥٠٪ من مراكزها التجارية الجديدة قبل مدة تتراوح بين ثلاثة (٣) وستة (٦) أشهر من بدء تشغيلها، الأمر الذي أتاح للشركة تقليص المخاطر المرتبطة بأعمال تطوير المراكز التجارية الجديدة وتحقيق المستوى الأمثل من الإشغال بشكل أكثر فعالية. على سبيل المثال، وصل مستوى التأجير المسبق لمركز النخيل مول (الرياض) إلى ٧٥٪ في السنة الأولى من تشغيله في السنة المالية ٢٠١٥م، مما أسفر عن مستويات إشغال بلغت ٩٢٪ و٩٢٪ و٩٥٪ في السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م، على التوالي.

وبالنظر إلى الخبرة الواسعة التي تتمتع بها الشركة في بناء وتطوير المراكز التجارية وقدرتها على إدارة العديد من مشاريع التطوير في آن واحد، فإن ذلك يتيح للشركة الاستمرار في زيادة مراكزها التجارية في السنوات القادمة. ويوجد لدى الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ثلاثة مراكز تجارية قيد التنفيذ (واحد منهما مقام على أرض مستأجرة من المالك بموجب عقد إيجار رئيسي، واثنان مقامان على أراض مملوكة للشركة)، بالإضافة إلى توسعة لمركز تجاري حالي (باستثناء جدة بارك)، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ حوالي ١٧٢,٥٠٠ متر مربع. ومن المتوقع أن تنتهي أعمال البناء ويبدأ تشغيل هذه المراكز خلال عام ٢٠١٩م. وإضافة إلى ذلك أيضاً، تمتلك الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قطعتي أرض بمساحة إجمالية قدرها ٧٩٤,١١٧ متر مربع. وكانت الشركة قد أبرمت عقود إيجار طويلة الأجل لثلاثة (٣) أراض أخرى بمساحة إجمالية بلغت ٣٥٧,٧٥٦ متر مربع، جميعها مخصصة لمشاريع تطوير مراكز تجارية في المستقبل، ويشمل ذلك توسعة أحد المراكز التجارية القائمة (لمزيد من التفاصيل حول خطط الشركة المستقبلية وفرص النمو، يرجى مراجعة القسم ٤-٩ «الخطط المستقبلية وفرص النمو»).

٤-٣-١-٥ سجل حافل من النمو في عمليات الشركة ومن الأداء المالي المتميز

حققت إدارة الشركة نمواً في عملياتها على مدى السنوات، وذلك من خلال تطوير مراكز تجارية جديدة وتحسين أداء المراكز التجارية القائمة. وقد نجحت الشركة في زيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بمقدار حوالي ٢٧٠,٠٠٠ متر مربع من ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع في سنة ٢٠١٣م إلى ١,٠٧٥ مليون متر مربع في عام ٢٠١٨م. وقد تبنت الإدارة أسلوبا منهجيا فيما يتعلق بالنمو مع التركيز على تعظيم قيمة الأعمال والأداء المالي. وتتمتع الإدارة بسجل حافل في تحقيق نمو منتظم في المؤشرات المالية الرئيسية والمقاييس التشغيلية، وقد نمت إيرادات الشركة من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى حوالي ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، (بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٦,٢٪ خلال نفس الفترة). وقد بلغ هامش ربح الشركة قبل خصم تكاليف الاعباء المالية والضرائب والاستهلاك والإطفاء في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م ٦٤,٩٪، فيما بلغ هامش صافي دخلها في نفس الفترة ٣٥,٧٪. وترى الإدارة أنه نتيجة لاستراتيجية النمو التي تطبقها الشركة، وقدرتها على التفاوض وابرام عقود الايجار مع المستأجرين وفقا لشروط إيجار ملائمة، ومبادراتها المستمرة لجذب الزائرين، فإن الشركة في وضع يسمح لها بتعظيم قيمة أعمالها بشكل أكبر وتحسين أدائها المالي في المستقبل.

٤-٣-١-٦ قوة المركز المالي للشركة يتيح لها مرونة مالية لتمويل النمو المستقبلي وتحقيق الأرباح

تتفوق الشركة على العديد من منافسيها من خلال قوة مركزها المالي والذي بدوره يوفر خيارات متنوعة للشركة فيما يتعلق بتمويل أعمالها المستقبلية. وقد قامت الشركة مؤخرا بإعادة تمويل تسهيلاتها البنكية الحالية من خلال الحصول على تسهيلات بنكية طويلة الأجل بقيمة ٧,٢ مليار ريال سعودي لمدة عشر سنوات. تتألف التسهيلات الجديدة من شريحتين، تم استخدام الشريحة الأولى منها بقيمة ٥,٩٥ مليار ريال سعودي لإعادة تمويل التسهيلات البنكية القائمة. وأما الشريحة الثانية والبالغة قيمتها ١,٢ مليار ريال سعودي فقد تم اتاحتها للشركة بغرض تمويل خطط الشركة لتطوير مراكز تجارية جديدة (شرط الامتثال لشروط معينة). وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان المبلغ غير المسحوب بموجب تسهيلات إعادة التمويل يساوي ٣٠٥ مليون ريال سعودي.

٤-٣-١-٧ خبرة فريق الإدارة، مدعوماً بمساهمين ملتزمين وذوي سمعة مرموقة

لدى الشركة فريق إدارة متمرس لدى أفراده مجتمعين أكثر من ١٠٠ عام من الخبرة في قطاع تطوير العقارات التجارية وتجارة التجزئة. ويُعتبر فريق الإدارة مسؤولا عن نجاح الشركة بحيث أصبحت أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة. وقد نجح فريق الإدارة في تطوير سبعة (٧) مراكز تجارية جديدة، كما أشرف على إعادة تطوير وتحسين المراكز التجارية القائمة في السنوات الخمس (٥) الأخيرة، الأمر الذي أدى إلى زيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بنسبة حوالي ٣٤٪ أثناء تلك المدة. ويقوم فريق الإدارة بالإشراف على كامل أنشطة الشركة، بدءا من تطوير العقارات إلى إدارة الأصول وعمليات المراكز التجارية. وتسعى الشركة على الدوام إلى تحسين فريق إدارتها من خلال تعيين مسؤولين جدد والذين سيساعدونها لتنفيذ خططها لتنمية أعمالها. ومن المتوقع أن تستمر الشركة بالاستفادة من سجل الإدارة الحافل في تعظيم قيمة أعمال مراكزها التجارية القائمة حاليا وتحديد فرص جديدة لتنمية أعمالها. وتنطوي الإنجازات الرئيسية لإدارة الشركة على الحفاظ على مستوى نمو متين والاستمرار في تحسين المزايا المقدمة لزائري المراكز التجارية التابعة للشركة.

وتعتقد الشركة أن المساهمين المسيطرين في الشركة، وهم أيضاً المساهمين المؤسسين للشركة، هم احد رواد قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية. فضلاً عن ذلك، فإن هؤلاء المساهمين المسيطرين كانوا خلف دخول ماركات أزياء عالمية إلى المملكة العربية السعودية مثل «زارا» و«ميس سيلفريدج» و«واليس» في أواخر التسعينيات من القرن الماضي. وقد ترتبت على دخول هذه الماركات العالمية إلى السوق السعودي زيادة الطلب على مساحات البيع بالتجزئة عالية الجودة مما أدى إلى افتتاح أول مركز تجاري في عام ٢٠٠٢م. وقد قام المساهمون المسيطرون بدعم الشركة والإدارة من خلال خبرتهم في سوق التجزئة والقطاع العقاري. ومن المتوقع أن تستمر الشركة مستقبلا في الانتفاع من خبرتهم ومعرفتهم الواسعة في السوق. وتجدر الاشارة الى أنه وفقا لاتفاقيات اعادة التمويل، فقد تعهد المساهمون المؤسسون بالحفاظ على حصة ملكية في الشركة بنسبة ٥١٪ على الأقل.

٤-٣-٢ استراتيجيات الشركة

تنطوي الاستراتيجيات الأساسية للشركة بخصوص تنمية أعمالها التجارية على ما يلي:

٤-٣-٢-١ ترسيخ الموقع الريادي للشركة في قطاع تجارة التجزئة بالمملكة من خلال زيادة عدد المراكز التجارية التابعة لها

تخطط الشركة للاستمرار في توسعة اعمالها وزيادة عدد مراكزها التجارية مدعومة بسجلها الحافل بالنجاحات في هذا المجال. ويتجلى ذلك في نمو عدد المراكز التجارية التابعة للشركة من اثني عشر (١٢) مركزا تجاريا إلى تسعة عشر (١٩) مركزا تجاريا في الفترة بين عامي ٢٠١٣م و٢٠١٨م، مما أدى إلى زيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع إلى ١,٠٧٥ مليون متر مربع اثناء تلك الفترة، ما يمثل معدل نمو سنوي مركب بنسبة ٨٪.

وتعتقد الادارة ان التوجهات الاقتصادية والسكانية بالمملكة تتيح للشركة فرصة لترسيخ موقعها الريادي في السوق، من خلال زيادة عدد مراكزها التجارية. يعتبر معدل إجمالي مساحات المراكز التجارية القابلة للتأجير الى عدد السكان في المملكة (وهو معيار لقياس مدى انتشار المراكز التجارية في أي دولة) أقل من تلك المعدلات في دول مجلس التعاون الخليجي (باستثناء الكويت وسلطنة العمان). ووفقا لدراسة السوق، بلغ معدل إجمالي مساحات المراكز التجارية القابلة للتأجير الى عدد السكان في المملكة ٠,٤ متر مربع في عام ٢٠١٨م كنسبة معدلة للمدن الأربعة الرئيسية في المملكة وهذا المعدل أقل من المعايير الدولية لمقاس ١,١ متر مربع وأقل من المدن الأخرى في دول مجلس التعاون، بما فيها دبي (١,٣ متر مربع مقابل التأجير الى عدد السكان) وابو ظبي (١,١ متر مربع مقابل التأجير الى عدد السكان). إن انخفاض هذا المعدل في المملكة يمثل فرصة كبيرة لتوسعة وتنمية المراكز التجارية داخل المملكة.

وتتمحور استراتيجية الشركة لزيادة عدد مراكزها التجارية حول العوامل الرئيسية التالية:

- بناء مراكز تجارية جديدة: تعتزم الشركة حاليا زيادة عدد مراكزها التجارية، من خلال بناء ثلاثة مراكز تجارية جديدة، بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض، مما سيؤدي الى زيادة إجمالي عدد مراكزها التجارية من تسعة عشر (١٩) مركزاً تجارياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى اثنين وعشرين (٢٢) مركزا تجاريا خلال عام ٢٠١٩م، وزيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من ١,٠٧٩ مليون متر مربع إلى ١,٢٥١ مليون متر مربع.فضلاً عن ذلك، أبرمت الشركة في ٤ مارس ٢٠١٩م اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك، وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. المشروع يقع في موقع استراتيجي بشارع التحلية وتبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير ١٢٨,٧٤٠ متر مربع. والتاريخ المتوقع لبدء تشغيل جدة بارك هو الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م.
- وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تنوي الشركة تطوير أربعة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) على مدى السنوات الخمسة القادمة. تمتلك الشركة قطعتي أرض من هذه المواقع الخمس، فيما قامت الشركة بإبرام اتفاقيات إيجار طويلة الأجل للقطع الثلاث (٣) المتبقية. وتتوزع المواقع الخمسة (٥) بين مدينتي الرياض وجدة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٩ «الخطط المستقبلية وفرص النمو»)، مما يعزز مكانة الشركة في هتين المدينتين.
- سوف تركز الشركة في المقام الأول على تطوير المراكز التجارية الإقليمية التي تخدم المجتمعات المجاورة، تزامنا مع تطوير انتقائي للمراكز التجارية الإقليمية الكبيرة التي تخدم عموما مناطق أكثر اكتظاظا بالسكان. وتسعى الشركة، على سبيل المثال، إلى تحقيق التوازن في محفظة مراكزها التجارية في مناطق رئيسية في المملكة العربية السعودية عن طريق تطوير مركز تجاري إقليمي كبير في مدينة الرياض (المنطقة الوسطى) في السنوات الخمس المقبلة، لتكملة المراكز الإقليمية الموجودة حاليا في هذه المدينة، كما فعلت الشركة سابقا في مدينة جدة (المنطقة الغربية) والظهران (المنطقة الشرقية). بالإضافة إلى ذلك، سوف تبحث الشركة عن فرص لاستئجار مراكز تجارية قائمة، تم انشائها من قبل مطورون آخرون. وقد قامت الشركة سابقا بالاستفادة من فرص مماثلة، مثل تالا مول في مدينة الرياض، والسلام مول في مدينة جدة، وسلمى مول في حائل (والتي جميعها أصبحت من ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة)، وكذلك فيما يتعلق باستئجارها لجدة بارك في مارس ٢٠١٩ م.
- تطوير مفاهيم جديدة للمراكز التجارية: تخطط الشركة لتطوير مفاهيم جديدة للمراكز التجارية في المملكة، مثل مشروع بوليفارد الجامعة في مدينة الرياض، أحد المشاريع الجديدة التي تقوم الشركة بإنشائها كما في تاريخ هذه النشرة، حيث تهدف الشركة إلى تقديم مفهوم «البوليفارد» الذي سيكون وجهة لتلبية متطلبات الحياة العصرية، والذي يتضمن مطاعم ومقاهي ذات أسعار معتدلة. يهدف هذا الـ«بوليفارد» إلى تقديم ملامح تصاميم جذابة، تتضمن قاعات كبيرة ومناطق طبيعية خضراء تحيط بمطاعم متميزة ومزيج من المحلات التجارية الفريدة. كما تعتزم الشركة افتتاح دور سينما في غالبية المراكز التجارية على المدى المتوسط، مما سيتيح المزيد من وسائل الترفيه ضمن محفظتها.
- توسعة المراكز التجارية الحالية: تعتزم الشركة توسعة بعض مراكزها التجارية الحالية متى كانت الظروف ملائمة لذلك، مستندة على تحليل الشركة لمعطيات السوق. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قامت الشركة باستئجار قطعة أرض مجاورة لأحد المراكز التجارية الحالية (النخيل مول في مدينة الرياض)، تبلغ مساحتها إلى ١٠٦,٣٧٥ متر مربع. وتنوي الشركة إكمال المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض على هذه القطعة في نهاية العام ٢٠١٩م، وإكمال المرحلة الثانية من التوسعة خلال السنوات الثلاثة (٣) القادمة. وتبحث الشركة بشكل مستمر عن فرص لزيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ضمن مراكزها التجارية. فعلى سبيل المثال، قامت الشركة في عام ٢٠١٨م بإضافة ٤,٦٠٩ متر مربع كمساحة إجمالية جديدة قابلة للتأجير في مول الظهران، وذلك من خلال استغلال مساحات غير مستخدمة ضمن المناطق المشتركة؛ كما قامت الشركة في نفس العام بإضافة مساحة إجمالية جديدة قابلة للتأجير في السلام مول بجدة بلغت ١,٨٩٠ متر مربع بنفس الأسلوب. وسوف تستمر الشركة في البحث عن فرص، عند الإمكان، لإضافة مساحات إجمالية جديدة قابلة للتأجير ضمن مراكزها التجارية.
- بالإضافة إلى ذلك، تشمل إحدى آليات الشركة لتحسين الاستفادة من المساحات الشاغرة، إعادة قياس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمحلات داخل مراكزها التجارية، وذلك بإعادة قياس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير الموجودة في مخططات تصاميم المراكز التجارية الجديدة عند بنائها أو عند تشغيلها، وذلك يشمل المحلات الشاغرة. ويأخذ بالإعتبار نظام المعلومات الادارية الخاص بالشركة عوامل اعادة قياس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المحلات الشاغرة في المراكز التجارية هذا وتتضمن عقود الإيجار الحالية بنودا معدلة تبين إعادة القياس لتلك المساحات عند انتهاء عقد الإيجار وتجديده. ويعني ذلك إظهار عملية إعادة القياس بعد سنة واحدة من تجديد عقد الإيجار ومباشرة عند إعادة تأجير الوحدة داخل المركز التجاري، وفي حالة انتهاء عقد الإيجار وإعادة تأجير الوحدة إلى مستأجر جديد

وفق المساحة الجديدة المعاد قياسها. ولطالما قامت الشركة حتى اليوم بتأجير وحداتها على أساس التصميم والمنطقة المخططة في سياق جهودها الهادفة إلى تسليم المراكز التجارية قبل الموعد المحدد. ونتيجة لإعادة قياس المساحة مؤخرا، توصلت الشركة إلى تحقيق زيادة في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير تصل الى ٢٨,٠٠٠ متر مربع، الأمر الذي سينعكس في عملية تجديد عقود الإيجار للوحدات المعنية خلال العامين إلى ثلاثة أعوام القادمة.

٤-٣-٢-٢ تحقيق اقصى قدر من العوائد المالية من المراكز التجارية الحالية للشركة

تركز الشركة بشكل كبير على إدارة أصولها بشكل فعال، وتعتزم الاستمرار في سجلها الناجح في إدارة مراكزها التجارية بشكل فاعل. لتحقيق هذا الهدف، اطلقت الإدارة عدد من المبادرات الرئيسية والتي تشمل: (١) تحسين معدلات الإشغال، و(٢) تحسين معدلات بدلات الإيجار، و(٣) تنويع المستأجرين وفئاتهم، و(٤) تعزيز الإيرادات من المبيعات الإعلانية والأكشاك وغيرها من الخدمات الأخرى، و(٥) إطلاق مبادرات أخرى لتحسين كفاءة الأعمال.

- تحسين معدلات الإشغال: من بين الأهداف الأساسية للشركة فيما يتعلق في إدارة أصولها والاستمرار في رفع مستويات الإشغال في جميع مراكزها التجارية. وتركز الشركة تحديدا على رفع مستويات الإشغال الخاصة بالمراكز التجارية التي جرى افتتاحها مؤخرا، حيث تقوم، عل سبيل المثال، بتأجير مواقع لفترات قصيرة، مما يُمكّن الشركة من تقليص مقدار الوحدات غير المستأجرة بشكل مؤقت إلى حين تأمين مستأجرين لفترات أطول. كما قامت الشركة في عام ٢٠١٤م في إطار جهودها لزيادة ايراداتها بإضافة آلية جديدة لغالبية عقود الإيجار المبرمة مع مستأجريها والتي يتم بموجبها تحديد قيمة بدل الايجار على أنه المبلغ الاعلى من:(١) بدل الإيجار الأساسي، وهو عبارة عن قيمة ثابتة متفق عليها وتمثل الحد الأدنى لبدل الإيجار، و(٢) نسبة مئوية من مبيعات المستأجرين السنوية. وتخطط الإدارة لزيادة بدلات الإيجار القائمة على حجم المبيعات والتي مثلت ١,٥٪، و٠,٧٪، و٠,٥٪ من إجمالي إيرادات الإيجار للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م على التوالي. أدخلت الشركة تدريجيًا بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م أحكامًا جديدة في عقود الإيجار تتعلق بجمع بيانات مبيعات المستأجرين. إن هذه الأحكام في طور التنفيذ حاليًا، ومن المتوقع أن تسهل جمع بيانات المبيعات من مستأجري الشركة. اتخذت الشركة قرارًا استراتيجيًا بإدراج هذه الأحكام في جميع عقود الإيجار الجديدة بغرض الحصول على هذه المعلومات بدلاً من منح حوافز للمستأجرين مقابل الحصول الطوعي على هذه المعلومات.
- بالإضافة إلى ذلك، تخطط الإدارة لربط أنظمة تقنية المعلومات لدى الشركة مع أنظمة نقاط البيع الخاصة بالمستأجرين، بحيث تتمكن الشركة من مراقبة مبيعاتهم، وبالتالي تحديد قيمة الإيجار القائم على حجم المبيعات. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت نسبة ٩٠٪ من عقود إيجار الشركة تشتمل على آلية تحديد بدل الإيجار قائمة على «حجم المبيعات». وتعتزم الشركة تطبيق هذه الآلية بشكل كامل بالنسبة للعقود المذكورة خلال السنتين أو الثلاث سنوات القادمة. وتهدف الإدارة أيضًا إلى زيادة الإيرادات المترتبة على المساحة الإجمالية الحالية القابلة للتأجير عن طريق تقليل عدم كفاءة التسعير الإيجاري وتطبيق نهج أكثر تناسقًا في تسعير الإيجارات. وعليه، بدأت الإدارة خلال العام ٢٠١٧م بتوحيد نماذج عقود الإيجار لجميع فئات المستأجرين من خلال توحيد فترات الإيجار والأسعار (بما في ذلك الخصومات)، وتأكدت في هذا السياق من أن «نسبة القدرة على تحمل التكاليف» للمستأجر (والتي تمثل بدل الإيجار المدفوع من المستأجر مقسم على المبيعات التي يحققها المستأجر في ذات المدة) لا تتجاوز مؤشرا محددا مسبقاً.
- تحسين معدلات بدلات الإيجار: من الأهداف الأساسية لإدارة الشركة فيما يتعلق بإدارة أصولها تحسين معدلات بدلات الإيجار من خلال الإدارة الفعالة لعملية تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين، وذلك عن طريق تجديد عقود الإيجار ببدلات إيجار أعلى وإعادة تأهيل المساحة المؤجرة. ويتم ذلك من خلال إعادة تأجير المساحات الإجمالية القابلة للتأجير الى فئات أخرى من المستأجرين والذين يتقبلون مستويات أعلى من بدلات الإيجار أو إلى مستأجرين أقوى من نفس الفئة أو من خلال ادخال تحسينات بدرجات متفاوتة على الموقع المعني. على سبيل المثال، قررت الإدارة تقليص المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة للهايبرماركت في كل من سلام مول بالرياض (يناير ٢٠١٤م)، ومول العرب بجدة (مارس ٢٠١٢م)، وعزيز مول بجدة (يناير ٢٠١٣م)، بمقدار ١٧,٠٤٩ متر مربع لصالح مستأجري المحلات التجارية العادية التي تزيد بدلات إيجارها عموما عن بدلات الايجار لمستأجري الهايبرماركت.
- تنويع المستأجرين وفئاتهم بما في ذلك إطلاق دور السينما: تقوم الشركة باستمرار بمراجعة وتعديل مزيج المستأجرين وفئاتهم ضمن مراكزها التجارية، بما يتناسب مع احتياجات السوق، من خلال القيام بتقييم دوري للأداء المالي للمستأجرين، ومراقبة التغيرات في أذواق المستهلكين واحتياجاتهم، وأيضا من خلال إجراء دراسات استقصائية للزوار، فضلا عن أبحاث سكانية، وتقييم مدى رضا المستأجرين، هذا بالإضافة إلى تنفيذ استراتيجية قائمة على التقسيم إلى مناطق لتقديم عروض تكميلية للمستأجرين الحاليين.
- إن الشركة على قناعة بأن المراكز التجارية أصبحت بشكل متزايد وجهة ترفيه رئيسية، مع توفر خيارات تناسب مختلف فئات المجتمع. كما وتسعى الإدارة لتقديم مفاهيم جديدة لتجارة التجزئة والترفيه في مراكزها التجارية، عند الإمكان، لتنويع العرض وتعظيم القيمة لكل من المستأجرين والشركة من خلال رفع الإشغال، وجذب المزيد من الإيجارات وتفعيل عروض جديدة (على سبيل المثال من خلال الأكشاك المؤقتة).
- وقد زادت الشركة من تركيزها على عروض الترفيه والغذاء / المشروبات. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ازدادت نسبة ١٠٪ و ٦٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة لهذه القطاعات، في حين تم تخصيص عروض البيع بالتجزئة والبقالة بنسبة ٧٠٪ و ١٤٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير على التوالي. وتتوقع الإدارة مستقبلا تخفيض المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي تتيحها الشركة حاليًا لمتاجر الغذاء والمشروبات وإعادة تخصيص هذه المساحة لفئات المستأجرين من ذوي الأداء الأفضل و/ أو الإيرادات الأعلى. على وجه الخصوص، تعتقد الإدارة أن الشركة ستكون من الجهات الفاعلة الرئيسية في قطاع السينما في المملكة العربية السعودية على المدى

المتوسط، حيث تخطط الشركة على المدى المتوسط إطلاق أكثر من ١٥٠ شاشة عرض في أكثر من ١٥ مركز تجاري تابع للشركة. كما تخطط الشركة، في نهاية عام ٢٠١٩م، فتح دور سينما في أربعة مراكز تجارية في جميع أنحاء المملكة.

- تعزيز الإيرادات من المبيعات الإعلانية والأكشاك وغيرها من الخدمات الأخرى: تسعى الشركة استمرار بإضافة مصادر إيرادات جديدة بالإضافة لإيراداتها من تأجير المساحات الإجمالية القابلة للتأجير ضمن مراكزها. ويشمل ذلك مبيعات الإعلانات بمختلف أنواعها والفعاليات واستغلال المساحات الشاغرة بتأجيرها مؤقتاً وعربات الطعام داخل المركز التجاري.

- إطلاق مبادرات أخرى لتحسين كفاءة الأعمال: إطلاق مبادرات أخرى لتحسين كفاءة الأعمال: أطلقت الإدارة عددا من المبادرات لتحسين كفاءة عمليات الشركة، وذلك من خلال تقليص المصاريف العامة، وزيادة الاعتماد على الأساليب الحديثة، والاستثمار في تقنية المعلومات، وإدارة المرافق بالشكل الأمثل وتحسين عملية تحصيل الإيجارات. وفي سياق تنفيذ هذه المبادرات، تخطط الشركة لتصبح المشغل الأفضل للمراكز التجارية، مما سيحسّن ممارساتها وعملياتها بشكل ملموس. وفي هذا الصدد، أنهت الشركة مؤخرا تطبيق نظام إدارة العقارات الجديد الخاص بالشركة (نظام «ياردي (Yardi)») والذي يدخل أفضل معايير السياسات والإجراءات والعمليات، مما سيسهل إدارة جميع عقارات الشركة، ويمكنها من التواصل بشكل أفضل مع مستأجريها وخدمتهم. كما أن الشركة بصدد تفعيل حل جديد لمبيعات المستأجرين، ومراقبة الميزانية والتخطيط لها، من خلال نظام نقطة مبيعات آلية. وسيتم استخدام هذا النظام لجمع جميع البيانات اللازمة المتعلقة بمبيعات المستأجرين السنوية مما سيسهل عملية حساب وتحصيل بدلات الإيجار المتغيرة (المحددة على أساس حجم المبيعات). وتتوقع الشركة أن يستغرق تنفيذ هذا النظام ما لا يقل عن ١٢ شهرًا من تاريخ هذه النشرة.

٤-٣-٢-٣ المحافظة على العلاقات مع المستأجرين وتعزيزها

على اعتبار ان مصلحة الشركة ومستأجريها مترابطة، وقد دفع ذلك الشركة إلى تقديم خدمات وعروض مصممة خصيصاً للاحتفاظ بمستأجريها الحاليين وجذب آخرين جدد. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، فقد تراوح متوسط مدد عقود الإيجار بالنسبة لفئة كبار المستأجرين وفئة المستأجرين شبه الكبار ما بين ٥ إلى ١٠ سنوات، فيما بلغ هذا المتوسط ٣ سنوات لمستأجري المحلات التجارية العادية. وتختلف المزايا التي تقدمها الشركة لكبار المستأجرين والمستأجرين الرئيسيين، الذين يشكلون جزءا أساسياً من إيرادات الشركة من بدلات الايجار عن المزايا المقدمة للمستأجرين الآخرين الذين يقدمون خدمات أو منتجات معروفة تساعد في استقطاب المستهلكين المجاورين لتلك المراكز التجارية. وتقوم استراتيجية الشركة المتمحورة حول المستأجرين على الآتي:

- العلاقة مع كبار المستأجرين والعملاء الرئيسيين: تعتبر الإدارة كبار مستأجري الشركة وعملائها الرئيسيين شركاء استراتيجيين يسهمون في تنمية مراكز الشركة التجارية. وبناءً عليه، فإن العروض القيمة التي تقدمها الشركة لكبار مستأجريها ولعملائها الرئيسيين مصممة لتمكين أولئك المستأجرين من الاستفادة إلى أقصى حد ممكن من مزايا مراكز الشركة التجارية. وتعتزم الشركة الاستمرار في تحسين المزايا المقدمة لأولئك المستأجرين الرئيسيين، ويشمل ذلك العناصر التالية:

إتاحة الفرصة لهؤلاء المستأجرين لتوسيع نطاق أعمالهم في جميع أنحاء المملكة تماشيا مع توسع الانتشار الجغرافي للمراكز التجارية الخاصة بالشركة.
زيادة حضور مواقع المستأجرين من خلال المحافظة على مستويات مرتفعة من الزائرين بشكل منتظم لمراكز الشركة التجارية.
تقديم خدمات موحدة وآلية عالية الجودة في جميع المراكز التجارية، ويشمل ذلك خدمات التسويق من خلال وسائل التواصل الاجتماعي واللافتات خارج المراكز التجارية أو داخلها وتقديم المشورة بخصوص اعمال تجهيز المحلات التجارية الخاصة بالمستأجرين.
إدارة العلاقة بين الشركة وكبار مستأجريها من خلال مديري علاقات متفرغين يسعون لتلبية احتياجات هؤلاء المستأجرين والى تقديم خدمات عامة لهم بشكل مستمر، ويقدمون دعماً عاماً مستمراً، ويقدمون الدعم والمتابعة فيما يخص متطلبات التوسع الخاصة بهؤلاء المستأجرين.
إتاحة دخول المستأجرين إلى المنصة الرقمية بالشركة، ويهدف ذلك تزويد المستأجرين بأفضل الخدمات الممكنة، بما في ذلك التأكد من خلال الحاسب الآلي من دفعات المستأجر الخاصة بالأجور المستحقة، وتلقي طلبات الصيانة، والحصول على بيانات مبيعات المستأجرين والتأكد منها.

- العلاقة مع المستأجرين الآخرين: تعتقد الإدارة أن هناك مستأجرين عالميين ومحليين آخرين قد انجذبوا بوجه عام لمراكز الشركة التجارية نظرا لمواقعها الاستراتيجية والمجاورة لمناطق الكثافة السكانية الرئيسية والتي تقطنها شرائح سكانية مستهدفة بمنتجاتها، ونظراً لسمعة الشركة وسجلها الحافل، فضلا عن سمعة المستأجرين الآخرين في مراكز الشركة التجارية. بناءً عليه، إن الشركة تعتزم الاستمرار في تحسين المزايا المقدمة لأولئك المستأجرين الآخرين بحيث تشمل (من بين أمور أخرى) ارتفاع أعداد زائري مراكز الشركة التجارية، وتقديم خدمات بمستويات عالية الجودة، وإعداد مبادرات تسويقية مصممة خصيصاً لتناسب احتياجات السوق المحلي، وتقديم خدمات متخصصة لدعم اصحاب المشاريع المحلية.

بوجه عام، تقوم الشركة بترسيخ علاقاتها مع مستأجريها من خلال استراتيجية الشركة لتطوير مراكز تجارية تتمتع بمواقع استراتيجية، مجاورة لمناطق الكثافة السكانية الرئيسية والتي تقطنها شرائح سكانية مستهدفة، وتمكين المستأجرين الحاليين والجدد من الاستفادة من إقبال الزائرين وترددهم على المراكز التجارية.

٤-٣-٢-٤ تحسين تجربة الزائرين وترسيخ الوعي بالعلامات التجارية للشركة

تهدف الإدارة إلى ترسيخ مكانة الشركة لتجعلها «الوجهة المفضلة» للمستأجرين والزائرين على حد سواء، وذلك من خلال تبني استراتيجيات مختلفة تعتقد الإدارة أنها تساهم بجذب الزائرين. وتشمل هذه الاستراتيجيات: (١) اختيار المواقع الصحيحة للمراكز التجارية في مناطق مناسبة للشرائح

السكانية المستهدفة، و(٢) زيادة تنوع المستأجرين لإتاحة امكانية تمتع الزائرين بتجربة تسوق وترفيه متكاملة، و(٣) تحسين مزيج المستأجرين والماركات التجارية المتواجدة في المراكز التجارية وتقديم مفاهيم جديدة للترفيه في جميع أنحاء المملكة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، دور السينما، و(٤) إتاحة إحدى أول منصات التسوق الشامل في المنطقة، (٥) السعي لاحتلال مركز ريادي في الخدمات الرقمية وإتاحة الاتصال بشبكة الإنترنت، و(٦) توفير مرافق ملائمة وجذابة بالمراكز التجارية.

- اختيار المواقع الصحيحة للمراكز التجارية في مناطق مناسبة للشرائح السكانية المستهدفة: يتحقق ذلك من خلال اختيار مواقع للمراكز التجارية يسهل الوصول إليها، تقع على مسافة مقبولة من المجتمعات التي تخدمها تلك المراكز. ويتحقق ذلك أيضاً باختيار مزيج صحيح من المستأجرين يناسب احتياجات المجتمعات التي تخدمها المراكز التجارية، من خلال تخصيص مساحة أكبر للمطاعم والترفيه في بعض الحالات. وفي حالات أخرى قد يقع اختيار الشركة على تخصيص مراكز تجارية تستهدف المستهلكين من ذوي الدخل المرتفع. وفي جميع الأحوال، فإن المراكز التجارية التي تطورها الشركة مصممة بحيث يمكن تكييفها لتمكين الإدارة من تقديم وسائل جديدة من الترفيه، استجابة لمبادرات الهيئة العامة للترفيه وبما يتفق مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والأهداف الترفيهية لبرنامج التحول الوطني.

- زيادة تنوع المستأجرين لإتاحة امكانية تمتع الزائرين بتجربة تسوق وترفيه متكاملة: بادرت الشركة بتنويع أنشطة مستأجريها بحيث تم تقليل التركيز على محلات التسوق مقابل زيادة تركيز على محلات الترفيه ومحلات الاطعمة والمشروبات وهو ما يوسع مفهوم المراكز التجارية لتشمل «الاكل والترفيه والتسوق»، وذلك بما يتماشى مع أذواق الزائرين المتغيرة. تقوم الشركة بشكل فعال بتحويل مفهوم المراكز التجارية من وجهات تسوق بحتة إلى وجهات ترفيه شاملة، توفر لزائريها المطاعم والمقاهي ومراكز الترفيه والتسوق. وبوجه خاص، تعتزم الشركة تخصيص المساحة المناسبة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لمختلف أشكال الترفيه أو المطاعم والمقاهي في مراكزها التجارية القائمة والمستقبلية. ويشمل ذلك خطط الشركة لإقامة دور السينما في ١٥ من المراكز التجارية الخاصة بها على المدى المتوسط.

- تحسين مزيج المستأجرين والماركات التجارية المتواجدة في المراكز التجارية وتقديم مفاهيم جديدة للترفيه في جميع أنحاء المملكة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، دور السينما: تخطط الشركة لتوسيع وتنويع قاعدة مستأجريها بشكل كبير والسعي لاستقطاب ماركات تجارية ومحلات ذات انشطة غير متوفرة حالياً سواء في أي من المراكز التجارية التابعة للشركة، أو في المملكة أو في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفضلاً عن ذلك، وفي حين أن الشركة تعتزم المحافظة على مكانتها الرائدة في تقديم الماركات التجارية الرائجة في قطاع السوق في مراكزها التجارية، فسوف تقوم الشركة بإنشاء وحدات بيع تجزئة مختارة تضم الماركات التجارية ما بين الرائجة والراقية في مراكز تجارية مختارة في مختلف أنحاء المملكة، بما يتفق مع أنماط الإنفاق والاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية للشرائح السكانية المستهدفة.

- إتاحة إحدى أول منصات التسوق الشامل في المنطقة: تسعى الإدارة لتصبح الشركة من الرواد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في إتاحة منصة تسوق شاملة في جميع مراكزها التجارية، بما يشمل تركيب شبابيك رقمية لزوار مراكزها التجارية. وتخطط الشركة لإطلاق منصة تسوق عبر الإنترنت، بالاشتراك مع شركة فاس التقنية التجارية، وهي طرف ذو علاقة بالشركة، وموقع على الإنترنت يتيح للمتسوقين في أي مكان بالمملكة التصفح والتسوق والحجز وشراء المنتجات مباشرة ومن ثم استلامها من أماكن مخصصة داخل المراكز التجارية التابعة للشركة في برنامج «اضغط واستلم». وما زالت المنصة الإلكترونية في مراحل الاختبار وتتوقع الإدارة إطلاق الموقع خلال عام ٢٠٢٠م، على أن تقوم العلامات التجارية الأولى بالاشتراك في المنصة فيما يتم بناء مساحات الاستلام. على وجه الخصوص، من المتوقع أن تساعد مراكز الشركة الحالية على دعم استراتيجية برنامج «اضغط واستلم» لاستلام المشتريات من وحدات البيع بالتجزئة الفعلية في المراكز التجارية. وسوف تمكن هذه الخدمة المتميزة والمرنة الشركة من تحسين معدل زائري المراكز التجارية لديها وسوف يكون بمقدور مستأجريها تسويق منتجاتهم عبر الانترنت وتحسين قنوات البيع الخاصة بهم. إضافة إلى ذلك، فسوف يكون بمقدور الزائرين المزج بين إمكانية استكشاف المنتجات والعروض عبر الإنترنت وزيارة المحلات التجارية في المراكز التجارية.

- السعي لاحتلال مركز ريادي في الخدمات الرقمية وإتاحة الاتصال بشبكة الإنترنت: تحاول الشركة تحسين تجربة الزائرين وبناء ثقة الزائرين من خلال مبادرات رقمية مختلفة، مثل تأمين خدمة الاتصال بشبكة الانترنت، وتحليل بيانات إقبال الزائرين، وتطوير تطبيقات المواقع الإلكترونية والهواتف الذكية. وتشمل هذه المبادرات، من بين أمور أخرى، ما يلي:

  - تهدف الشركة إلى تأمين خدمة اتصال بشبكة الانترنت مجانية خلال العامين ٢٠١٩م و٢٠٢٠م لجميع زائري المراكز التجارية، وتهدف من ذلك إلى الارتباط بشكل أفضل مع الزائرين والتواصل معهم شخصياً. وتعتزم الشركة ربط نظام الـ«واي فاي» في جميع مراكزها التجارية بنظام آلي لتحليل إقبال الزائرين، بغرض الحصول على معلومات تفصيلية عن زائري المراكز التجارية بحيث يتسنى لها تفهم احتياجاتهم بشكل أفضل. ويهدف نظام رصد إقبال الزائرين إلى تمكين الشركة من الحصول على معلومات حول تفضيلات الزائرين داخل المركز التجاري، وذلك من خلال تحديد المناطق التي تشهد اكثر كثافة من الزائرين، ومعلومات حول استخدام المرافق، وتحليل البيانات الخاصة بالمواقع وانماط التسوق، وتحديد ما إذا كان الزائرون يعاودون زيارة المراكز التجارية التابعة للشركة. وتهدف هذه المبادرات إلى إيجاد بيانات حول مرتادي المراكز التجارية. ومن الممكن أن يوفر ذلك للشركة قنوات إعلانية جديدة من خلال تمكينها من القيام بحملات تسويقية موجهة لزائري المراكز التجارية من خلال الرسائل القصيرة عبر الهاتف الجوال والإشعارات الفورية والبريد الإلكتروني.
  - لقد استكملت الشركة مؤخرا تحديث موقعها الإلكتروني وتطوير تطبيق لها على الهاتف الجوال، وهي تأمل من ذلك تنشيط اتفاعل الزائرين من خلال جعل تجربة زيارتهم تجربة شخصية ناجحة.
  - تخطط الشركة لربط وسائل التواصل الاجتماعي مع موقعها الالكتروني وتطبيقها على الهاتف الجوال وذلك من اجل المساعدة في عمليات التسويق التي تقوم بها، وتوسيع نطاق وجودها على شبكة الإنترنت.

- تخطط الشركة لتطوير منتجات وخدمات وعروض وفعاليات متنوعة سيتم استخدامها في قنوات الحملات التسويقية للشركة.

- توفير مرافق ملائمة وجذابة بالمراكز التجارية: تهدف الشركة إلى تحسين سبل راحة الزائرين إلى أقصى درجة ممكنة من خلال المرافق المتوفرة في المراكز التجارية، وذلك من خلال مواقف سيارات منظمة، ولافتات مرورية واضحة، وتهيئة مكان لنزول الركاب عند البوابة الرئيسية، وتجهيز غرف انتظار للسائقين، وإضاءة مناسبة لمواقف السيارات، وخدمة ركن السيارات. وتدرك الشركة أيضاً أهمية جمال التصاميم داخل مراكزها التجارية، الأمر الذي يمكن أن يساعد في جذب المزيد من الزائرين. وعلى وجه التحديد، تقوم الشركة بشكل منتظم بالاستثمار في مراكزها التجارية، كي تضمن بقاء مظهرها متجددا وحديثا. على سبيل المثال، استثمرت الشركة في مول العرب بجدة في عام ٢٠١٦م في نظام تبريد جديد، وارضيات جديدة، وأعيد تصميم منطقة المطاعم، وتركيب لافتات جديدة. كما تسعى الشركة الى توحيد الهوية العامة لمراكزها التجارية، بحيث يتم ابراز هذه الهوية وشعار الشركة بشكل واضح على اللافتات الخارجية لجميع مراكزها التجارية، بالإضافة الى توحيد عناصر أخرى، مثل الأثاث وتصاميم الدهان الخارجي ومكاتب الاستعلامات.

٤-٤ لمحة عامة عن الشركة ونمو رأسمالها

تم تأسيس شركة المراكز العربية كشركة ذات مسؤولية محدودة، وجرى تسجيلها في السجل التجاري بمدينة الرياض بموجب شهادة التسجيل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧، وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م). وتأسست الشركة برأسمال قدره ١،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١،٠٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١،٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة مدفوعة بالكامل.

وقد تم توزيع الحصص على النحو التالي:

جدول ٤-١: الشركاء بالشركة عند التأسيس:

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص
شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه	٨٥٪	٨٥٠
فواز عبدالعزيز الحكير	٥٪	٥٠
سلمان عبدالعزيز الحكير	٥٪	٥٠
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٥٪	٥٠
المجموع	١٠٠٪	١،٠٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٢٧/٠٢/١١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/١١م)، قامت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وفواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير وعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير بنقل كامل حصصهم في الشركة إلى شركة فاس السعودية القابضة وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة.

جدول ٤-٢: الشركاء بالشركة كما في ١٤٢٧/٠٢/١١هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٣/١١م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص
شركة فاس السعودية القابضة	٥٠٪	٥٠٠
شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة	٥٠٪	٥٠٠
المجموع	١٠٠٪	١،٠٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٢٩/٠٣/٠٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/١٦م)، قامت شركة فاس السعودية القابضة وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة بنقل كامل حصصهما في الشركة إلى شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

جدول ٤-٣: الشركاء في الشركة، كما في ١٤٢٩/٠٣/٠٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/١٦م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص
شركة فاس العقارية	٩٥٪	٩٥٠
شركة سعف العالمية	٥٪	٥٠
المجموع	١٠٠٪	١،٠٠٠

المصدر: الشركة

بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٧م)، قامت شركة فاس العقارية بنقل مئة وخمسون (١٥٠) حصة من حصصها في الشركة إلى فواز عبدالعزيز الحكير، ومئة وخمسون (١٥٠) حصة إلى سلمان عبدالعزيز الحكير، ومئة وثلاثون (١٣٠) حصة إلى عبد المجيد عبدالعزيز الحكير، وقامت شركة سعف العالمية بنقل عشرين (٢٠) حصة من حصصها إلى عبد المجيد عبدالعزيز الحكير.

و بتاريخ ١٤٣٦/٠٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/١٧م) قد تمت أيضاً زيادة رأسمال الشركة من ١،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي إلى أربعة مليارات وأربعمئة

وخمسون مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠ حصة عادية، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وذلك من خلال:

- رسملة مبلغ ٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥ من حساب المساهمين الجاري (كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥م)، و
- رسملة مبلغ ٢,١٩١,٨١٦,١٧٥ ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة والذي كان يبلغ ١,٢٧٥,١٧٢,٣٤٥ ريال سعوي كما في ٣١ مارس ٢٠١٤م و٩١٦,٦٤٣,٨٣٠ ريال سعودي كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥م.

جدول ٤-٤: الشركاء في الشركة كما في ٢٧/٠٥/١٤٣٦هـ (الموافق ١٧/٠٣/٢٠١٥م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص
فواز عبدالعزيز الحكير	٪١٥	٦٦,٧٥٠,٠٠٠
سلمان عبدالعزيز الحكير	٪١٥	٦٦,٧٥٠,٠٠٠
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٪١٥	٦٦,٧٥٠,٠٠٠
شركة فاس العقارية	٪٥٢	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠
شركة سعف العالمية	٪٣	١٣,٣٥٠,٠٠٠
المجموع	٪١٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٨/٩/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧م)، تم تخفيض القيمة الإسمية للحصص من ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة إلى ١٠ ريالات سعودية للحصة، ونتيجةً لذلك أصبح رأسمال الشركة أربعة مليارات و٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوع بالكامل مقسّم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريال سعودي للحصة الواحدة.

وبتاريخ ١٨/٠٩/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠١٧م)، قام فواز عبدالعزيز الحكير بنقل ٢٢,٢٥٠,٠٠٠ حصة من حصصه في الشركة إلى شركة الفريدة الأولى، وقام سلمان عبدالعزيز الحكير بنقل ٢٢,٢٥٠,٠٠٠ حصة من حصصه في الشركة لشركة الفريدة الثانية، وقام عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير بنقل ٢٢,٢٥٠,٠٠٠ حصة من حصصه في الشركة إلى شركة الفريدة الثالثة.

جدول ٤-٥: الشركاء في الشركة، كما في ١٨/٠٩/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠١٧م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص
فواز عبدالعزيز الحكير	٪١٠	٤٤,٥٠٠,٠٠٠
سلمان عبدالعزيز الحكير	٪١٠	٤٤,٥٠٠,٠٠٠
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٪١٠	٤٤,٥٠٠,٠٠٠
شركة الفريدة الأولى	٪٥	٢٢,٢٥٠,٠٠٠
شركة الفريدة الثانية	٪٥	٢٢,٢٥٠,٠٠٠
شركة الفريدة الثالثة	٪٥	٢٢,٢٥٠,٠٠٠
شركة فاس العقارية	٪٥٢	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠
شركة سعف العالمية	٪٣	١٣,٣٥٠,٠٠٠
المجموع	٪١٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ٠٨/٠١/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨/٠٩/٢٠١٧م)، تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة برأسمال قدره ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل سهم.

٥-٤ التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

يظهر الجدول التالي التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها وحتى تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-٦: التطورات الرئيسية منذ افتتاح أول مركز تجاري للشركة (صحارى بلازا) في عام ٢٠٠٢م

السنة	الحدث/التطور
٢٠٠٢م	افتتاح صحارى بلازا
٢٠٠٤م	افتتاح النخيل بلازا في القصيم وخريص مول في مدينة الرياض وصلت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى أكثر من ١٠٠,٠٠٠ متر مربع
٢٠٠٥م	تأسست شركة المراكز العربية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال قدره مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي افتتاح عزيز مول في مدينة جدة والسلام مول في مدينة الرياض ومول الظهران في مدينة الظهران
٢٠٠٦م	وصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠٠٨م	افتتاح مول العرب في مدينة جدة والنور مول في المدينة المنورة تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٥٠٠,٠٠٠ متر مربع، ووصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠٠٩م	افتتاح توسعة مول الظهران
٢٠١٠م	افتتاح الأحساء مول في الهفوف وصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١١م	افتتاح هيفاء مول في مدينة جدة ومكة مول في مكة المكرمة تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٦٠٠,٠٠٠ متر مربع وصل إجمالي عدد الزائرين إلى أكثر من ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٢م	افتتاح السلام مول في مدينة جدة حصلت الشركة على درجة التميز في جوائز السياحة عن عام ٢٠١٢م (مول الظهران) حصلت الشركة على الجائزة الذهبية لمراكز التسوق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وذلك من المجلس العالمي لمراكز التسوق
٢٠١٣م	دخلت الشركة في موسوعة «غينيس» العالمية لأكبر منطقة ألعاب ترفيهية في العالم، والتي حققتها «بيلي بيز» في مول الظهران تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع حصلت الشركة على جائزة أفضل تجربة تسوق في مول الظهران، جائزة التميز السياحي.
٢٠١٤م	افتتاح تالا مول في مدينة الرياض، والنخيل مول في مدينة الرياض، وسلمى مول في حائل وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ٨٨,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٥م	افتتاح الجبيل مول في الجبيل، وجوري مول في الطائف حصلت الشركة على الجائزة الذهبية في جوائز مراكز التسوق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في عام ٢٠١٥م وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ زائر تمت زيادة رأس مال الشركة إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤,٤٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة
٢٠١٦م	افتتاح ياسمين مول في مدينة جدة، والحمراء مول في مدينة الرياض تجاوزت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ٩٦,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٧م	تم تخفيض القيمة الاسمية للحصة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحدة إلى ١٠ ريالات سعودية للحصة الواحدة، بعد أن أصبح رأس مال الشركة ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية للحصة الواحدة تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة برأس مال قدره ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسمة إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد
٢٠١٨م	وصل إجمالي عدد الزائرين إلى ما يتجاوز ١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ زائر
٢٠١٩م	أقرت الجمعية العامة زيادة رأس مال الشركة من ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد إلى ٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد

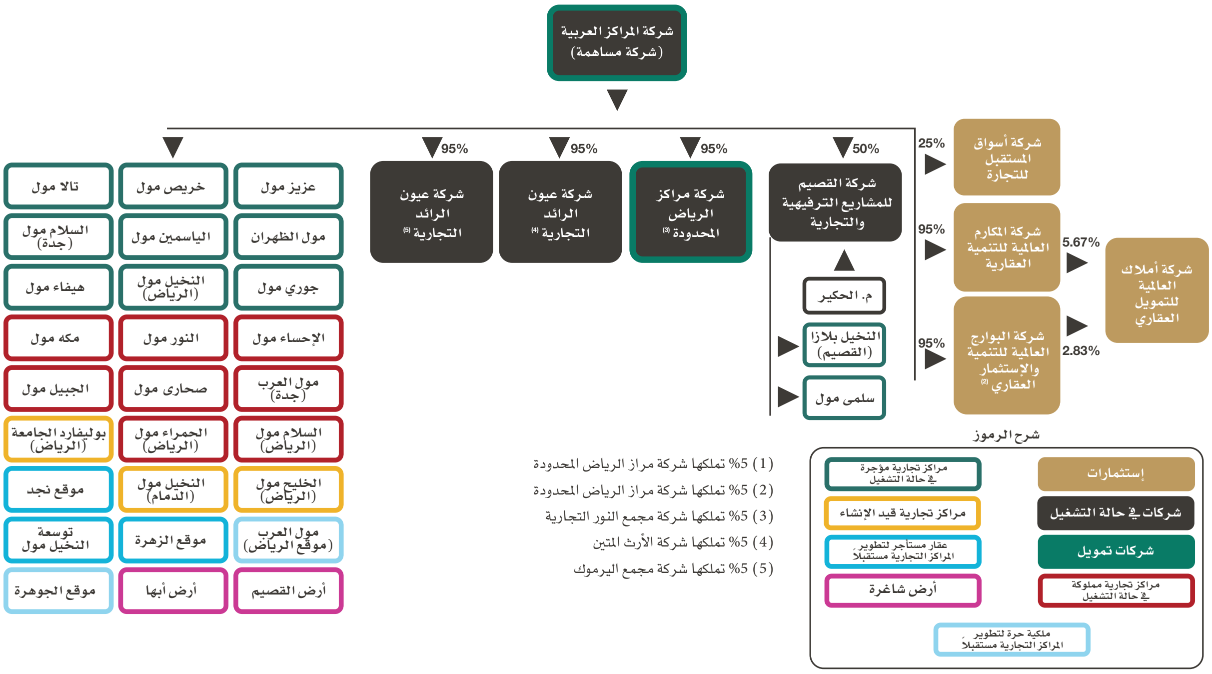
المصدر: الشركة

٤-٦ نظرة عامة على هيكل الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية

٤-٦-١ نظرة عامة

يوضح الرسم البياني التالي هيكل الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية، كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل ٤١ : الهيكل التنظيمي للشركة كما في تاريخ هذه النشرة



ملاحظة: تمتلك الشركة عددًا من الشركات التابعة «غير العاملة» التي سبق تأسيسها لغرض تملك العقارات، بما في ذلك شركة الإرث المتين وشركة مجمع اليرموك وشركة مجمع النور التجارية المحدودة. وهذه الشركات التابعة غير العاملة لا تملك أو تستأجر أي عقارات، وليس لديها أي أصول أو التزامات أو إيرادات أو أرباح ولا تقوم بأي أنشطة أخرى.

ويظهر الجدول التالي الشركات التابعة العاملة للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-٧: ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة العاملة للشركة

الرقم التسلسلي	الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة للشركة	نسبة الملكية غير المباشرة للشركة
١	شركة مراكز الرياض المحدودة	١٠١٠٢٢٣٣٩٣	٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٢	شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه)	١١٣١٠١٧٥٤٥	٥٠٠,٠٠٠	٪٥٠	٪٠
٣	شركة عيون البساتين للتجارة	١٠١٠٤٣١٠٩٨	١٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٤	شركة مجمع عيون الرائد التجارية	١٠١٠٤١٣٢٨٢	١٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٥	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	١٠١٠٢٤٥٧٧٤	٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥
٦	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	١٠١٠٢٤٥٧٧٠	٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٥

المصدر: الشركة

ملاحظة: إن للشركة ١٢ شركة تابعة غير عاملة (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة الملحق ٣ «الشركات التابعة غير العاملة»).

٤-٦-٢ هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده

يبلغ رأس المال الحالي للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة، ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل سهم. وسيرتفع رأس مال الشركة بعد الطرح إلى ٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٧٥،٠٠٠،٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل سهم. ويعطي الجدول التالي لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده:

جدول ٤-٨: لمحة عامة عن ملكية الأسهم قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح				بعد الطرح			
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي))	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي))	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
فواز عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٪٢٣,٣٣	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٪١٨,٦٧
سلمان عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٤٪٢٣,٣٣	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٪١٨,٦٧
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٥٪٢٣,٣٣	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨	٪١٨,٦٦
شركة الفريدة الأولى	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	–	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	–
شركة الفريدة الثانية	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	–	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	–
شركة الفريدة الثالثة	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	–	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤	–
شركة فاس العقارية	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٥٢	–	١٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٩٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٤١,٦	–
شركة سعف العالمية	١٣,٣٥٠,٠٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣	–	١١,٤٠٠,٠٠٠	١١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٢,٤	–
الجمهور	–	–	–	–	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٠	–
المجموع	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪٧٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪٥٦

المصدر: الشركة

١٧ يمتلك فواز عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ: (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) نسبة ملكية قدرها ٣٣,٤٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي بدورها تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الأولى، التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠,٤١٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة والتي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

١٨ يمتلك سلمان عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ: (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي تملك بدورها ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) أسهم بنسبة ٣٣,٤٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الثانية التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠،٤١٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة التي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

١٩ يمتلك عبدالمجيد عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ : (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي تملك بدورها ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) أسهم بنسبة ٣٣,٢٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الثانية التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠،٤١٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة التي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

٤-٦-٣ لمحة عامة عن الشركات التابعة العاملة

وقد ورد فيما يلي لمحة عامة عن الشركات التابعة العاملة للشركة. بالإضافة إلى الشركات التابعة العاملة، لدى الشركة أيضًا ١٢ شركة تابعة غير عاملة سبق تأسيسها لغرض تملك العقارات وهي شركات لا تقوم بامتلاك أو استئجار أي عقار، وليس لديها أي أصول أو التزامات أو إيرادات أو أرباح ولا تقوم بأي أنشطة أخرى (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الملحق ٣ «الشركات غير العاملة»).

٤-٦-٣-١ شركة مراكز الرياض المحدودة

شركة مراكز الرياض المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٥٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال لكل حصة، وهي شركة مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٢٣٣٩٣، وتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٨م). ويقع المركز الرئيسي لشركة مراكز الرياض المحدودة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة مراكز الرياض المحدودة تشغيل وصيانة وتأجير المراكز التجارية وتطوير العقارات. بالإضافة إلى ذلك، فإن شركة مراكز الرياض المحدودة هي حاليًا شركة ضامنة فيما يتعلق بإتفاقيات إعادة التمويل.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة مراكز الرياض المحدودة، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-٩: هيكل ملكية شركة مراكز الرياض المحدودة، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة المراكز العربية	٪٩٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة	٪٥
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٦-٣-٢ شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه)

شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه) هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٥٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي شركة مسجلة في السجل التجاري لمدينة بريدة برقم ١١٣١٠١٧٥٤٥، وتاريخ ١٤٢٣/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٢/١٢/٢٣م). ويقع المركز الرئيسي لشركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه) في مدينة بريدة بالمملكة العربية السعودية.

وتتمثل أنشطة شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه) في تشغيل وصيانة وتأجير المراكز التجارية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية باستئجار الأراضي التابعة لسلمى مول والنخيل بلازا (القصيم).

وتجدر الاشارة على أنه وبحسب هيكل الملكية الخاص بمركز النخيل بلازا (القصيم)، فإن الشركة تستفيد من نصف إيرادات المركز التجاري بينما تستفيد من كامل إيرادات توسعة النخيل بلازا (القصيم) بحسب الاتفاقية مع شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه)، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٠: هيكل ملكية شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (لأصحابها عبدالمحسن الحكير وشركاه)، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة المراكز العربية	٪٥٠
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية	٪٥٠
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٦-٣-٣ شركة عيون البساتين للتجارة

شركة عيون البساتين للتجارة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٤٣١٠٩٨، وتاريخ ١٤٣٦/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٠٨م). ويقع المركز الرئيسي لشركة عيون البساتين في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة عيون البساتين للتجارة تشغيل وصيانة المراكز التجارية والمجمعات السكنية. كانت شركة عيون البساتين للتجارة سابقًا مالكة لموقع جوهرة (جدة)، والذي تم نقله إلى الشركة كجزء من إعادة التمويل. وتتوقع الشركة أن تمتلك شركة عيون البساتين للتجارة عدد من العقارات في المستقبل.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة عيون البساتين للتجارة، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١١: هيكل ملكية شركة عيون البساتين للتجارة، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة المراكز العربية	٩٥٪
شركة الارث المتين	٥٪
المجموع	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٦-٣-٤ شركة مجمع عيون الرائد التجارية

شركة مجمع عيون الرائد التجارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل منها، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٤١٣٢٨٢، وتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٥/٠٦م). ويقع المركز الرئيسي لشركة عيون الرائد في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتتمثل الأنشطة الرئيسة لشركة مجمع عيون الرائد التجارية في مقاولات المباني العامة، وتشغيل وصيانة المراكز التجارية. كانت شركة مجمع عيون الرائد التجارية سابقًا مالكة لموقع مول العرب (الرياض)، والذي تم نقله إلى الشركة كجزء من إعادة التمويل. وتتوقع الشركة أن تمتلك شركة مجمع عيون الرائد التجارية عدد من العقارات في المستقبل.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة مجمع عيون الرائد التجارية، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٢: هيكل ملكية شركة مجمع عيون الرائد التجارية كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة المراكز العربية	٩٥٪
شركة مجمع اليرموك	٥٪
المجموع	١٠٠٪

المصدر: الشركة

شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري

شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٥٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٤٥٧٧٤، وتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/٠٨م). ويقع المركز الرئيسي لشركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتتمثل الأنشطة الرئيسية التجارية لشركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري في التطوير العقاري والاستثمارات. تمتلك شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري حصة نسبتها ٢,٨٣٪ من أسهم شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٣: هيكل ملكية شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة المراكز العربية	٩٥٪
شركة مراكز الرياض المحدودة	٥٪
المجموع	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٦-٣-٥ شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية

شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٥٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٤٥٧٧٠، وتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/٠٨م). ويقع المركز الرئيسي لشركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية التجارية لشركة المكارم العالمية للتنمية العقارية تطوير العقارات والاستثمارات. تمتلك شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية ٥,٦٧٪ من أسهم شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٤ : هيكل ملكية شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

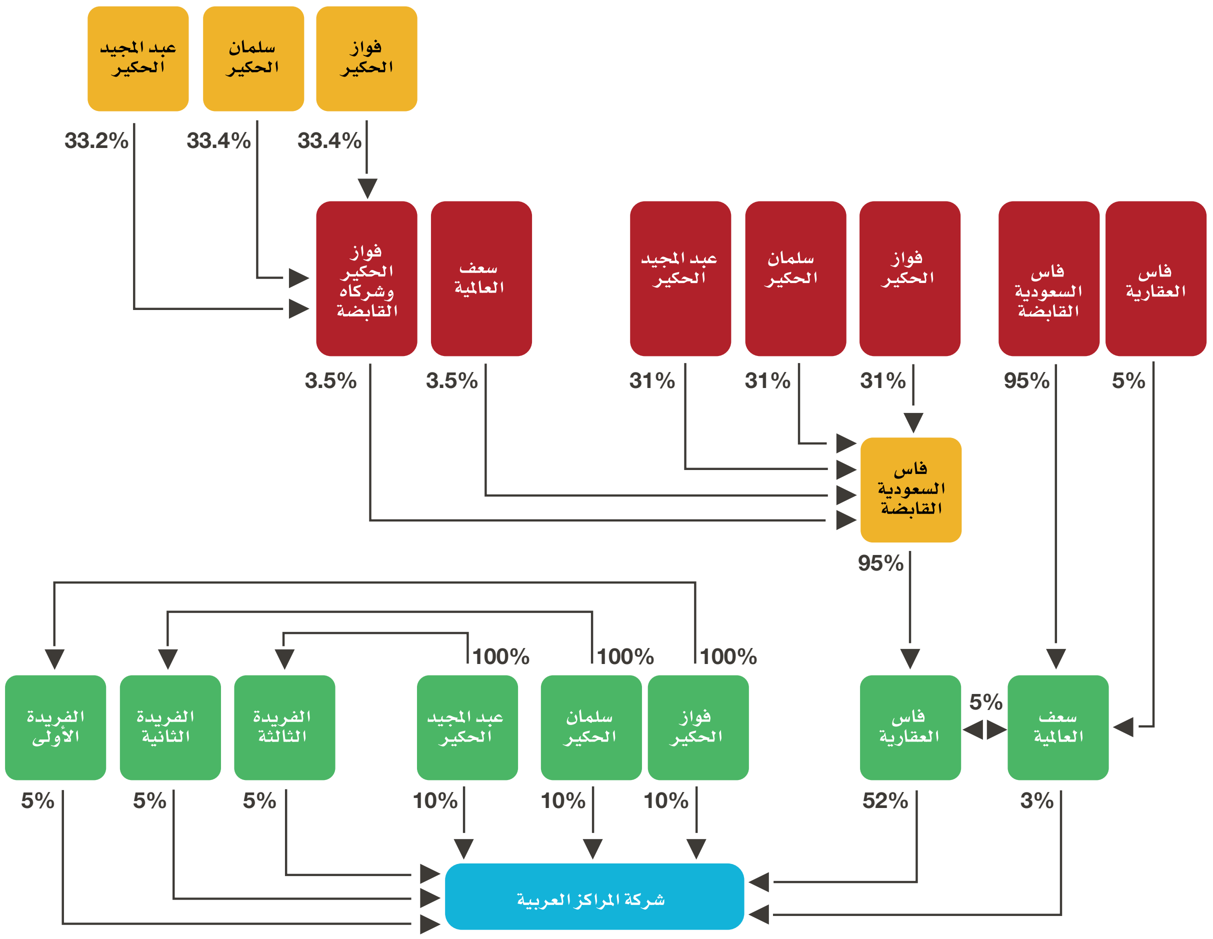
اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة المراكز العربية	٪٩٥
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٥
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٧ لمحة عامة عن المساهمين

يبين الرسم البياني التالي هيكل ملكية الشركة:

الشكل ٤-٢ : هيكل ملكية الشركة حتى تاريخ هذه النشرة



٤-٧-١ فواز عبدالعزيز الحكير

فواز عبدالعزيز الحكير هو مؤسس مجموعة فواز الحكير، وهو حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد والمحاسبة في سنة ١٩٨٩م من جامعة لوفبورو في المملكة المتحدة. وتعتقد الإدارة أن رؤيته واستراتيجياته التجارية لعبت دور ريادي في تطوير الامتيازات التجارية في المملكة العربية السعودية. وقد استمر السيد فواز الحكير، مدعوما بفريق من المهنيين المحترفين المتمرسين، في متابعة تنمية أعماله بإدخال مفاهيم مبتكرة وعالية الجودة وقيادة استراتيجيات تجارية.

وفي عام ١٩٩٧م، قامت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي شركة أسسها السيد فواز الحكير، بإبرام أولى اتفاقياتها الخاصة بالامتيازات، وعلى مر السنوات التالية دخلت الشركة في شراكات مع مختلف علامات الأزياء العالمية، مثل «زارا» و«ألدو» و«ماسيمو دوتي». وكما في ١ ديسمبر ٢٠١٨م، تدير شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه أعمالها بما يزيد عن ٨٨ علامة تجارية عالمية في أكثر من ١,٨٠٠ وحدة في مجال التجزئة في ١٣ دولة، ولديها حوالي ١٤,٨٢٢ موظف.

وقد أسس السيد فواز الحكير الشركة لإيواء علامات تجارية كبرى. وبفضل توفير مزيج تجربة تسوق متميزة، وقوة الماركات التجارية المتاحة، أصبح فواز عبدالعزيز الحكير رمزاً رائدا من رموز الأعمال في المملكة العربية السعودية.

٤-٧-٢ سلمان عبدالعزيز الحكير

يقوم سلمان عبدالعزيز الحكير بقيادة الأعمال العقارية لمجموعة فواز الحكير، وهو مهندس معماري مؤهل، تخرج في جامعة الملك سعود، واستمر في الإشراف على تصميم وتشييد وإدارة المراكز التجارية للشركة، فضلاً عن بعض من المرافق المهمة ذات الاستخدامات المتعددة في المملكة العربية السعودية.

٤-٧-٣ عبد المجيد عبدالعزيز الحكير

عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير هو رئيس مجلس إدارة شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه. تخرج من جامعة الملك سعود، وله بصمة في إدارة إحدى أكبر الشبكات الصاعدة في السوق لوحدات البيع بالتجزئة في المملكة العربية السعودية.

حصل عبد المجيد عبدالعزيز الحكير على جائزة الشركات السعودية العامة رفيعة المستوى (إس بي إف) وتم تنصيبه «المدير التنفيذي لعام ٢٠٠٧»، وتم الاعتراف بعبد المجيد عبدالعزيز الحكير كشخصية بارزة متخصصة ومحترفة في الأعمال التجارية في المملكة العربية السعودية باعتباره يقود شركة عامة كبرى مدرجة، وهي شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وبالنظر لأنه أثبت مهارات عالية في العمل الإداري.

٤-٧-٤ شركة الفريدة الأولى

شركة الفريدة الأولى هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة بالسجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٧١١٥٣٧، وتاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٣٠م). ويقع المركز الرئيسي لشركة الفريدة الأولى في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة الفريدة الأولى شراء وبيع وتأجير الأراضي، وإدارة وتأجير العقارات التجارية والسكنية.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة الفريدة الأولى، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٥: هيكل ملكية شركة الفريدة الأولى، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
فواز عبدالعزيز الحكير	٪١٠٠
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

فيما يلي لمحة عامة عن المساهمين في شركة الفريدة الأولى:

- فواز عبدالعزيز الحكير

يرجى مراجعة السيرة الذاتية لفواز عبدالعزيز الحكير في القسم ٥-١-٣ («السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس»).

٤-٧-٥ شركة الفريدة الثانية

شركة الفريدة الثانية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٧١١٥٣٥، وتاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٣٠م). ويقع المركز الرئيسي لشركة الفريدة الثانية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة الفريدة الثانية شراء وبيع وتأجير الأراضي، وإدارة وتأجير العقارات التجارية والسكنية.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة الفريدة الثانية، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٦: هيكل ملكية شركة الفريدة الثانية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
سلمان عبدالعزيز الحكير	٪١٠٠
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

فيما يلي لمحة عن المساهمين في شركة الفريدة الثانية:

- سلمان عبدالعزيز الحكير

يرجى الرجوع إلى السيرة الذاتية لسلمان عبدالعزيز الحكير في القسم ٥-١-٣ («السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس»).

٤-٧-٦ شركة الفريدة الثالثة

شركة الفريدة الثالثة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٧١١٥٣٣، وتاريخ ١٤٣٨/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٣٠م). ويقع المركز الرئيسي لشركة الفريدة الثالثة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة الفريدة الثالثة شراء وبيع وتأجير الأراضي، وإدارة وتأجير العقارات التجارية والسكنية.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة الفريدة الثالثة كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٧ : هيكل ملكية شركة الفريدة الثالثة، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٪١٠٠
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

فيما يلي لمحة عن المساهمين في شركة الفريدة الثالثة:

- عبد المجيد عبدالعزيز الحكير

يرجى مراجعة السيرة الذاتية لعبد المجيد عبدالعزيز الحكير في القسم ٤-٧-٣ («عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير»).

٤-٧-٧ شركة فاس العقارية

شركة فاس العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٤٥٣١٤، وتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/٠٢م). ويقع المركز الرئيسي لشركة فاس العقارية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة فاس العقارية تطوير العقارات.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة فاس العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٨ : هيكل ملكية شركة فاس العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة فاس السعودية القابضة	٪٩٥
شركة سعف العالمية	٪٥
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

وفيما يلي لمحة عامة عن المساهمين في شركة فاس العقارية:

فيما يلي لمحة عامة عن المساهمين في شركة فاس السعودية القابضة:

- شركة فاس السعودية القابضة

يرجى مراجعة وصف المساهمين الخاص بشركة فاس السعودية القابضة في القسم ٤-٧-٨ («شركة فاس السعودية القابضة»).

- شركة سعف العالمية

يرجى مراجعة وصف المساهمين الخاص بشركة سعف العالمية في القسم ٤-٧-٩ («شركة سعف العالمية»).

٤-٧-٨ شركة فاس السعودية القابضة

شركة فاس السعودية القابضة هي شركة مساهمة مغلقة، برأسمال قدره ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل سهم، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٠٩٣٩١، وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/٢١م). ويقع المركز الرئيسي لشركة فاس السعودية القابضة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة فاس السعودية القابضة تملك أسهم في شركات أخرى والأعمال التجارية.

يظهر الجدول التالي هيكل ملكية شركة فاس السعودية القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-١٩: هيكل ملكية شركة فاس السعودية القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية
فواز عبدالعزيز الحكير	٪٣١
سلمان عبدالعزيز الحكير	٪٣١
عبد المجيد عبدالعزيز الحكير	٪٣١
شركة سعف العالمية	٪٣,٥
شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة	٪٣,٥

المصدر: الشركة

فيما يلي لمحة عامة عن المساهمين في شركة فاس السعودية القابضة:

- فواز عبدالعزيز الحكير

يرجى مراجعة السيرة الذاتية لفواز عبدالعزيز الحكير في القسم ٥-١-٣ («السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس»).

- سلمان عبدالعزيز الحكير

يرجى مراجعة السيرة الذاتية لسلمان عبدالعزيز الحكير في القسم ٥-١-٣ («السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس»).

- عبد المجيد عبدالعزيز الحكير

يرجى مراجعة السيرة الذاتية لعبد المجيد عبدالعزيز الحكير في القسم ٤-٧-٣ («عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير»).

- شركة سعف العالمية

يرجى مراجعة وصف المساهمين الخاص بشركة سعف العالمية في القسم ٤-٧-٩ («شركة سعف العالمية»).

- شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة

شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٥٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل منها، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٠٩٣٩٥، وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/٢١م). ويقع المركز الرئيسي لشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة تملك الأسهم في شركات أخرى، وتجارة التجزئة والجملة في الملابس والأزياء، والأجهزة الطبية، وإدارة وتشغيل وصيانة المراكز التجارية والمجمعات السكنية.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-٢٠: هيكل ملكية شركة فواز عبدالعزيز الحكيروشركاه القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
فواز عبدالعزيز الحكير	٪٣٣,٤
سلمان عبدالعزيز الحكير	٪٣٣,٤
عبد المجيد عبدالعزيز الحكير	٪٣٣,٢
المجموع	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٧-٩ شركة سعف العالمية

شركة سعف العالمية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١٠٠ حصة، بقيمة اسمية قدرها ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة، وهي مسجلة في السجل التجاري لمدينة الرياض برقم ١٠١٠٢٤٥٣١٦، وتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/٠٢م). ويقع المركز الرئيسي لشركة سعف العالمية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية لشركة سعف العالمية تطوير العقارات وأعمال التجارة.

ويظهر الجدول التالي هيكل ملكية شركة سعف العالمية كما في تاريخ هذه النشرة.

جدول ٤-٢١: هيكل ملكية شركة سعف العالمية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة فاس السعودية القابضة	٩٥٪
شركة فاس العقارية	٥٪
المجموع	١٠٠٪

المصدر: الشركة

فيما يلي لمحة عامة عن المساهمين في شركة سعف العالمية:

- شركة فاس السعودية القابضة

يرجى الرجوع إلى وصف المساهمين فيما يتعلق بشركة فاس السعودية القابضة في القسم ٤-٧-٨ («شركة فاس السعودية القابضة»).

- شركة فاس العقارية

يرجى الرجوع إلى وصف المساهمين فيما يتعلق بشركة فاس العقارية في القسم ٤-٧-٧ («شركة فاس العقارية»).

٤-٨ نظرة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة

تقوم الشركة بأعمال تملك وتطوير وتشغيل المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية. وتحقق الشركة إيرادات من الأنشطة التالية:

- تأجير مساحات واكشاك ضمن مراكزها التجارية والتي تتضمن مجموعة واسعة ومتنوعة من الماركات العالمية والإقليمية والمحلية.
- المبيعات الإعلانية والترويجية الى عدد من وكالات الإعلان ضمن مراكزها التجارية.

وتُعتبر الشركة أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية، حيث يبلغ عدد مراكزها التجارية ١٩ مركزا كما في تاريخ هذه النشرة. وتوفر الشركة للمستأجرين والمستهلكين على حد سواء مجموعة متكاملة من المراكز التجارية عالية الجودة وذات معايير عالمية. وتتوزع تلك المراكز التجارية في مناطق حضرية رئيسية في المملكة، بما في ذلك، أكبر ١٠ مدن مثل الرياض وجدة والدمام التي تمثل حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية، وتتضمن مجموعة متنوعة من محلات التسوق والمطاعم والمقاهي وأماكن الترفيه التي تلبي تطلعات زائري تلك المراكز.

وقد بلغ اجمالي ايرادات الشركة ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م. ويتوفر لدى الشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ١,٠٧٩ متر مربع، تشمل ٤,١٠٠ محلا تجاريا موزعة على ١٩ مركز تجاري. ويوجد حاليا أكثر من ١,٠٠٠ ماركة تجارية عالمية وإقليمية ومحلية، بما في ذلك «زارا» و«ديبنهامز» و«كوتش» و«إتش آند إم» و«فيرجن ميغاستورز» و«إيكيا». وقد بلغ عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة أكثر من ١٠٨ مليون زائر خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م. وتنوي الشركة إضافة نحو ١٧٢,٥٠٠ متر مربع للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير ضمن مراكزها خلال عام ٢٠١٩م، وذلك بعد الانتهاء من أعمال بناء ثلاثة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) تعمل الشركة على تطويرها في الوقت الراهن (وباستثناء جدة بارك). أبرمت الشركة اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. والتاريخ المتوقع لبدء تشغيل جدة بارك هو الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يضيف جدة بارك للشركة مساحة ١٢٨,٧٤٠ متر مربع قابلة للتأجير. فضلاً عن ذلك، تنوي الشركة تطوير أربعة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) على مدى السنوات الخمسة القادمة.

وتشتمل إيرادات الشركة من تأجير المساحات ضمن مراكزها بشكل رئيسي على بدلات الإيجار التي يتم تحصيلها من المستأجرين علما بأن عقود

ايجار التي تبرمها الشركة مع المستأجرين تتضمن في العادة الزام المستأجر بتسديد بدل الايجار مقدما لفترة ٣ إلى ٦ أشهر. كما قامت الشركة في عام ٢٠١٤م بإضافة آلية جديدة لعقود الإيجار المبرمة مع مستأجريها والتي يتم بموجبها تحديد قيمة بدل الايجار خلال فترة معينة على أنه المبلغ الاعلى من:(١) بدل الإيجار الأساسي، وهو عبارة عن قيمة ثابتة متفق عليها وتمثل الحد الأدنى لبدل الإيجار، و(٢) نسبة مئوية من مبيعات المستأجرين خلال تلك الفترة، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان ٩٠٪ من عقود إيجار الشركة تشتمل على آلية تحديد بدل الإيجار قائمة على «حجم المبيعات». ومن المتوقع أن تقوم الشركة بتطبيق هذا الآلة بشكل كامل خلال السنتين أو الثلاث القادمة. بالإضافة إلى ذلك، يدفع المستأجرون للشركة رسوم خدمات لتغطية تكاليف المساحات المشتركة ضمن كل مركز تجاري بما في ذلك على سبيل المثال تكاليف الصيانة والتأمين والإضاءة وتكاليف التنظيف. ويتم احتساب رسوم الخدمات ضمن إيرادات الشركة من بدلات الإيجار.

قد شكل صافي إيرادات الشركة من بدلات إيجار المساحات ضمن مراكزها التجارية نحو ٩٣,٢٪ و٩١,٩٪ و٩٠,٧٪ من إجمالي إيرادات الشركة، في السنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م، على التوالي. أما الجزء المتبقي من الإيرادات في تلك السنوات المالية، فقد تحقق من المبيعات الإعلانية والترويجية ضمن المراكز التجارية.

٤-٨-١ مؤشرات الأداء الرئيسية

يبين الجدول التالي مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة التي يعتبرها أعضاء مجلس الإدارة مؤشرات رئيسية لأدائها في السنوات المالية الثلاث السابقة. وقد حققت الشركة أيضاً تدفقات نقدية منتظمة وإيجابية على مدى كل فترة، الأمر الذي مكن الشركة من تسديد التزاماتها لمقرضيها ودعم عمليات التطوير والتوسع المستقبلي لديها.

جدول ٤-٢٢: مقاييس التشغيل بالشركة

مؤشر الأداء الرئيسي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	الأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٨م	الأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٩م
عدد المراكز التجارية في نهاية السنة	١٧	١٩	١٩	١٩	١٩
عدد الزائرين	٩١,٥٤٠,٥٣٣	٩٦,٢٢٨,٣٠٨	١٠٨,٥٣٤,٦١٩	٨٢,٢٤٢,٦٥٤	٨١,٦٧٠,٧٥٢
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في نهاية السنة (متر مربع)٦	٩٦٥,١٩١	١,٠٦٩,٩١٤	١,٠٧٤,٥٣٠	١,٠٧٩,٣٢٧	١,٠٧٨,٨٢١
المتوسط المرجح لمعدل الإشغال	٪٩٠,٥	٪٨٧,٧	٪٩٣,٣	٪٩٢,٤	٪٩٢,٨
عدد المحلات التجارية الغير شاغرة (كما في ٢٠١٨/٠٣/٣١م)	٣,٥٨١	٣,٩٦٤	٤,٠٦٨	٤,١٦٩	٤,١٠٠
الإيرادات (بملايين الريالات السعودية)	١,٩١٥	٢,١٢٤	٢,١٥٩	١,٦٠١	١,٦٢٠
معدل نمو الايرادات	٪١٢,٩	٪١٠,٩	٪١,٧	٪٢,٤	٪١,٢
الدخل قبل خصم بدلات الايجار للأراضي المقامة عليها بعض المراكز التجارية وتكاليف الأعباء المالية والضرائب والاستهلاك والإطفاء (بملايين الريالات السعودية)	١,٥١٦	١,٦٠٨	١,٥٩٧	١,١٧١	١,٢٣٦
الدخل قبل خصم تكاليف الاعباء المالية والضرائب والاستهلاك والإطفاء (بملايين الريالات السعودية)	١,٣٣٢	١,٣٩٨	١,٤٠٢	١,٠٢٤	١,٠٦١
صافي النقد من الانشطة التشغيلية (بملايين الريالات السعودية)	٩٨٥	١,٠٩٢	١,٢٤٤	٧٩٩	١٩٨
الدخل الصافي العائد للمساهمين في الشركة الأم (بملايين الريالات السعودية)	٩٨١	٩٣٢	٧٧١	٥٣٨	٥٣٨

المصدر: الشركة

٢٠ تشمل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في نهاية السنة ١٩ مركزا تجاريا وتوسعة نخيل بلازا (القصيم)

٤-٨-٢ نظرة عامة عن عمليات الشركة

تقوم الشركة بأعمال تملك وتطوير وتشغيل المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية. وتحقق الشركة أغلب إيراداتها من تأجير مساحات واكشاك ضمن مراكزها التجارية والتي تتضمن مجموعة واسعة ومتنوعة من الماركات العالمية والإقليمية والمحلية.

وتتوزع مواقع المراكز التجارية التابعة للشركة في مناطق حضرية رئيسية في المملكة، بما في ذلك، أكبر ١٠ مدن تمثل حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان في المملكة العربية السعودية. ويتم تصنيف المراكز التجارية ضمن إحدى الفئات الثلاث التالية (بالاستناد الى تعريفات المجلس الدولي للمراكز التجارية): (١) «مركز تجاري إقليمي كبير»، وهو المركز الذي تزيد مساحته الإجمالية القابلة للتأجير عن ٧٤,٠٠٠ متر مربع، و(٢) «مركز تجاري إقليمي»، وهو المركز الذي تزيد مساحته الإجمالية القابلة للتأجير عن ٣٧,٠٠٠ متر مربع وتقل عن ٧٤,٠٠٠ متر مربع، و(٣) «مركز تجاري محلي»، وهو المركز الذي تزيد مساحته الإجمالية القابلة للتأجير عن ١٠,٠٠٠ متر مربع وتقل عن ٣٧,٠٠٠ متر مربع.

وتدعم الحكومة والبلديات السعودية التحول نحو تجارة التجزئة المنظمة في المملكة العربية السعودية، بحيث تنظر الإدارة إلى «المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة»، و«المراكز التجارية الإقليمية» على أنها وجهات للتمتع بالحياة العصرية، في حين لا تزال تُعتبر «المراكز التجارية المحلية»، و«المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية» و«المراكز التجارية المتخصصة» مراكز تجارية تقدم عروضا للبيع بالتجزئة للسكان المحليين.

ويظهر الجدول التالي المعلومات والإحصائيات الرئيسية بخصوص كل مركز تجاري (مصنفاً حسب مساحته الإجمالية القابلة للتأجير):

جدول ٤-٢٣: نظرة عامة على وضع مراكز الشركة التجارية

الرقم التسلسلي	المركز التجاري	المدينة	مملوك من قبل الشركة / مستأجر من الغير	سنة الافتتاح	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (متر مربع) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م[21]	المساحة المبنية (متر مربع)	معدل الإشغال (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)	عدد الطوابق	عدد السيارات التي يستوعبها موقف السيارات	(٪) المساهمة في إيرادات الشركة: السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة												
١	مول الظهران	الدمام	مستأجر من الغير	٢٠٠٥م	١٦٠,٦٤٧	٢٢٠,٥٥٠	٪٩٤,٦	١	٤,٥٩١	٪١٩,٠	٪١٧,٣	٪١٥,٩
٢	سلام مول	جدة	مستأجر من الغير	٢٠١٢م	١٢١,٣٦٣	٢١٢,٨٥٢	٪٩٢,٠	٣	١,٨٢٥	٪١٠,٥	٪٩,٥	٪٨,٨
٣	مول العرب	جدة	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٨م	١٠٩,١٨٥	٢٤٧,٨٤٨	٪٩٢,٢	٤	٢,٠٥٣	٪١٤,٨	٪١٢,٤	٪١٢,٨
المراكز التجارية الإقليمية												
٤	عزيز مول	جدة	مستأجر من الغير	٢٠٠٥م	٧٢,١٥٣	٩٣,٣١٠	٪٩٤,٧	٢	١,٤٢٢	٪٨,٩	٪٨,١	٪٧,٢
٥	النور مول	المدينة المنورة	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٨م	٦٧,١١٠	٩٣,٩١٧	٪٩٦,٥	٢	١,٠٧٠	٪٧,٤	٪٦,٧	٪٦,١
٦	النخيل مول	الرياض	مستأجر من الغير	٢٠١٤م	٥٥,٧٠٧	٩٨,٠٠٠	٪٩٩,٢	٢	١,٤٧٣	٪٥,٢	٪٨,٠	٪٧,٨
٧	الياسمين مول	جدة	مستأجر من الغير	٢٠١٦م	٥٤,٦٣٤	١٠١,٦٧٢	٪٩٥,٣	١	٢,٣٥١	صفر	٪٢,٥	٪٥,٩
٨	الحمراء مول	الرياض	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٦م	٥٣,٩٥١	٧٧,٩٦٩	٪٨٩,٤	٣	١,٠٢٦	صفر	٪١,٣	٪٥,٠
٩	الأحساء مول	الهفوف	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٠م	٥١,٩٧٩	٦٥,٨٠٠	٪٨٤,٥	١	١,٦٠٨	٪٣,٥	٪٢,٩	٪٢,٥
١٠	السلام مول	الرياض	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٥م	٤٩,٩٣٦	٦٧,٤٢١	٪٩٤,٥	٢	١,٠٤٠	٪٤,١	٪٣,٥	٪٣,٠
١١	جوري مول	الطائف	مستأجر من الغير	٢٠١٥م	٤٨,١٢٢	٩٢,٦٦٣	٪٩٢,٦	١	١,٣٣٤	٪٢,٠	٪٤,٦	٪٤,٧
١٢	خريص مول	الرياض	مستأجر من الغير	٢٠٠٤م	٤١,٣٧٢	٦٠,٢٣٠	٪٩١,٧	٢	٩١٧	٪٣,٩	٪٣,٢	٪٢,٩
١٣	مكة مول	مكة المكرمة	مملوك من قبل الشركة	٢٠١١م	٣٧,٥٤٥	٥٦,٧٢٠	٪٩٦,٧	٢	١,٠٠٠	٪٨,١	٪٧,٥	٪٧,١
المراكز التجارية المحلية												
١٤	النخيل مول	القصيم	مستأجر من الغير	٢٠٠٤م	٤٩,٣٨٧	٤٨,٩٨٥	٪٩٥,٩	١	٥٣٦	٪٢,٥	٪٢,٤	٪١,٩
١٥	هيفاء مول	جدة	مستأجر من الغير	٢٠١١م	٣٢,٩٤٦	٥٠,١٦١	٪٨٥,٦	١	٩١٤	٪٥,٢	٪٤,٤	٪٣,٣
١٦	تالا مول	الرياض	مستأجر من الغير	٢٠١٤م	٢٢,٧١١	٤٦,٢٩٢	٪٨٨,٠	٢	٦٨٠	٪١,٧	٪٢,١	٪١,٩
١٧	الجبيل مول	الجبيل	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٥م	٢٠,٩٠٨	٣٧,٣٦٦	٪٩٠,٠	٣	٤٨٣	٪٠,٧	٪١,٨	٪١,٨
١٨	سلمى مول	حائل	مستأجر من الغير	٢٠١٤م	١٦,٩٥٢	٢٢,٣٧٨	٪٩١,٩	١	١,٠٤٠	٪٠,٦	٪١,١	٪٠,٩
١٩	صحارى بلازا	الرياض	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٢م	١٢,٢٢٣	٢٨,٣٦٤	٪٧٢,٣	٢	١٢٥	٪٠,٦	٪٠,٤	٪٠,٢

المصدر: الشركة

٢١ يرجى الملاحظة بأن المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م في الجدول ٢٣-٤ «نظرة عامة على وضع مراكز الشركة التجارية» تمثل مجموع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، بينما المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشار إليها في القسم ٤-٨-٧ «نبذة عامة عن المراكز التجارية التابعة للشركة» تمثل المتوسط المرجح بالمساحة الإجمالية القابلة للتأجير (**GLA Weighted Average**) كما ٣١ مارس ٢٠١٨م.

تقع مراكز الشركة التجارية في المدن الرئيسية في المملكة. ويدعم اعمال الشركة علاقاتها الوثيقة مع العملاء الرئيسيين وكبار المستأجرين وغيرهم من المحلات التجارية الرئيسية، مما يؤدي الى تنوع في فئات وأعمال المستأجرين ضمن مراكز الشركة التجارية. ويتم تحديد فئات المستهلكين المستهدفين فيما يتعلق بكل مركز على الشرائح السكانية المحيطة بالمركز المعني ومزيج المستأجرين فيه. ويبين الجدول التالي نظرة عامة على وضع السوق بالنسبة لكل مركز تجاري.

جدول ٤-٢٤ : نظرة عامة على المراكز التجارية التابعة للشركة

الرقم التسلسلي	المركز التجاري	فئة المستهلكين المستهدفين	عروض التسوق الرئيسية								
			الماركات التجارية الرائجة	الماركات التجارية منخفضة التكلفة	الماركات التجارية ما بين الراقية والرائجة	هايبرماركت	سوبرماركت	منطقة المطاعم	مطاعم راقية	مطاعم ذات أسعار معتدلة	وسائل الترفيه
١	مول الظهران	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
٢	سلام مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
٣	مول العرب (جدة)	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
٤	عزيز مول	متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
٥	النور مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
٦	النخيل مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓
٧	الياسمين مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
٨	الحمراء مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✓
٩	الأحساء مول	متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
١٠	السلام مول (الرياض)	منخفض إلى متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
١١	جوري مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓
١٢	خريص مول	منخفض إلى متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
١٣	مكة مول	متوسط إلى مرتفع	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✓
١٤	النخيل بلازا (القصيم)	متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✓
١٥	هيفاء مول	متوسط	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✓
١٦	تالا مول	متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✓	✓
١٧	الجبيل مول	متوسط	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✓
١٨	سلمى مول	متوسط	✓	✓	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✓
١٩	صحارى بلازا	منخفض إلى متوسط	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✓

المصدر: الشركة

ويكون للتصنيفات الواردة في الجدول أعلاه المعاني التالية:

- فئة المستهلكين المستهدفين «متوسط إلى مرتفع» تعني فئة المستهلكين الذين يتسوقون في الغالب في المحلات التجارية التي تقدم أعلى فئة من الماركات الرائجة وأدنى فئة ضمن الماركات التجارية ما بين الرائجة والراقية.

- فئة المستهلكين المستهدفين «متوسط» تعني فئة المستهلكين الذين يتسوقون في الغالب في المحلات التجارية التي تقدم الماركات الرائجة.

- فئة المستهلكين المستهدفين «منخفض إلى متوسط» تعني فئة المستهلكين الذين يتسوقون في الغالب في المحلات التجارية التي تقدم أدنى فئة من الماركات الرائجة والماركات المنخفضة التكلفة.

كما تم تصنيف الماركات التجارية على النحو التالي:

- «الماركات التجارية ما بين الرائجة والراقية» هي الماركات التجارية الفاخرة التي تشتمل على سلع فاخرة بأسعار معقولة؛

- «الماركات التجارية الرائجة» هي الماركات التجارية التي تُباع في سوق متوسط وتشتمل على سلع بأسعار معقولة وتُصنف في أعلى فئة من الماركات التجارية المخفضة، ولكن دون مرتبة الماركات التجارية ما بين الرائجة والراقية؛ و

- « الماركات التجارية منخفضة التكلفة» هي الماركات التجارية المتدنية الكلفة والتي تستهدف الزوار ذوي الدخل المنخفض.

كما تعتزم الشركة إدخال مستأجرين ممن يبيعون الماركات التجارية الفاخرة والراقية في بعض المراكز التجارية، على المدى المتوسط. على الرغم من أن الشركة لم تحدد أهدافا معينة للمنتجات الفاخرة والراقية كنسبة مئوية من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، إلا أن الإدارة تتوقع أن تشغل الماركات التجارية الفاخرة ما بين ١٠٪ و ١٥٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للشركة في بعض مراكزها التجارية.

٤-٨-٣ مستأجري الشركة

٤-٨-٣-١ نظرة عامة على مزيج المستأجرين في المراكز التجارية

يشمل كل مركز من المراكز التجارية للشركة على العديد من المحلات التجارية وأماكن الترفيه والمطاعم والمقاهي، مما يجعل من تلك المراكز «وجهات مفضلة» للزائرين وللشركات العاملة في قطاع التجزئة على حد سواء.

ويتم تحديد انواع وفئات المستأجرين في كل مركز تجاري بشكل يتفق مع الفئة التي يقع ضمنها ذلك المركز واستنادا الى الشريحة السكانية التي يُتوقع أن يخدمها. ويعتبر التنوع المناسب في انواع وفئات المستأجرين أمراً جوهرياً لاستقطاب أكبر عدد من الزوار وزيادة الايرادات.

لاختيار تشكيلة المستأجرين في المراكز التجاري، تقيّم الإدارة المستأجرين تبعاً لمعايير مشتركة والتي تشمل: (١) إذا ما كانت الماركة التجارية للمستأجر تتوافق مع اتجاه السوق في المركز التجاري، (٢) مدى قوة الماركة التجارية وجودتها، (٣) إذا ما كان المستأجر يضيف قيمة استثمارية إلى المحفظة المالية للمركز التجاري، (٤) مدى توفر الماركة التجارية في السوق السعودية، (٥) تصنيف الماركة التجارية وأداؤها في السوق. بالإضافة إلى ذلك، تأخذ الإدارة في الحسبان عددا من العوامل الرئيسية الأخرى التي تجذب الماركات التجارية والمستأجرين للمركز التجاري، والتي تشمل (بين أمور أخرى) التالي:

- فئة المركز التجاري – يتمثل العامل الأول فيما إذا كان المركز التجاري مصنفاً كمركز تجاري إقليمي كبير أو كمركز تجاري إقليميا وكمركز تجاري محلي. وفي العادة تزيد نسبة الماركات التجارية ذات الجودة العالية (مثل الماركات التجارية ما بين الرائجة والراقية) في المراكز التجارية الاقليمية الكبيرة مقارنة بالمراكز التجارية المحلية، والتي تشتمل عموماً على ماركات ذات اسعار معتدلة (مثل الماركات التجارية المنخفضة القيمة). ونظراً لأحجام المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، فإنها تحتوي على مساحة إجمالية أكبر قابلة للتأجير وعدد اكبر من المحلات التجارية، مما يمكنها من تقديم مجموعة اكبر من الفئات المختلفة من الماركات التجارية ومجموعة متنوعة من الشركات العاملة في قطاع التجزئة ضمن كل فئة من تلك الفئات، ومثال ذلك، الماركات ما بين الراقية والرائجة، والماركات الرائجة، والماركات منخفضة التكلفة، ومتاجر الهايبرماركت والسوبرماركت، والمحلات التي تقدم خدمات. ويعتمد مزيج المحلات التجارية والأسعار على الفئات السكانية في المناطق المحيطة بالمراكز التجارية. تختلف أسعار المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالنسبة لكل فئة من الفئات الثلاث للمراكز التجارية.

- الشرائح السكانية المستهدفة – تُعتبر البنية السكانية للمنطقة التي يقع فيها المركز التجاري أحد أهم العوامل في تحديد مزيج المستأجرين ضمن المركز التجاري. وتتمكن الشركة من تحديد الماركات التجارية التي تناسب كل مركز تجاري بالاستناد الى عدد من العناصر مثل معدلات الأعمار والدخل الشهري والقوة الشرائية للسكان في المناطق المحيطة بالمركز التجاري وميلهم نحو الإنفاق. وتستهدف الشركة بشكل رئيسي الشريحة المتوسطة من المتسوقين في المراكز التجارية في المملكة، الا انها تسعى الى التميز عن منافسيها من خلال مواقع مراكزها التجارية واحجامها والخصائص السكانية في المناطق المحيطة بها.

- موقع المركز التجاري – يعتمد تحديد المزيج المثالي للمستأجرين في أي مركز تجاري على عدد من العوامل تتعلق بموقعه، بما في ذلك ما إذا كان المركز التجاري يقع في منطقة يوجد بها مراكز تجارية اخرى تحتوي على جميع أو بعض الماركات التجارية، وسهولة الوصول للمركز التجاري، وغيرها من المعطيات ذات العلاقة بالموقع. وتعتقد الإدارة أن مواقع مراكزها التجارية ١٩ تعد احد العوامل الرئيسية لاستمرارية نجاح تلك المراكز. ولقد حققت الشركة ذلك من خلال الدخول مبكراً إلى السوق كمطور للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية. وترى الإدارة أيضاً أن أحد العوامل الرئيسية لنجاح الشركة كان قدرتها على رصد وتأمين مواقع معينة تتوافق مع الأماكن التي ترغب الشركات العاملة في قطاع التجزئة بيع منتجاتها فيها. إضافة إلى ذلك، فإن الشركة ترصد أماكن في مناطق تتوفر فيها فرص للتطوير، بما في ذلك تلك المناطق التي من المتوقع أن تشهد أعمال تطوير عمرانية مستقبلية.

- وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ م، احتلت الماركات التجارية العشرون الأولى التابعة لمستأجري الشركة مقارنة بجميع الماركات التجارية الأخرى نسبة ٤٣٪ و ٥٧٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للشركة على التوالي و ٢٠٪ و٨٠٪ من صافي إيرادات الإيجار على التوالي، لنفس الفترة. بالإضافة إلى ذلك، وفي الفترة نفسها، كانت العلامات التجارية الدولية والمحلية قد ساهمت بنسبة ٦٤ ٪ و ٣٦ ٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي تشغلها الشركة، على التوالي. ولا تملك الشركة حقوق حصرية لأي من الماركات التجارية المذكورة في الفقرة هذه.

وفيما يلي جدول يبين تفاصيل المستأجرين، حسب فئة المستأجرين، في جميع المراكز التجارية العائدة للشركة بالمملكة:

جدول ٤-٢٥: تفاصيل المستأجرين حسب فئة كل منهم

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات من بدلات الإيجار (مليون ريال سعودي)					نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)	مدة الإيجار النموذجية ((بالسنوات)	متوسط بدل الإيجار لكل متر مربع (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م			
فئة المستأجرين									
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	١,٠٥٣,٣	١,٠٨٦,٩	١,٠٢٦,٢	٧٥٥,٧	٧٦٧,٨	٪٤٨,٣	٣	١,٥٨٦
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٥١,١	٣٦,٥	٤٧,٥	٢٨,١	٣٢,٠	٪٤,٩	٥	٦٥٧
٣	الأنشطة الترفيهية	٥٤,٩	٦٠,٣	٦٥,٤	٥٥,٠	٤٩,٥	٪١٠,٧	٥	٤٦٣
٤	المأكولات والمشروبات	١٣٧,١	١٥٢,٩	١٨١,٠	١٣٥,٣	١٤١,٩	٪٥,٨	٣	٢,٤٤٨
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٤٢,٩	٥٤,٩	٦٣,٠	٤٦,٨	٤٦,٩	٪٦,٤	١٠	٧٢٨
٦	العناية الصحية والشخصية	١٧٥,٩	٢٤٣,٦	٢٥٣,١	١٩٦,٢	١٩٨,٩	٪٦,٤	٣	٣,١٢٥
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١٦,٨	١٧,٨	١٨,٦	١٤,٩	١٢,٨	٪٠,٤	٣	٢,٩٠٢
٨	هايبرماركت/ سوبرماركت	٤٩,٠	٥٣,٥	٥٦,١	٤٣,٥	٤٣,٣	٪١٣,٨	١٠	٣١٢
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	١٥,٨	١٤,٨	٨,٠	١١,٨	٩,٢	٪٠,٧	٣	١,٢٣٨
١٠	الرياضة والاستجمام	٦٢,٣	٨١,٢	٦٩,٨	٥٠,٤	٤٦,٧	٪٢,٣	٣	٢,٠٠٧
١١	الفئات الأخرى	-	-	-	(٢,٥)	-	٪٠,٠	١	٠
١٢	الأكشاك	١٢٤,٥	١٥٠,٠	١٧٠	١٣١,١	١٢٤,٤	٪٠,٢	١	-
المجموع		١,٧٣٨,٥	١,٩٥٢,٣	١,٩٥٨,٧	١,٤٦٦,٠	١,٤٧٣,٣	٪١٠٠	-	١,٤٧١
المستأجرون من الغير والمستأجرون ذو العلاقة									
١	المستأجرين من الغير	١,٣٢٥,١	١,٤٩٨,٧	١,٤٧٥,٠	١,١٢٢,٢	١,٠٩٧,٤	٪٦٠,٩	-	١,٨٠٠
٢	المستأجرين ذوي العلاقة	٤٥٨,٤	٤٥٣,٧	٤٨٣,٨	٣٤٣,٨	٣٧٥,٩	٪٣٩,١	-	٩٥٩
المجموع		١,٧٨٣,٥	١,٩٥٢,٤	١,٩٥٨,٧	١,٤٦٦,٠	١,٤٧٣,٣	٪١٠٠	-	١,٤٧١

بالإضافة إلى ذلك ، فإن متوسط الإيرادات الإيجارية الصافية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة هو كالتالي:

جدول ٤-٢٦: متوسط الإيرادات الإيجارية الصافية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة

نوع المركز التجاري	صافي الإيرادات الإيجارية (ريال سعودي لكل متر مربع)		
	السنة المالية ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة	٢,٠٢٩	٢,٠١٩	٢,٠١٠
المراكز التجارية الإقليمية	٢,٠٦٣	٢,٠٦٠	٢,١١١
المراكز التجارية المحلية	١,٥١٤	١,٢٩٧	١,٤٦٢

المصدر: الشركة

يبين الجدول التالي عدد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين والمقسمة على أساس النسبة المئوية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي يشغلها هؤلاء المستأجرون:

جدول ٤-٢٧: عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين والمقسمة على أساس النسبة المئوية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

النسبة المئوية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	عدد العقود
أكثر من ٢٠٪	٨٧٢
من ١٠٪ إلى ١٩٪	٩
أقل من ١٠٪	٣,٢١٩

المصدر: الشركة

وبالنسبة للمراكز التجارية الحالية، يتغير مزيج المستأجرين مع مرور الوقت اعتمادا على عوامل مختلفة مثل: الأداء المالي للمستأجرين، وتغير البنية السكانية في الموقع المحيط بالمركز التجاري، وتفضيلات الزائرين، وتغير البيئة التنافسية التي يواجهها المركز التجاري المعني.

٤-٨-٣-٢ فئات المستأجرين

تقوم الشركة بتصنيف المستأجرين بوجه عام بحسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المستأجرة من قبلهم و/أو إيرادات الشركة منهم، على اعتبار أن هذان المعياران يشكلان مؤشرا على أهمية أي مستأجر في أي مركز تجاري. ويتم منح المستأجرين الذين يستأجرون مساحات إجمالية كبيرة قابلة للتأجير سواء في كل مركز تجاري واحد أو في جميع المراكز التجارية الخاصة بالشركة، مزايا تفضيلية بالمقارنة مع المستأجرين الأصغر حجماً، ويشمل ذلك منحهم فترات سماح مجانية أطول، والتمتع بتسهيلات معينة بالمركز التجاري، مثل تخصيص مناطق معينة لهم ضمن مناطق التحميل/التفريغ. وإضافة إلى ذلك، فإن المستأجرين الذين يستأجرون متوسط مساحة إجمالية أكبر قابلة للتأجير يزيدون من الطلب على المحلات التجارية المجاورة لهم، على اعتبار أن أعمال هؤلاء المستأجرين تزيد من أعداد الزائرين.

العملاء الرئيسيون

يتألف العملاء الرئيسيون بشكل عام من كبرى شركات تجارة التجزئة التي يوجد لديها مجموعة كبيرة من الماركات المعروفة، والتي تستأجر العديد من المحلات التجارية في العديد من المراكز التجارية التابعة للشركة. وغالباً ما يكون العملاء الرئيسيون من كبار المستأجرين أيضا (على النحو المُبيّن بشكل أكثر تفصيلاً أدناه) على اعتبار بأنهم يشغلون جزءا كبيراً من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، في واحد أو أكثر من المراكز التجارية التابعة للشركة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغ عدد عملاء الشركة الرئيسيين ٣١ عميلاً. وتصنف الشركة أي مستأجر من ضمن عملائها الرئيسيين إذا بلغ مجموع بدلات الايجار التي يدفعوها للشركة في أية سنة مالية ١٠ ملايين ريال سعودي أو أكثر. وقد شكل مجموع بدلات الايجار من هؤلاء العملاء الرئيسيين حوالي ٥٥,٤٪ من إجمالي صافي إيرادات الشركة من بدلات الايجار خلال التسعة أشهر المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ونظرا للأهمية الكبرى لأولئك العملاء في نجاح الشركة وآفاق تطورها في المستقبل، فإن الإدارة تعتبرهم كشركاء استراتيجيين لها لتحقيق المزيج المناسب من المستأجرين في المراكز التجارية الحالية، ولدعم تطوير مراكز تجارية جديدة من خلال مساعدة الشركة في توقع معدلات الإشغال فيها.

إن العلاقات القائمة فيما بين الشركة والعملاء الرئيسيين لديها هي علاقات وطيدة وراسخة. ويبلغ متوسط فترات علاقة الشركة مع هؤلاء العملاء الرئيسيين ٧ سنوات (مقارنة بـ٤ سنوات بالنسبة للمستأجرين الآخرين). وفي بعض الحالات، كان هؤلاء العملاء الرئيسيين في بداية علاقتهم بالشركة مستأجرين عاديين في مركز تجاري واحد. ومع مرور الوقت، تطورت علاقات الشركة مع هؤلاء المستأجرين لتصبح ذات طبيعة استراتيجية. وتتشابه معظم أحكام وشروط عقود الإيجار المختلفة المبرمة من قبل الشركة مع كل عميل رئيسي فيما يتعلق بالمساحات والمحلات التي يشغلها ذلك العميل في المراكز التجارية المختلفة التابعة للشركة (لمزيد من التفاصيل حول أحكام عقود الإيجار الخاصة بأكبر ٥ عملاء رئيسيين، بحسب الإيرادات المتحققة من كل منهم، يرجى مراجعة القسم ١٣-٥-٢ «عقود الإيجار المبرمة مع العملاء الرئيسيين»).

يعطي الجدول التالي نظرة عامة عن العملاء الرئيسيين أثناء الفترات المالية التالية:

جدول ٤-٢٨: نظرة عامة عن العملاء الرئيسيين

العميل الرئيسي	الماركات الرئيسية	بدء العلاقة	(٪) مساهمة المجموعة في الإيرادات				عدد المراكز التجارية
			السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه	زارا، ماسيمو دوتي، بيرشكا، ألدو، كلاركس، جاب، لاسنزا، مانجو، زارا هوم، يو أس بولو، اكسيسورايز	٢٠٠٢م	٪٢٥,٧	٪٢٣,٢	٪٢٤,٧	٪٢٣,٤	١٩
شركة لاندمارك العربية	سنتر بوينت، كوتن، ستيف مادن، سيتي ماكس	٢٠٠٢م	٪٦,٩	٪٦,٥	٪٥,٢	٪٥,١	١٥
شركة أبارل للتجارة المحدودة	كالفن كلاين، سكيتشرز، أثليتك كو، انجلوت، كروكس، ناترلايزر، بي اتس بي سي	٢٠١٠م	٪٢,٢	٪٢,٥	٪٢,٦	٪٢,٧	١٦
شركة الفاروق للمقاولات والتجارة	سيفورا، ديور، لاكوست، تومي، وجوه، لوكسيتان، غوالي، شواروفسكي	٢٠٠٢م	٪٢,٢	٪٢,٤	٪٢,٦	٪٢,٧	١٩
شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة	مكياجي، نعومي، مهيار، إي إل سي، ذي بودي شوب	٢٠٠٩م	٪٢,١	٪٢	٪٢,٤	٪٢,٤	٩
شركة عبد المحسن الحكير للسياحة والتطوير	سباركيز، فن تايم، انترتاينمنت سيتي	٢٠٠٤م	٪٢	٪٢,٢	٪٢,٣	٪٢,٢	١٤
شركة العزيزية بنده المتحدة المحدودة	بنده	٢٠٠٩م	٪٢,٤	٪٢,٢	٪٢,٢	٪٢,٢	١٨
شركة العبدالكريم التجارية	تيرا نوفا، رينا، الكوت	٢٠٠٤م	٪١,٢	٪١,٤	٪١,٥	٪١,٨	١٨
شركة سن اند ساند سبورتس	سن اند ساند سبورتس، نايكي، اندر ارمور، فانس، تمبرلاند	٢٠٠٤م	٪٠,٩	٪١,١	٪١,٣	٪١,٥	١٦
شركة عبدالصمد القرشي للعود والعنبر والعطور	عبدالصمد القرشي، عود ميلانو	٢٠١٠م	٪٠,٧	٪١,١	٪١,٢	٪١,٣	٢
المجموع	-	-	٪٤٦,٢	٪٤٤,٨	٪٤٦,٠	٪٤٥,٤	-

المصدر: الشركة

وقد بقي مجمل مساهمة عملاء الشركة الرئيسيين في إجمالي إيراداتها ثابتا على مدى السنوات المالية الثلاث الأخيرة والمنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م. وقد انخفضت مساهمة شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه في إجمالي إيرادات الشركة بشكل طفيف على مدى ذات الفترات المالية نتيجةً الخصومات المقدمة من قبل الشركة لها.

كبار المستأجرين

إن كبار المستأجرين هم الذين يستأجرون ومحلات تجارية ذات مساحات تزيد عن ١,٠٠٠ متر مربع ضمن المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في أي مركز من المراكز التجارية التابعة للشركة. وتعتبر الإدارة المحلات التجارية التابعة لكبار المستأجرين كمحرك رئيسي لزيادة عدد الزائرين للمركز التجاري. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغ عدد المحلات التجارية المؤجرة لكبار المستأجرين ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة ٦٩ محل تجاري (والتي تزيد مساحة كل منها عن ١,٠٠٠ متر مربع). وتجدر الاشارة الى أن بعض من العملاء الرئيسيين هم أيضاً من كبار المستأجرين في مجموعة المراكز التجارية التابعة للشركة. ويلعب كبار المستأجرين دوراً مهما في زيادة حركة الزائرين في المراكز التجارية، حيث يتم في أغالب الأحيان تأجيرهم مواقع ومساحات في زوايا المراكز التجارية لضمان مرور الزائرين على محلات متعددة قبل الوصول اليها. ويختلف أنواع المستأجرين الكبار، إلا أنهم عادة يقومون بتشغيل محلات كبيرة ذات أقسام متعددة، أو محلات لمستلزمات المنازل، أو هايبرماركت أو محلات لماركات أزياء كبرى. يعتمد عدد كبار المستأجرين وأنشطتهم في أي مركز تجاري على فئة وموقع المركز المعني.

المستأجرين شبه الكبار

وتضم هذه الفئة المستأجرون الذين يقومون باستئجار محلات تجارية ذات مساحات تزيد عن ٥٠٠ وتقل عن ١,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في أي مركز من المراكز التجارية التابعة للشركة. ويشغل المستأجرون شبه الكبار محلات تجارية ذات مساحات تتراوح بين المتوسطة والكبيرة. وعادة ما تتمتع المحلات التابعة لهذه الفئة من المستأجرين بحضور متوسط ضمن المراكز التجارية، كما أن لهم أيضاً دور جيد في جذب الزائرين للمراكز التجارية التي يتواجدون فيها. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغ عدد المحلات التجارية المؤجرة لفئة المستأجرين شبه الكبار ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة ٢١٨ محل تجاري. وقد يشغل المستأجرون شبه الكبار محلات تجارية تتواجد في جميع المراكز التجارية التابعة للشركة وتشمل عدد من الأنشطة.

مستأجرو المحلات التجارية العادية

إن مستأجري المحلات التجارية العادية هم الذين يستأجرون محلات تشغل مساحة تقل عن ٥٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في أي مركز من المراكز التجارية التابعة للشركة. وكما في تاريخ هذه النشرة، بلغ عدد المحلات التجارية المؤجرة لفئة مستأجري المحلات التجارية العادية ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة نحو ٢,٥٣٥ محل تجاري، والتي تشمل المواقع المؤجرة ضمن منطقة المطاعم لمحلات الأطعمة والمشروبات ذات علامات تجارية عالمية وإقليمية ومحلية. وفي العادة، تنحصر أعمال أي مستأجر من مستأجري المحلات التجارية العادية ضمن فئة معينة من حيث طبيعة النشاط، كما يتواجدون في العادة محلات تجارية ضمن جميع فئات المراكز التجارية التابعة للشركة. وتشغل هذه الفئة من المستأجرين قسما كبيراً من المساحات الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية التابعة للشركة. ويستفيد عادة مستأجرو المحلات التجارية العادية من إقبال الزائرين على المحلات التجارية التابعة لكبار المستأجرين وللمستأجرين شبه الكبار. وتجدر الاشارة الى أن بعض من العملاء الرئيسيين قد يكونون من فئة مستأجري المحلات التجارية العادية ضمن بعض المراكز التجارية.

ويتضمن الجدول التالي نظرة عامة على كبار المستأجرين والمستأجرين شبه الكبار ومستأجري المحلات التجارية العادية، بحسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ومتوسط الإيرادات من بدلات الإيجار (لكل متر مربع)، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

جدول ٤-٢٩: نظرة عامة على كبار المستأجرين، والمستأجرين شبه الكبار ومستأجري المحلات التجارية العادية، حسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ومتوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م(١)

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	مجمل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (متر مربع) (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)	متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لكل مستأجر (متر مربع) (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)	متوسط الإيرادات من بدلات الإيجار لكل متر مربع (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
١	كبار المستأجرين	٣٦٥,١٠٨	٥,٢٩١	٦٨٦
٢	المستأجرين شبه الكبار	٢٠٠,١٨٧	٩١٨	١,٨٢٤
٣	مستأجرو المحلات التجارية العادية	٣٦٦,٢٨٣	١٤٤	٣,٢٩٠

المصدر: الشركة

(١) ولا يتطابق مجموع المساحات الإجمالية القابلة للتأجير الواردة في هذا الجدول مع مجموع المساحات الإجمالية القابلة للتأجير المتوفرة ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة كما في التاريخ المذكور في الجدول، حيث أن المساحات ا الواردة في هذا الجدول تتعلق بالمساحات الإجمالية القابلة للتأجير المؤجرة (ولا تشمل المساحات الإجمالية القابلة للتأجير غير المشغولة).

المستأجرون ذو العلاقة والمستأجرون من الغير

وتصنف الشركة أيضاً مستأجريها إما في فئة المستأجرين ذوي العلاقة (وهي الجهات ذات علاقة بالشركة، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وشركة الأطعمة والترفيه) أو في فئة المستأجرين من الغير (وهي الجهات التي لا صلة لها بالشركة). وللسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بلغ المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٣٣٠,٥٥٨ متر مربع للمستأجرين ذوي العلاقة و٦٦٨,١٠٣ للمستأجرين من الغير، وخلال الفترة ذاتها بلغ صافي الإرادات ٤٦٧ مليون ريال سعودي من المستأجرين ذوي العلاقة، و١,٣ مليار ريال سعودي من المستأجرين من الغير.

ويعطي الجدول ٤-٢٩ التالي نظرة عامة عن صافي الإيرادات لكل متر مربع مؤجر للمستأجرين ذوي العلاقة والمستأجرين من الغير وذلك منذ السنة المالية ٢٠١٦م.

جدول ٤-٣٠: نظرة عامة عن صافي الإيرادات

صافي إيرادات الإيجار لكل متر مربع (ريال سعودي)	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	الأشهر التسعة الأخيرة للسنة المالية ٢٠١٨م	الأشهر التسعة الأخيرة للسنة المالية ٢٠١٩م
المستأجرون ذو العلاقة	١,٦٢٥	١,٥١٨	١,٤١٣	١,٣١٦	١,٣٧٠
المستأجرون من الغير	٢,٠٣٨	٢,١١٣	١,٩٧٨	٢,٠٢٧	٢,٠٠٧

المصدر: الشركة

فئات المستأجرين الآخرين

إضافة لإيرادات الشركة من بدلات إيجار المساحات الإجمالية القابلة للتأجير، تقوم الشركة بتحصيل إيرادات أخرى، منها الأكشاك ومكائن الصرف الآلي والفعاليات والمناسبات الترويجية واستغلال المساحات الشاغرة بتأجيرها مؤقتاً وعربات الطعام داخل المركز التجاري. وكما في تاريخ هذه النشرة، بلغ عدد الأكشاك ضمن المراكز التجارية التابعة للشركة ٨٦٠ كشكا. ويصنف المستأجرون الذين يستأجرون مساحات لا تدخل ضمن المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، كـ«مستأجرين آخرين».

٤-٨-٣-٣ شروط الإيجار، المدة وآلية التجديد

شروط عقود الإيجار

تبرم الشركة في العادة عقود إيجار متوسطة وطويلة الأجل مع مستأجريها، حيث تتراوح مدد الإيجار بموجب هذه العقود بشكل عام ما بين ٣ و٥ سنوات (وذلك لمعظم فئات المستأجرين، باستثناء محلات الهايبرماركت والمحلات التجارية المتعددة الأقسام، والذين تتراوح مدد عقود إيجارهم عادةً بين ١٠ إلى ١٥ سنة تقريباً(. وعادة ما يتضمن عقد الإيجار شروطا تشمل، من بين أمور أخرى:

- شروط دفع الإيجار (تقوم الشركة عموما بتحصيل الإيجار مقدماً). ويكون متوسط الإيجار المستحق من المستأجر الواحد للمتر المربع وفق ما ورد في الجدول ٤-٢٥ أعلاه.
- تاريخ مباشرة المستأجر لعملياته في المركز التجاري ذي الصلة.
- العقوبات نتيجة لتعليق عمليات المستأجر.
- أحكام زيادة الإيجارات السنوية (وترد التفاصيل أخرى أدناه).
- مطالبة معظم المستأجرين من الغير بدفع وديعة ضمان بمبلغ ١٠٪ من إجمالي قيمة الإيجار للسنة الأولى.
- حسومات على شكل فترات إمهال تعاقدية تتراوح بين ثلاثة وستة أشهر، عندما يواجه المستأجرون صعوبة أو يتعذر عليهم دفع مستحقات الإيجار وقتما يحين موعد استحقاقها.

أحكام زيادة الإيجار

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت تتضمن نسبة ٩٠٪ من عقود إيجار الشركة مع مستأجريها حكما يتم بموجبه زيادة بدل الايجار خلال فترة العقد. ويشتمل نحو ٩٠٪ من عقود إيجار الشركة مع مستأجريها على أحكام تتضمن زيادة بدلات الايجار على أساس سنوي بنسبة ٥٪ (دون الأخذ بعين الاعتبار سياسة الشركة المتعلقة بمنح الخصومات)، وذلك فيما عدا عقود الايجار المبرمة مع كبار المستأجرين والتي تتضمن أحكاما لزيادةً بدلات الايجار بنسبة ١٠٪ كل خمس سنوات)، ينطبق على إجمالي الإيجار المستحق قبل أي خصم. وتقوم الشركة بتحديد نسبة هذه الزيادات بالنظر إلى عدة اعتبارات، منها على سبيل المثال لا الحصر، تقديرات الشركة لمستويات بدلات الإيجار في السوق وأهمية الماركات التجارية للبضائع أو الخدمات المقدمة من المستأجر ووضعه التنافسي في السوق، والمعدل السائد لقيمة الزيادة السنوية في بدلات الإيجار، والقوة التفاوضية للشركة والمستأجر.

كانت آلية زيادة الإيجارات المذكورة أعلاه موجودة في عقود إيجار الشركة رغم تخفيضات أسعار الإيجار الأخيرة التي ترجع بشكل رئيسي إلى عمليات إعادة التفاوض على بعض عقود الإيجار في ظل الظروف الاقتصادية الأكثر صعوبة، ومنح الشركة خصومات خاصة للمستأجرين على شكل فترات إمهال و / أو تخفيض في الإيجار. ومع ذلك تستهدف الشركة الآن زيادة من ٢٪ إلى ٤٪ في إيجارات المستأجرين الحاليين في مراكزها التجارية تبعاً لتحسن الظروف الاقتصادية. تتوقع الإدارة أن تكون زيادة الإيجارات للعقود المجددة أعلى، بالتحديد فيما يخص عقود المستأجرين ذوي الأداء الأفضل. والشركة على ثقة من أن تحقيق الأهداف المنشودة من المبادرات ساعدها على وضع استراتيجية مطورة وإيجاد أدوات، مثل جمع بيانات المبيعات، وتزايد الإشغال، والاستبدال المستمر للمستأجرين ذوي الأداء الضعيف. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للشركة التخفيف من مخاطر عدم تجديد العقود بزيادة مدة عقود الإيجار لتصبح فتراتها أطول من ثلاث إلى خمس سنوات، وجعل فترة التمديد قصيرة الأمد، لتوفير مزيد من الوقت للشركة للتفاوض مع المستأجرين حول عقود الإيجار.

تحديد قيمة بدل الإيجار

يتم تحديد قيمة بدل الإيجار بموجب بعض عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة مع بعض مستأجريها على أنه المبلغ الأعلى من: (١) بدل الإيجار الأساسي، وهو عبارة عن قيمة ثابتة متفق عليها وتمثل الحد الأدنى لبدل الإيجار و(٢) نسبة مئوية من مبيعات المستأجر السنوية. وتعتمد الشركة حاليا في تحديد تلك المبيعات على القوائم المالية المراجعة للمستأجرين. وتنوي الشركة تطوير نظم لتقنية المعلومات تتيح لها جمع البيانات التي تمكنها من تحسين تحصيل بدلات الايجار القائمة على حجم المبيعات.

أحكام الإنهاء

بشكل عام، يحق للشركة بصفتها المالك إنهاء عقد الإيجار على الفور في حالة: (١) عدم مباشرة المستأجر في تشغيل المساحات المستأجرة بحلول تاريخ معيّن، أو (٢) عدم دفعه مستحقات الإيجار، أو (٣) استخدام المساحات المستأجرة لأغراض غير المنصوص عليها في عقد الإيجار. إضافةً لذلك، ينص عقد الإيجار النموذجي على أنه إذا تأخر أحد المستأجرين في مباشرة تشغيل المساحات لمدة تزيد عن شهر واحد، فإنه يحق للشركة المطالبة بسداد المستحقات بموجب العقد. وعادة ما يكون للشركة حق انهاء عقد الايجار في حال عدم سداد المستحقات.

سياسة الخصومات

قامت الشركة مؤخرا بتطبيق سياسة جديدة تتعلق بمنح خصومات لمستأجريها، والتي تعتمد نهجًا منظمًا وصارمًا لإدارة الخصومات، آخذةً بعين الاعتبار نسبة مبيعات المستأجرين ومعدل كلفة الإشغال. وتنص السياسة على تطبيق الخصومات بالنسبة للمستأجرين استناداً إلى المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جميع المراكز التجارية، ويتحدد مستوى التخفيض (كنسبة مئوية من مجمل الإيرادات الإيجارية) حسب مجمل المساحة القابلة للتأجير التي يستخدمها المستأجر في جميع المراكز التجارية، ويطبّق ذلك على (١) إما القيمة الإيجارية الإجمالية واجبة الدفع من المستأجر أو (٢) وحدة تجارة التجزئة الفردية المؤجرة للمستأجر. وتطبّق الخصومات على المستأجرين لمدة لا تزيد عن ١٢ شهراً، وبعد ذلك يعاد تقييم نسبة الخصم المطبقة حسب التغييرات في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المستأجرة من قبل المستأجر أو اية عوامل أخرى، كظروف السوق.

كانت الخصومات التقديرية المقدمة لكل من المستأجرين من الغير والمستأجرين ذوي العلاقة سبباَ لانخفاض صافي الإيرادات للمتر المربع الواحد من السنة المالية ٢٠١٦م إلى السنة المالية ٢٠١٨م. وقد قدمت الشركة هذه الخصومات للحفاظ على مستوى أداء مراكزها التجارية في ظل ظروف السوق الصعبة. واستندت في قراراها لمنح هذه الخصومات على عدة عوامل، بما في ذلك جودة محفظة المستأجر ذي الصلة وماركته التجارية وذلك بهدف الحفاظ على المستأجرين الأساسيين لجذب زوار المراكز. وشملت العوامل الأخرى حجم المستأجر وإجمالي مساهمته في محفظة الشركة، فضلا عن المساهمة في التأجير المسبق وجذب المستأجرين الآخرين إلى مراكز الشركة التجارية.

وشهدت فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ارتفاعاً بنسبة ٤٪ في صافي إيرادات الإيجار لكل متر مربع للمستأجرين ذوي العلاقة، في حين بقي صافي إيرادات الإيجار لكل متر مربع للمستأجرين من الغير ثابتًا بشكل هامشي خلال نفس الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. وتهدف الإدارة إلى اعادة تطبيق سياسة «عدم منح الخصومات» على المدى المتوسط (أي ما يعادل خمس سنوات)، من خلال عدد من العوامل والتي تشمل، من بين أمور أخرى، رفع مستوى الإشغال من خلال تأجير الوحدات الشاغرة بأسعار مخفضة على المدى القريب، مما يتوقع أن ينتج عنه ارتفاع في عدد زوار المراكز التجارية (وزيادة القدرة التفاوضية مع المستأجرين)، ومن خلال استعمال معلومات المبيعات للمستأجرين عند تجديد عقودهم لتحديد أحقيتهم في أي خصومات مستقبلية بناء على أدائهم المالي وتقليص هذه الخصومات الإيجارية في حالة فاقت المبيعات ما يؤهلها لاستحقاق الخصومات.

بالإضافة إلى ذلك، تثق الإدارة بقدرتها على تحقيق أهداف هذه المبادرات بمساعدة استراتيجيتها المحسنة والأدوات كجمع بيانات المبيعات، وزيادة الإشغال، واستبدال المستأجرين ذوي الأداء الضعيف في جميع المراكز التجارية التابعة للشركة.

فترات الإيجار المجّاني

تمنح الشركة عادة فترات إيجار مجاني تتراوح بين ثلاثة وستة أشهر للمستأجرين في المراكز التجارية الجديدة قبيل افتتاحها، وذلك خلال مرحلة ما قبل التأجير. ولا توجد عموما فترة سماح إضافية لتمديد عقد الإيجار أو تجديده. ومع ذلك، يحق للمستأجرين عمومًا أخذ فترات سماح أثناء فترات التجهيز، والتي يمكن أن تتراوح بين شهر وستة أشهر تبعاً لمساحة المحل التجاري الواحد. وإذا تأثرت عمليات تشغيل المستأجر و / أو أنشطته تأثراً شديداً جراء أي انقطاع، فإنه يتم منحه فترة إيجار مجاني تتراوح بين شهر وثلاثة أشهر.

لمحة عن مدد انتهاء عقود الإيجار الحالية

يبلغ المتوسط المرجح للفترات المتبقية من مدد عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة مع مستأجري المحلات التجارية العادية ١,٧١ سنة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. فيما يبلغ هذا المتوسط ٣,٣٦ سنوات عند شمول الفترات المتبقية من مدد عقود الإيجار المبرمة مع كبار المستأجرين والمستأجرين شبه الكبار. وعليه، يبلغ المتوسط العام للفترات المتبقية ٢,٨١ سنوات.

يلخص الجدول التالي الأعوام التي ستنتهي فيها عقود الإيجار مقسمة وفقا للمساحات الإجمالية القابلة للتأجير، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

جدول ٤-٣١: موعد انتهاء مدد عقود الإيجار

سنة الانتهاء	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي تشغلها الشركة (م٢)	النسبة من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المستأجرة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
٢٠١٨م	٣٠١	٠,٠٤٪
٢٠١٩م	٣٠٨,١١٤	٤٢,٧٩٪
٢٠٢٠م	٢٤٧,٣٠٩	٣٠,٣٠٪
٢٠٢١م	٨٩,٢٣٠	٨,٨٩٪
٢٠٢٢م	٨٦,٩٤٢	٧,٠٥٪
٢٠٢٣م	٦١,١١٩	٣,٩٥٪
٢٠٢٤م	٧٥,٠٨٨	٢,٦٩٪
٢٠٢٥م	٤٣,١٩٥	١,٠٨٪
٢٠٢٦م	٣٧,٤٧١	١,٧٤٪
٢٠٢٧م وما بعد	٦٥,٧٧١	١,٤٨٪
المجموع	١,٠١٤,٥٤٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

يلخص الجدول التالي النسبة المئوية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة فيما يخص انتهاء عقود الإيجار المقررة لعقود الإيجار المعمول بها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م للمستأجرين ذوي العلاقة والمستأجرين من الغير:

جدول ٤-٣٢: المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة فيما يخص انتهاء عقود الإيجار للمستأجرين ذوي العلاقة والمستأجرين من الغير

سنة الانتهاء	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للمستأجرين ذوي العلاقة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للمستأجرين من الغير (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
٢٠١٨م	٪٠,٠٧	٪٠,٠١
٢٠١٩م	٪٣١,٤١	٪٢٩,٨٢
٢٠٢٠م	٪٣٣,٥٦	٪١٩,٥٧
٢٠٢١م	٪٢,٧٢	٪١١,٩٨
٢٠٢٢م	٪١٢,٦١	٪٦,٤٦
٢٠٢٣م	٪٣,٢٣	٪٧,٤٩
٢٠٢٤م	٪١,٩٧	٪١٠,٢٤
٢٠٢٥م	٪٠,٥٤	٪٦,٢٠
٢٠٢٦م	٪٠,٨٧	٪٥,١٧
٢٠٢٧م وما بعد	٪١٣,٠٢	٪٣,٠٦
المجموع	٪١٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

لمحة عن تجديد عقود الإيجار

كما هو مبين في الجدول أدناه، قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م بتجديد ١,٤٠٨ عقد إيجار كان من المفترض أن تنتهي مدتها خلال نفس السنة المالية. في السنة المالية ٢٠١٨م، تم تجديد أكثر من ٩٠ ٪ من عقود الإيجار التي كان من المقرر أن تنتهي صلاحيتها، وتتماشى هذه النسبة مع معدل تجديد العقود الذي كانت قد قدّرته الشركة في السنة المالية ٢٠١٧م.

جدول ٤-٣٣: عقود الإيجار المجددة

المعيار	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	المجموع
عدد عقود الإيجار التي تم تجديدها	١,٢٢٦	١,٥٧٧	١,٤٠٨	٤,٢١١
إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي تم تجديد عقودها (بالمتر المربع)	١٧٧,٢١٣	٢٠٨,٣٦٧	١٧٤,٠٥٧	٥٥٩,٦٣٧

المصدر: الشركة

٤-٨-٤ نموذج تطوير المشاريع والإنشاء

تخضع جميع مشاريع التطوير والإنشاء للمراكز التجارية الجديدة والتي تقوم بها الشركة لأعلى المعايير والمقاييس، مما يضمن الإشراف المستمر على كافة مراحل تنفيذ هذه المشاريع، بما يتفق مع الاستراتيجية العامة للشركة، ومما يجعل من هذه المشاريع استثمارات ناجحة من الناحية الاقتصادية بالنسبة للشركة. ويتضمن نموذج الشركة في تطوير مشاريع المراكز التجارية الجديدة خمس (٥) مراحل. ويتراوح متوسط إجمالي فترة التسليم في هذه العملية بين سنة واحدة و٣ سنوات. وتتم الاستفادة من خبرة الشركة في تطوير أعمالها ومشاريعها في كل مرحلة من المراحل الواردة ادناه.

وقد قامت شركة فواز الحكير العقارية بتصميم وبناء ١٦ مركزاً من المراكز التجارية التابعة للشركة، علماً بأن شركة فواز الحكير العقارية هي شركة مملوكة من قبل المساهمين المسيطرين في الشركة، وبالتالي فهي طرف ذو علاقة بالشركة. كما تعمل شركة إيكو المعمارية، وهي أيضاً طرف ذو علاقة بالشركة، مع شركة فواز الحكير العقارية في إعداد التصاميم المعمارية للمراكز التجارية.

يعتمد متوسط الزمن اللازم لتسليم مركز تجاري جديد على حجم وتصميم المركز التجاري الجاري تشييده، فمثلاً: يستغرق تشييد مركز تجاري إقليمي تتراوح مساحته الاجمالية بين ٥٠ ألف و٦٠ ألف متر مربع ما بين ٩ إلى ٢٠ شهرا من مرحلة التصميم وحتى تسليم المركز التجاري. وإضافة إلى ذلك، فإن متوسط تكلفة تشييد أي مركز تجاري، في إطار المحفظة الحالية للشركة (دون تكاليف الأرض)، تتراوح بين ٢,٠٠٠ ريال سعودي و ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة المشيدة اعتماداً على نمط المركز التجاري، ويُستثنى من ذلك تكاليف الأرض والتي تتفاوت بشكل كبير بين فئات المراكز التجارية على أساس سمات المكان وسمات الموقع ومدى إمكانية جذب الزوار. وكانت تكاليف الإنشاء المترتبة على الشركة عن

المراكز التجارية التي تم إنجازها مبكراً في سنوات الألفية الثانية في المستوى الأدنى من هذا النطاق في حين كانت المراكز التجارية التي جرى تشغيلها مؤخرا أقرب إلى الفئة الأعلى من هذا النطاق. ومع التطور الجاري، تتوقع الإدارة أن تتراوح تكاليف التشييد (دون تكاليف الأرض) بين ٥،٠٠٠ ريال سعودي و٦،٥٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع اعتمادا على سمات التصميم ونوعية العروض في المراكز التجارية المعنية.

٤-٨-٤-١ المرحلة الأولى: تحديد الموقع ودراسة الجدوى

تنطوي المرحلة الأولى أساساً على تحديد الموقع المحتمل وإعداد دراسة جدوى والميزانية المتوقعة لتطوير الموقع المعني واعتمادها. ويتولى اعداد دراسة الجدوى والميزانية قسم التطوير وادارة المشاريع بالشركة، فيما يقوم مجلس الإدارة باعتمادها والموافقة عليها.

وأثناء هذه المرحلة، تقوم الشركة بالتعاون مع مستشار عقاري خارجي بإعداد دراسة جدوى مبدئية فيما يتعلق بالمشروع. ويتم تحديد الأسواق والمناطق الجغرافية المستهدفة في إطار الأولويات الاستراتيجية للشركة. تهدف دراسة الجدوى إلى تحديد الخيارات المحتملة للمشروع ومعايير النجاح الأساسية. ويتم اعداد دراسة دقيقة في هذا الشأن، تشمل الأمور التالية:

- أبحاث السوق المتعلقة بالموقع، مع التركيز على الطبيعة السكانية الحالية والمتوقعة، وأعداد العائلات، وأي منافسين حاليين ومتوقعين في المستقبل، ومدى الاقبال المتوقع للمستأجرين، وأية عوامل بيئية أو عوامل هامة أخرى تؤثر على الموقع المعني.
- تقييم حركة الزائرين (بناءً على الموقع وسهولة الوصول إليه).
- الأمور المالية مثل التكلفة التقديرية للأرض وأعمال الإنشاء وأعمال التطوير الأخرى.

وأثناء هذه المرحلة، يقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بإعداد موجز عن تصميم المشروع الذي تم مناقشته والموافقة عليه من قبل مجلس الإدارة. ويجري تحديث دراسة الجدوى في كل مرحلة لاحقة من مراحل المشروع.

٤-٨-٤-٢ المرحلة الثانية: مرحلة ما قبل التصميم

أثناء هذه المرحلة والتي تلي تحديد موقع انشاء المركز التجاري، يقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بعد الحصول على موافقة مجلس الإدارة بشراء الارض او استئجارها بموجب عقد ايجار طويل الامد. ومن ثم يقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بإعداد دراسة فنية مفصلة، وتقييم دراسة الموقع والنتائج التي تم التوصل إليها، وإجراء دراسة معمارية مبدئية، واعداد رسومات وتصاميم مبدئية للمركز الجديد وفقاً للاطار العام المعتمد للمشروع. ويقوم القسم بتطوير ومراجعة واعتماد التصاميم المبدئية. ثم يتم مراجعة موجز تصميم المشروع إلى جانب المعايير العامة للتصميم، والمتطلبات التشغيلية، والتخطيط المبدئي للمساحات. وتجري أيضاً عملية مسح ميدانية للموقع، وإعداد قائمة بالموردين المفضلين، ويتم إعداد مواصفات مبدئية لعناصر التصميم الرئيسية.

وأثناء هذه المرحلة، يتم إعداد دراسة جدوى تفصيلية، بهدف تحديد الخيارات المحتملة للمشروع ومعايير النجاح الرئيسة. ويجري تطوير دراسة الجدوى على شكل خطة تجارية ومالية، تتضمن المزيد من المعايير التفصيلية. وتشمل تلك المعايير المردود والعائد المالي، وتغطية التكاليف وصافي القيمة الحالية، ويتم تطوير ذلك وتحليله على أساس بعض النقاط المرجعية والاعتبارات المهمة. ويهدف ذلك الى تكوين فهم واضح للآثار المالية ومدى توفر المواد والعمالة والمخاطر المتعلقة بالمشروع المقترح. وأثناء هذه المرحلة، يقوم ممثلي بعض الأقسام المتخصصة بالشركة مثل قسم التأجير وقسم التسويق وقسم الشؤون المالية بتوفير الدعم المناسب لقسم التطوير وادارة المشاريع من خلال تقديم المعلومات والاستشارات اللازمة في هذه المرحلة.

ويتم الحصول على موافقة مجلس الإدارة على الخطة التجارية والمالية. وبعد الموافقة على هذه الخطة، تقوم الشركة بالتنسيق مع شركة فواز الحكير العقارية بشأن تقديم عرض لتصميم المشروع وإنشائه. ولم تتواصل الشركة حتى الآن بمقاولين آخرين لبناء مراكز تجارية جديدة. إلا أن شروط الاتفاقيات الإطارية الموقعة مع شركة فواز الحكير العقارية تجيز للشركة التعاقد مع مقاولين آخرين لتطوير مراكز تجارية جديدة (لمزيد من التفاصيل عن آليات الاتفاقيات الإطارية يرجى مراجعة القسم ١٢-٦-٣ «الاتفاقيات الإطارية»).

ويشتمل العرض المقدم من شركة فواز الحكير العقارية على تفاصيل تغطي معايير التصميم والمتطلبات التشغيلية والتخطيط المبدئي للمساحات والمواصفات المبدئية للمشروع، والتي تقدم إلى الشركة مصحوبة مع عقد التصميم والانشاء المقترح، ليتم الموافقة عليها من قبل من مجلس الإدارة. وتقوم الشركة بمراجعة عقد التصميم والانشاء بما في ذلك قيمة العقد وتكاليف المشروع الأخرى، وذلك في ضوء أحكام الاتفاقية الإطارية المبرمة بين الشركة وشركة فواز الحكير العقارية. وبعد اعتماد العقد، يتم ترسيته على شركة فواز الحكير العقارية، ومن ثم يتم التقدم في المشروع إلى المرحلة التالية.

٤-٨-٤-٣ المرحلة الثالثة: مرحلة تطوير التصميم

أثناء هذه المرحلة، تقدم شركة فواز الحكير العقارية تصاميم تفصيلية مبدئية إلى قسم التطوير وادارة المشاريع بغرض اعتمادها، بالإضافة

الى المخططات المعمارية النهائية والوثائق المطلوب تقديمها الى البلدية المعنية بغرض الحصول على رخصة البناء. وتستغرق كامل مرحلة تطوير التصميم فترة تتراوح ما بين شهرين و٦ أشهر. وتقدم شركة فواز الحكير العقارية أيضاً مخططات مبدئية فيما يتعلق بمساحات التأجير لقسم التأجير في الشركة بغرض مراجعتها. وبعد ذلك، يقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بإعداد خطة التأجير المبدئية وتقديمها لقسم التأجير في الشركة. ومن ثم يحدد قسم التأجير الرسومات والمساحات الإجمالية القابلة للتأجير، ويحدد الشرائح المستهدفة لكل مساحة، ويمكن في ذلك الوقت إعداد خطة تأجير مفصلة من جانب قسم التأجير. ويتم تحديد الافتراضات المالية (بما في ذلك الافتراضات المتعلقة بالإيرادات، والتكاليف، والتمويل، ومعدلات الخصومات) بشكل واضح، كما يتم مراجعتها وتحديثها في كل مرحلة لاحقة من المشروع. ثم يتم إعداد خطة تأجير مبدئية، ويجري تقديم موجز لتطوير المشروع يشتمل على جميع البيانات ذات الصلة بالمشروع إلى مجلس الإدارة بغرض الموافقة عليها. ويتم السعي في هذه المرحلة أيضاً إلى الحصول على تعهدات من العملاء الرئيسيين و/أو كبار المستأجرين باستئجار مساحات ضمن المركز التجاري الجديد بعد اكتماله. وتقوم الشركة ايضاً بهذه المرحلة بالاتفاق مع المستأجرين المحتملين (والذين يشملون مستأجرين في المراكز التجارية الأخرى للشركة) على مواقع التأجير، كما تحصل الشركة على خطابات من هؤلاء المستأجرين المحتملين والتي يؤكدون بموجبها رغبتهم في الاستئجار.

وبعد الموافقة على خطة التأجير المبدئية من قبل مجلس الادارة، تقوم شركة فواز الحكير العقارية بإعداد مخططات إنشاء تفصيلية، ويقوم قسم التطوير وادارة المشاريع باعتماد أي مخططات نهائية تقدمها شركة فواز الحكير العقارية، بما في ذلك المواد التي سيتم استخدامها والجدول الزمني الخاص بأعمال الإنشاء الخاصة بالمشروع. ثم يقوم قسم التأجير بشكل مستقل بوضع خريطة للمساحات الإجمالية القابلة وغير القابلة للتأجير، وتحديد قائمة المستأجرين المستهدفين بالنسبة للمساحات التي لم يتم تأجيرها بعد، وتحديد مزيج المستأجرين في المركز التجاري بشكل نهائي.

يسعى قسم التطوير وادارة المشاريع أيضاً إلى ضمان المرونة اللازمة في تكاليف والتزامات الإنشاء، بغرض تقليص التكاليف المحتملة للخروج من المشروع، فيما لو كان هناك أي تغير سلبي كبير في دراسة الجدوى الخاصة بالمشروع. كما يتم تأكيد الخطة التجارية والمالية القائمة، وتعديل مؤشرات الاستثمار إذا لزم الأمر في ضوء أي معلومات جديدة.

٤-٨-٤-٤ المرحلة الرابعة: مرحلة الإنشاء

أثناء هذه المرحلة تقوم شركة فواز الحكير العقارية بأعمال الإنشاء طبقاً للمخططات التفصيلية التي تم إعدادها بإشراف قسم التطوير وادارة المشاريع، والذي يراقب عن كثب طيلة هذه المرحلة تكاليف ومدة ومخاطر الإنشاء، ويسعى إلى تسليم المشروع في الوقت المحدد وفي حدود نطاق العمل والميزانية المتفق عليهما. وأثناء هذه المرحلة، تستمر عملية تأجير وتخصيص المساحات والتأجير المسبق في المركز التجاري لمستأجرين محددين. وفي هذه المرحلة، يتعين الحصول على موافقة قسم التطوير وادارة المشاريع فيما يتعلق بجميع الاجراءات الرئيسية خلال هذه المرحلة، على أن يتراوح متوسط معدل الإشغال للمراكز التجارية للشركة خلال السنة الأولى بين ٧٠ و٧٥٪. ويتم احالة أي نتائج سلبية تتعلق بأعمال الإنشاء أو بالمشروع، مثل زيادة التكاليف عن الميزانية المعتمدة، إلى مجلس الإدارة. ويُعتبر قسم التطوير وادارة المشاريع بالشركة مسؤولاً عن إدارة أعمال الإنشاء وخدمات الاستشارات مع المستشارين والمقاولين من الغير، وكذلك عن جميع أعمال الإنشاء في المركز التجاري. ولقسم التطوير وادارة المشاريع الحق بالموافقة على تلك الأعمال أو رفضها.

خلال هذه المرحلة، يتم أيضا تجهيز المركز التجاري الجديد من خلال إعداد المحلات التجارية الجديدة لمباشرة أعمالها في أماكن جديدة، وفقا للمعايير المحددة بالنسبة للمركز التجاري المعني. وتشمل عملية التجهيز على تسليم المساحات/المحلات التجارية للمستأجرين المعنيين، وجميع الوثائق ذات الصلة. ويقوم فريق التجهيز التابع لقسم التطوير وادارة المشاريع بمتابعة جميع أعمال التجهيز الداخلية من قبل المستأجرين لضمان جودتها ومطابقتها للتصاميم. كما يحق لفريق التجهيز، بعد مزاولة المستأجرين للنشاط في المحلات التجارية، أن يطلب إجراء تعديلات أو تحسينات على الواجهات الأمامية أو الديكورات الداخلية، في حال لم تستوفِ المعايير المطلوبة.

ويتولى قسم التطوير وادارة المشاريع تنسيق جميع أنشطة التجهيز الداخلي خلال هذه المرحلة، بما يتماشى مع المعايير العامة التي يحددها فريق التجهيز بالشركة. ويتعين على المستأجر أو من يمثله ا أن يحضر شخصيا إلى المركز التجاري لاستلام الموقع المستأجر رسميا، والتوقيع على شهادة استلام للموقع.

وفي نهاية هذه المرحلة، يتم تسليم المشروع إلى قسم التطوير وادارة المشاريع (يرجى مراجعة المرحلة الخامسة – «التسليم» أدناه). وعند إتمام أي مشروع من قبل شركة فواز الحكير العقارية، تقوم الشركة بإجراء عدد من عمليات التقييم والاختبار في تاريخ تسليم المشروع. ويقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بالإشراف على تلك العمليات والاختبارات.

٤-٨-٤-٥ المرحلة الخامسة - التسليم

تتولى لجنة مختصة إجراءات تسليم المشروع للشركة. وتتألف هذه اللجنة من ممثلين عن جميع الأقسام المعنية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، قسم التطوير وادارة المشاريع وقسم التشغيل. ويشارك قسم التطوير وادارة المشاريع لدى الشركة في جميع مراحل الانشاء المذكورة، للتأكد من أن التصميم يفي بالمتطلبات التشغيلية.

ويتم اختبار وتشغيل جميع الأنظمة والمعدات والمرافق طبقاً لخطة إدارة المشروع والمتطلبات النظامية قبل تسليم المشروع. ويقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بالشركة بالتحقق والتأكد من أن الأنظمة والمعدات التي تم تركيبها مطابقة للتصميم المعتمد وتفي بالمعايير المعتمدة. وتتم مراجعة جميع الوثائق المتعلقة بعمليات الاختبار والتشغيل واعتمادها من قبل جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك قسم العمليات التابع للشركة والشركات المستقلة المتخصصة بعمليات الاختبار (إن لزم ذلك) ،ويشكل ذلك جزءا من عملية تسليم المشروع وإصدار شهادات التسليم.

يقوم قسم التطوير وادارة المشاريع بالشركة بالتنسيق مع شركة فواز الحكير العقارية لتصحيح أي عيوب أو نواقص يتم رصدها. ولا تقوم الشركة بتسلم الأعمال من شركة فواز الحكير العقارية إلا بعد الانتهاء من استكمال كافة تلك العيوب والنواقص وتقديم جميع الوثائق المطلوبة طبقاً لأحكام عقد الانشاء. وعلى أثره يتم إصدار شهادة التسليم الخاصة بالمشروع. ويُعتبر قسم التطوير وادارة المشاريع بالشركة مسؤولاً عن حفظ وثائق التسليم ونقلها إلى قسم العمليات، وعلى القسم المذكور أيضاً التأكد من أن شركة فواز الحكير العقارية قد زودت الشركة بجميع الموافقات و/ أو التصاريح الضرورية التي حصلت عليها من السلطات المحلية.

ويقوم قسم التطوير وادارة المشاريع، في وقت تسليم المشروع، بإدخال جميع بيانات المركز التجاري الجديد في نظام إدارة العقارات الخاص بالشركة، بما في ذلك عدد المحلات التجارية ومساحاتها ومواقعها. ويكون قسم المحافظ وادارة الأصول مسؤولاً عن تحديث تلك المعلومات من وقت لآخر أثناء التشغيل.

تستمر عملية إدارة التجهيز الداخلي في المركز بعد انتهاء عملية البناء والتسليم، بما في ذلك تطوير محلات تجارية جديدة وإجراء تعديلات على المحلات القائمة، واستبدال المستأجرين الحاليين، وتسليم المحلات للمستأجرين الجدد.

٤-٨-٤-٦ تجديد المراكز التجارية القائمة

ومن وقت لآخر، تقوم الشركة بتجديد المراكز التجارية الخاصة بها والجاري تشغيلها. واستنادا إلى الاتجاهات التاريخية، فإن متوسط عمر المراكز التجارية التابعة للشركة، والتي ستلزمها عمليات تجديد كبرى، عندما تكون على قيد التشغيل لمدة تتراوح بين ٨ و١٠ سنوات. وسواء كانت أم لم تكن أعمال التجديد مطلوبة، فإن الأمر يعتمد على عدة عوامل، بما في ذلك فيما إذا كانت هناك مراكز تجارية جديدة قام بتطويرها منافسون، وتتصف بأنها أكثر حداثة وتلبي احتياجات السوق الحالية، وتوفر تجهيزات في المراكز التجارية لأية أعمال تشديد أو تطوير. وتعتقد الإدارة إن أعمال التشييد لا تؤثر بوجه عام على مجمل المساحات قابلة التأجير المتاحة نظراً لأن المراكز التجارية تظل في حالة تشغيل أثناء أعمال التجديد.

وتاريخياً، فقد بلغت تكاليف صيانة المراكز التجارية الحالية العائدة للشركة حوالي ٢٪ من الإيرادات سنويا، وتم إنفاق متوسط مبالغ تتراوح بين ٦٠ مليون ريال سعودي و٨٠ مليون ريال سعودي سنوياً في المجمل، بما في ذلك أعمال تجديد الإنارة.

٤-٨-٥ إدارة عمليات المراكز التجارية

٤-٨-٥-١ نظرة عامة

تقوم الشركة بإدارة العمليات التشغيلية في مراكزها التجارية بشكل لامركزي، حيث يضم كل من هذه المراكز فرق تشغيل خاصة بها والتي تكون مسؤولة عن إدارة الأعمال اليومية للمركز التجاري المعني. وتعامل الشركة كل مركز تجاري كوحدة مستقلة، بحيث تضم إدارة كل مركز فرق خاصة بالأعمال المتعلقة التأجير وإدارة الفعاليات والتسويق والصحة والسلامة وإدارة المرافق.

تقوم الشركة بأغلب أعمال تشغيل مراكزها التجارية بنفسها. كما تقوم الشركة بالاستعانة بمزودي خدمات مستقلين فيما يتعلق ببعض الأعمال (بما في ذلك أعمال التنظيف والأمن). وتعتقد الإدارة أن الاستعانة بمزودي خدمات مستقلين يكون ضروريا عندما يتعلق ذلك بتوفير خدمات ذات طبيعة متخصصة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، تتولى فرق التشغيل في كل مركز تجاري تابع للشركة مسؤولية الأعمال المتعلقة بالمبيعات وتحصيل بدلات الايجار وتأجير المساحات المتخصصة (وهي المساحات الغير مشمولة في المساحة القابلة للتأجير، مثل الاكشاك)، بالإضافة إلى الإشراف على الإدارة اليومية للمركز المعني. كما تشمل مسؤوليات تلك الفرق، من ضمن أمور أخرى، تحديد ميزانية المركز التجاري والاشراف على الأمور المالية والأمور التشغيلية المستمرة الخاصة بالمركز المعني بشكل عام. ويُعتبر مدير كل مركز تجاري مسؤولاً عن وضع الميزانية التشغيلية للمركز التجاري، وذلك بالتنسيق عن قرب مع إدارة الشركة في مقرها الرئيس. كما يُعتبر كل مدير مركز مسؤولاً أيضاً عن ضمان القيام بأعمال الصيانة للمركز التجاري وذلك من خلال القيام بعمليات الفحص والمعاينة لمرافق الركز التجاري بشكل منتظم، وبالإشراف على الموظفين العاملين في المركز التجاري وتطبيق جميع المعايير والتعليمات ذات الصلة طبقاً للسياسات والإجراءات المطبقة لدى الشركة.

و قامت إدارة الشركة خلال السنة المالية التي بدأت في ١ أبريل ٢٠١٨ بتطبيق برنامج تحفيزي جديد خاص بمدراء المراكز التجارية يهدف الى تعزيز أداء كل من مركز من المراكز التجارية التابعة لها. ووفقا لهذا البرنامج، يتم قياس أداء كل مركز كوحدة مستقلة وفقا لعدد من مؤشرات الأداء الرئيسية. وتشمل هذه المؤشرات أهداف تتعلق بالأداء المالي، بالإضافة إلى أهداف أخرى لا تتعلق بالأداء المالي مثل جودة الخدمة في المركز التجاري

المعني ومستوى رضا المستأجرين والزوار. وتبعا لذلك، قد تقوم الشركة بمنح فرق التشغيل في المراكز التجارية ومدراء تلك المراكز مكافأة مالية في حال ما إذا تم استيفاء مؤشرات الأداء الرئيسية المذكورة.

في أبريل ٢٠١٧م، قامت الشركة بتطبيق نظامها الجديد لإدارة الممتلكات نظام «ياردي (Yardi)»، والذي أدخل أفضل معايير وسياسات وإجراءات أنظمة إدارة الممتلكات، مما يسهل الإدارة الفعالة لجميع العقارات مع تمكين الشركة من المشاركة بشكل أفضل مع المستأجرين وخدمتهم. منذ تطبيقه، ساهم نظام «ياردي (Yardi)» بأتمتة عملية الاعتراف بإيرادات الإيجار وتطبيق المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٤-٨-٥-٢ التأجير والعلاقات مع المستأجرين

يتولى مدير كل مركز تجاري إدارة الاتصالات اليومية والمناقشات المستمرة مع مستأجري المركز التجاري المعني، وذلك بالتنسيق عن قرب مع إدارة الشركة في مقرها الرئيس. إن فرق التشغيل في كل مركز تجاري تعتبر هي نقطة الاتصال الأولى بالنسبة للمستأجرين الذين أبرموا عقود إيجار مع الشركة وللمستأجرين المحتملين. وتقوم فرق التشغيل بانتظام بعقد اجتماعات مباشرة مع المستأجرين، بما في ذلك اجتماعات مع كل مستأجر على حدة. كما تتعامل فرق التشغيل مع أي طلبات تأتي عبر مكتب المساعدة الخاص بمركز الاتصال. وإضافة إلى ذلك، تخطط الإدارة لتأسيس بوابة إلكترونية للمستأجرين في النصف الثاني من السنة المالية ٢٠٢٠م، وسوف يشتمل ذلك، من بين أشياء أخرى، على قدرة المستأجرين من الشركة على الاطلاع على جميع أنشطة الإيجار (مثل توقيع تجديدات عقود الإيجار والتعديلات الموقعة)، ومراجعة الدفعات والتاريخ المالي، واختيار المتاجر الفارغة في إطار محفظة المراكز التجارية الخاصة بالشركة، والاطلاع على وطلب المشاركة في الأنشطة السوقية للشركة، وإرسال تعليقات للشركة حول الخدمات التي تقدمها لمستأجريها (لمزيد من التفاصيل حول أعمال التأجير والعلاقة مع المستأجرين، يرجى مراجعة القسم ٤-٨-٣ «مستأجري الشركة»).

٤-٨-٥-٣ التسويق والمبيعات الإعلانية

يلعب فريق التسويق والمبيعات الإعلامية دوراً هاماً في ترسيخ صورة الشركة وترويج مراكزها التجارية. ويتحقق ذلك من خلال العمل عن قرب مع جميع أصحاب المصالح المعنيين، بما في ذلك الموردين والمستأجرين والزائرين لكل مركز تجاري على حدة. وتقوم الشركة باستخدام عدد من قنوات التواصل مع أصحاب المصالح المعنيين، وذلك بهدف جعل المراكز التجارية «الوجهة المفضلة» للمستأجرين والزائرين على حد سواء. ويمكن هذا الاسلوب الشركة من الحصول على معلومات حول تفضيلات الزائرين ومشترياتهم في المراكز التجارية.

يركز فريق التسويق والمبيعات الإعلامية على تنظيم وإدارة حملات تسويقية داخل المراكز التجارية، وتكون هذه الحملات مصممة لجذب الزائرين وزيادة إقبالهم على تلك المراكز. ويلعب هذا الفريق أيضاً دوراً هاماً لجعل المراكز التجارية للشركة كوجهات لقضاء أوقات الفراغ والتسلية، مع تنوع العروض المقدمة للزائرين عبر المراكز التجارية المختلفة للشركة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بإسناد أعمال التسويق الرقمي والاعلانات الرقمية الخاصة بها لمزودي خدمة من الغير (فيما تتولى بنفسها باقي العمليات التسويقية والمبيعات الإعلانية). وتهدف الشركة من ذلك الى إتاحة تجربة تسوق عالية الجودة وتوفير سبل التسلية والتسويق للعائلات. ويتم ترتيب المناسبات الترفيهية بالتنسيق مع فرق التشغيل في المراكز التجارية، حيث يتم تقديم مجموعة متنوعة من الأنشطة للزائرين. ومن المهم إضفاء طابع محلي على الفعاليات التي تجري في كل مركز تجاري (ويشمل ذلك، على سبيل المثال، تقديم فعاليات في اليوم الوطني للمملكة). وتجدر الاشارة الى أن إدارة الشركة تبنت إرشادات عامة بخصوص الفعاليات المقامة ضمن المراكز التجارية والتي تهدف الى توحيد مستوى الخدمات وأسلوب تقديم الفعاليات في جميع المراكز التجارية التابعة للشركة. وتماشيا مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، من المتوقع أن تصبح المراكز التجارية نقاطاً للترفيه، لاسيما مع إطلاق دور السينما (يرجى الاطلاع على القسم ٤-٩-٣ «برامج دور السينما»).

٤-٨-٥-٤ ضمان الجودة

يوجد لدى الشركة ٣ فرق لضمان الجودة تغطي المناطق الوسطى والشرقية والغربية من المملكة. ويعمل كل فريق تحت الإشراف المباشر لنائب الرئيس للعمليات بالشركة، وتكون كل من هذه الفرق مسؤولة عن الرقابة المنتظمة على الأمور المتعلقة بالصحة والسلامة ومراجعة الوثائق في المراكز التجارية (الوثائق المتعلقة بالمركز التجاري كعقود الايجار، ورخص المركز التجاري، ووثائق التأمين الخاصة بالمستأجرين)، وكذلك أعمال الرقابة التي تتم خارج ساعات العمل في المراكز التجارية. ويقوم كل فريق من فرق ضمان الجودة بإعداد تقارير كل أسبوعين وتقديمها لمدير المركز التجاري المعني. وتعزز هذا المنهجية من عمليات المراكز التجارية وتزيد من كفاءة أعمال الرقابة أثناء ساعات العمل في المراكز التجارية. ومؤخراً تمت إضافة قوائم مرجعية إضافية فيما يتعلق بمراقبة البيئة العامة لكل مركز تجاري (فيما يتعلق على سبيل المثال بالأمن والنظافة) بعد ساعات العمل. ويتوجب على كل مركز تجاري الرد على التقرير ذي الصلة خلال (٥) أيام، على أن يشتمل الرد على الإجراءات المتخذة أو المنوي اتخاذها لمعالجة الامور الواردة ضمن التقرير. ويتم إضافة ذلك الرد الى التقرير ومتابعة الامور الواردة فيه.

٤-٨-٥-٥ إدارة المرافق

يقوم فريق إدارة المرافق بالإشراف على صيانة المراكز التجارية التابعة للشركة، ويجري ذلك من خلال عدد من الفنيين، كالفنيين المتخصصين في أعمال التكييف وأعمال السباكة وأعمال البناء البسيطة، بالإضافة لفئات أخرى من التخصصات. ويتم الاستعانة بمقاولين من الغير في ما يتعلق ببعض الخدمات والأعمال الرئيسية، والتي تشمل صيانة السلالم الكهربائية والمصاعد والماشي المتحركة ونظم مكافحة الحرائق والإنذار ضد الحرائق والدوائر التلفزيونية المغلقة. وتعتني إدارة المرافق بجميع مرافق المراكز التجارية. ويجري إدارة خدمات المرافق من خلال مركز اتصال داخلي يمكن إدارة الشركة من متابعة الأمور داخل المراكز التجارية والتعامل معها بشكل مناسب. وكما في تاريخ هذه النشرة، تم تعيين شركة اتقان لإدارة المرافق كالمورد الخارجي الوحيد لخدمات إدارة المنشآت، وقد تم تفصيل الأحكام الرئيسية لهذا العقد في القسم رقم ١٣-٦-٤-٣ (لمزيد من التفاصيل عن أساس العلاقة مع الشركة يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة»).

٤-٨-٥-٦ خدمات الضيوف

تقوم فرق خدمة الضيوف الخاصة بالشركة بتقديم الخدمات لجميع مستأجري الشركة وزائريها. وتشمل هذه الخدمات تقديم أي معلومات قد يتم طلبها بخصوص أي مركز تجاري. وتتلقى فرق خدمة الضيوف التابعة للشركة دورات تدريبية منتظمة لضمان تقديم خدمات ذات مستوىً عالٍ لجميع الزائرين والمستأجرين.

٤-٨-٥-٧ الأمن

تعهد الشركة بخدمات الأمن لطرف ذو علاقة بالشركة واسمها شركة تضاريس نجد (وهي طرف ذو علاقة مملوكة بالكامل لسلمان عبدالعزيز الحكير وهو عضو في مجلس الإدارة)، حيث أنها المسؤولة عن الأمن في جميع المراكز التجارية التابعة للشركة. ويتم تحديد الترتيبات الأمنية وفقا لاحتياجات كل مركز تجاري ومتطلبات مراكز الشرطة في المناطق التي تقع ضمنها المراكز التجارية المعنية. وتشمل الخدمات الأمنية المقدمة من قبل شركة تضاريس نجد لخدمات الأمن والسلامة، على سبيل المثال لا الحصر، توفير أفراد حراسة على جميع مداخل المراكز التجارية، وتسيير دوريات أمنية داخل المراكز التجارية وخارجها (والتي تشمل دوريات راجلة أو من باستخدام سيارات)، وكذلك توفير أفراد للعمل داخل غرف المراقبة داخل المراكز التجارية، ويشمل ذلك الدوائر التلفزيونية المغلقة ومراقبة نظم الإنذار. ويتم تقديم تلك الخدمات على مدار الساعة طيلة أيام الاسبوع في كافة المراكز التجارية التابعة للشركة (لمزيد من التفاصيل عن أساس العلاقة مع الشركة يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤«سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة»).

٤-٨-٥-٨ أعمال النظافة

يتم إسناد أعمال النظافة الخاصة بالشركة إلى مزودي خدمة من الغير، بما فيهم شركة تضاريس نجد، وهي طرف ذو علاقة بالشركة. ولا تغطي خدمات النظافة التي يقدمها مزودي الخدمة المذكورين إلا المناطق العامة المشتركة في كل مركز تجاري (لمزيد من التفاصيل عن أساس العلاقة مع الشركة يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة»).

٤-٨-٥-٩ تأجير مساحات متخصصة

تقوم الشركة، بالإضافة إلى تأجير المحلات التجارية، بإدارة برنامج واسع يختص باستغلال المساحات المتخصصة بتأجيرها مؤقتاً لعربات الطعام والأكشاك والمحلات التي تقام لفترة مؤقتة. وتهدف الشركة من وراء ذلك الى تقديم منتجات وخدمات إضافية في المراكز التجارية من خلال توفير بضائع محلية ومتخصصة مكملة لمستأجرين لمساحات ضمن المناطق العامة المشتركة داخل المراكز التجارية، وكذلك تفعيل الاستفادة من تلك المساحات في أثناء العروض الموسمية. وتتولى فريق التشغيل في كل مركز تجاري مسؤولية تنظيم وإدارة المساحات المتخصصة التي تعتزم تأجيرها.

٤-٨-٦ ملكية الشركة للعقارات

كما في تاريخ هذه النشرة، تتضمن محفظة العقارات النشطة التابعة للشركة ١٩ مركزا تجاريا ومركز رئيسي واحد وعقارا آخر غير مصنف في فئة المراكز التجارية إلا أنه مدرّ للدخل (توسعة النخيل بلازا بالقصيم). وإضافة إلى ذلك، فإن لدى الشركة ٣ مراكز تجارية جديدة تحت التطوير، بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض، و٥ مواقع تم الاستحواذ عليها (إما من خلال حيازة إيجارية أو عن طريق التملك) بغرض تطوير أربعة مراكز تجارية، (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول بالرياض) (لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة القسم ٤-٩ «الخطط المستقبلية وفرص النمو»). فضلاً على ذلك، أبرمت الشركة اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. وتستثمر الشركة أيضاً في بانوراما مول في مدينة الرياض بنسبة ملكية ٢٥٪ من إجمالي الحصص، في حين يملك شركاء مختلفون آخرون نسبة الـ ٧٥٪ المتبقية.

من أصل المركز التجارية التسعة عشر التابعة للشركة، هناك ١١ مركز تجاري يجري تشغيله على أراض مستأجرة، و٨ مراكز تجارية جاري تشغيلها على أراض مملوكة للشركة. فيما يتعلق بالمراكز التجارية الجاري تشغيلها على أراض مستأجرة، تسمح عقود الإيجار الرئيسية للشركة بإنشاء مراكز تجارية على تلك الاراضي وتشغيل تلك المراكز عند اتمام إنشائها. وفيما عدا بوليفارد الجامعة، لا تمنح أي من عقود الإيجار الرئيسية للشركة حق التجديد التلقائي عند انتهاء المدة، ولا تتضمن أي نص يفيد بتعويض المستأجر عن التحسينات التي يكون قد أدخلها على الأرض (أي المراكز التجارية) عند انتهاء أو إنهاء الإيجار. وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بلغت تكلفة الإيجار للشركة ١٩٥ مليون ريال سعودي، ما يمثل ٩٪ من إجمالي إيراداتها.

تحرص الشركة على الحوار المستمر مع أصحاب عقود الإيجار الرئيسية بهدف تمديد أو تجديد تلك العقود في المراكز التجارية طبقاً لأحكام مواتية. وتقوم الإدارة بشكل نشط وظاهر في مفاوضات مع أصحاب عقود الإيجار الرئيسية، كما تقوم بالبدء في مفاوضات لتمديد تلك العقود خلال فترة من ما بين ثمان إلى عشر سنوات قبل انتهاء مدة الإيجار الرئيسية ذات الصلة. وتستمر المفاوضات عادةً لسنة أو سنتين، وتنطوي على مناقشات حول الأحكام الرئيسية، بما في ذلك مدة الإيجار وقيمة الإيجار، وتهدف الإدارة إلى الاتفاق على تمديدات طويلة لتلك العقود الحالية وعرض حوافز لأصحاب عقود الإيجار الرئيسية مثل قيم إيجار مغرية. وتعتقد الإدارة أن المراكز التجارية الخاضعة لأحكام عقود الإيجار الرئيسية التي تم تمديدها مؤخراً سوف تتيح إيرادات ملموسة على المدى البعيد وسوف تعوض عن أية زيادة في قيمة الإيجار.

وتعتقد الإدارة أن الشركة في مركز تفاوضي قوي بخصوص إدارة عملية تمديد عقود الإيجار الرئيسية، من خلال علاقاتها الراسخة مع مستأجريها، وكذلك من خلال قدرتها على عرض قيمة إيجار جذابة مقابل مدد إيجار طويلة بشكل ملموس. والتمديد الحديث لعقد إيجار عزيز مول يمثل نجاح الشركة في هذه الاستراتيجية. وكانت الإدارة قد باشرت في المفاوضات مع المستأجر في تلك الحالة قبل عشر سنوات من انتهاء مدة الإيجار، وبعد سنة واحدة من المفاوضات، نجحت الشركة في تمديد الإيجار الرئيسي، بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م، لمدة ثلاثين (٣٠) سنة إضافية. وفضلاً عن ذلك، حيثما أبرمت الشركة عقود إيجار معينة تنتهي مدتها بعد انتهاء عقود الإيجار الرئيسية للشركة، تعتقد الإدارة أن الخطر محدود من انتهاء فترة الإيجار بعد انتهاء مدة عقد الإيجار الرئيسي، لأن الشركة تقوم عادة بتمديد عقد الإيجار الرئيسي قبل انتهاء فترة الإيجار (كما كان الحال مع عزيز مول).

جدول ٤-٣٤: عقود الإيجار الرئيسية للمراكز التجارية والمواقع القائمة (بما في ذلك، تلك التي ما زالت قيد التطوير)

	المركز التجاري (القائم على عقد إيجار رئيسي)	مدة عقد الإيجار الرئيسي		تاريخ البدء[٨]	تاريخ الانتهاء
	المراكز التجارية الحالية				
١	مول الظهران	٢٠ سنة هجرية	عقد إيجار رئيسي أساسي	١٤٢٦/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٠٥/٩/١٥م)	١٤٤٦/٠٨/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٠٩م)
			تمديد عقد إيجار رئيسي	١٤٢٧/١٠/١٨هـ (الموافق ٢٠٠٦/١١/١٠م)	١٤٤٧/١٠/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٤/٠٦م)
٢	السلام مول (جدة)	٢٠ سنة ميلادية		١٤٣٣/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٨/٠١م)	١٤٥٤/٠٤/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٢/٠٧/٣٠م)
٣	عزيز مول	٣٠ سنة هجرية		١٤٣٩/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/٢٢م)	١٤٦٩/٠١/٢٩هـ (الموافق ٢٠٤٦/١١/٢٩م)
٤	النخيل مول (الرياض)	٢٠ سنة هجرية		١٤٣٦/٠٥/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٢/٢٦م)	١٤٥٦/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٧/٢٣م)
٥	الياسمين مول	٢٠ سنة هجرية		١٤٣٦/٠٩/١٥هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٧/٠١م)	١٤٥٦/٠٩/١٤هـ (الموافق ٢٠٣٤/١١/٢٥م)
٦	جوري مول	٢٠ سنة هجرية		١٤٣٧/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠١٥/١٠/١٥م)	١٤٥٦/١٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٣/١١م)
٧	خريص مول	٢٠ سنة هجرية		١٤٢٣/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٨/١٠م)	١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٤م)
٨	النخيل بلازا (القصيم)	٢٠ سنة هجرية		١٤٢١/٠٥/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٨/٠١م)	١٤٤١/٠٤/٢٩هـ. (الموافق ٢٠١٩/١٢/٢٦م)
٩	هيفاء مول	٢٠ سنة هجرية		١٤٣٤/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠١٢/١١/١٥م)	١٤٥٣/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٣٢/٠٤/١٢م)
١٠	تالا مول	١٥ سنة ميلادية		١٤٣٥/٠٧/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٥/٠١م)	١٤٥٠/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٤/٣٠م)
١١	سلمى مول	٩ سنوات و٥ أشهر هجرية		١٤٣٤/٠٨/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٦/١٤م)	١٤٤٣/٠٨/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٩م) ٩
	المراكز التجارية والتوسعات قيد التطوير أو الإنشاء				
١٢	بوليفارد الجامعة	٣٠ سنة (٢٠ سنة مضافاً إليها تجديد تلقائي لمدة ١٠ سنوات)		١٤٣٧/١٠/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٨/٠١م)	١٤٦٨/٠٩/٢٧هـ (الموافق ٢٠٤٦/٠٧/٣١م)
١٣	جدة بارك	٣٠ سنة ميلادية		١٤٤١/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠٤م)	١٤٧٢/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠٥٠/٠٦/٠٣م) ١٠
١٤	المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول (الرياض)	٢٠ سنة هجرية		١٤٣٩/١٢/٢١هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/٠١م)	١٤٥٩/١٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٣٨/٠٢/٠٥م)
	قطع أراض للتطوير في المستقبل				
١٥	المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول (الرياض)	٢٠ سنة هجرية		١٤٣٩/١٢/٢١هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/٠١م)	١٤٥٩/١٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٣٨/٠٢/٠٥م)
١٦	موقع نجد	٢٧ سنة ميلادية		١٤٣٦/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٠٨م)	١٤٦٤/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠٤٢/٠٣/٠٧م)
١٧	موقع الزهره	٣٠ سنة ميلادية		١٤٣٨/١١/١٠هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٢م)	١٤٦٩/١٠/٠٨هـ (الموافق ٢٠٤٧/٠٧/٣١م)

المصدر: الشركة

٢٢ تشمل تواريخ بدأ سريان العقود المذكورة في هذا الجدول على فترات السماح في حال نصت عقود الإيجار على ذلك.

جدول ٤-٣٥: إيجارات الأراضي التي تقوم عليها المراكز التجارية الحالية والتي قيد التطوير١١

اسم المركز التجاري	المؤجر	السنة المالية ٣١ مارس ٢٠١٦م (ريال سعودي)	السنة المالية ٣١ مارس ٢٠١٧م (ريال سعودي)	السنة المالية ٣١ مارس ٢٠١٨م (ريال سعودي)	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (ريال سعودي)	الإجمالي (ريال سعودي)
المراكز التجارية الحالية						
مول الظهران (عقد الإيجار الرئيسي الأساسي)	محمد الغامدي	–	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
مول الظهران (تمديد عقد الإيجار الرئيسي)	الأمير متعب آل سعود (ويمثله المحامي سلمان المسعود)	٢١,٩١٤,٣٠٣	–	–	٢١,٢٠٧,١٥٠	٤٣,١٢١,٤٥٣
السلام مول	الإنمائية للاستثمارات والتطويرات العقارية والأبراج	٥٣,٤٠٠,٠٠٠	٥٣,٤٠٠,٠٠٠	٤٧,٧٢٠,٠٠٠	٢٢,٠٢٧,٥٠٠	١٧٦,٥٤٧,٥٠٠
عزيز مول	عبدالعزيز ابراهيم آل ابراهيم	١٠,٦٩٢,٠٠٠	١٠,٦٩٢,٠٠٠	١٠,٨٥٠,٨٩٥	١٤,١٦٠,٤٤٠	٤٦,٣٩٥,٣٣٥
النخيل مول (الرياض)	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	٩,٢٢٤,٤٣٦	٢٧,٦٧٣,٣١٣	١٨,٤٤٨,٨٧٥	–	٥٥,٣٤٦,٦٢٤
الياسمين مول	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	–	–	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	–	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
جوري مول	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	–	–	١٥,٠٠٠,٠٠٠	–	١٥,٠٠٠,٠٠٠
خريص مول	مجموعة عبداللطيف العيسى	–	–	–	–	٠
النخيل بلازا (القصيم)	بلدية بريدة	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	–	–	٥٦٠,٠٠٠
هيفاء مول	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٧٢,٠٠٠,٠٠٠
تالا مول	الإنمائية للاستثمارات والتطويرات العقارية والأبراج	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٣,٠٠٠,٠٠٠
سلمى مول	محمد الراشد (مؤجر من الباطن) / بلدية حائل	٦,١٠٠,٠٠٠	٣,٣٩٠,٦٧٣	٣,٣٩٠,٦٧٣	–	١٢,٨٨١,٣٤٦
المراكز التجارية والتوسعات قيد التطوير أو الإنشاء						
بوليفارد الجامعة	جامعة الملك سعود	–	–	١٣,٦٦٢,٠٠٠	–	١٣,٦٦٢,٠٠٠
جدة بارك١٢	محمد صالح بن حمزة صيرفي	–	–	–	–	–
المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول (الرياض)	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	–	–	–	–	٠
قطع أراضٍ للتطوير في المستقبل						
المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول (الرياض)	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	–	–	–	–	٠
موقع نجد	عبدالله بن عبدالعزيز التويجري	–	٣١,٠٠٠,٠٠٠	–	–	٣١,٠٠٠,٠٠٠
موقع الزهرة	ورثة الأميرة منيرة بنت عبدالعزيز	–	–	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	–	٩٤,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي الدفعة	–	١٢١,١١٠,٧٣٩	١٨٨,٤٣٥,٩٨٦	٢٩٠,٠٧٢,٤٤٣	١٠٥,٨٩٥,٠٩٠	٢٢٧,٠٠٥,٨٢٩

المصدر: الشركة

٢٣ يشير عقد الإيجار إلى خيار لتجديد مدة الإيجار لمدة ١٠ سنوات أخرى.

٢٤ يعتمد ذلك على تسليم العقار بعد ٦ أشهر من تاريخ توقيع العقد.

٢٥ يمثل هذا الجدول دفعات الإيجار النقدية الفعلية التي قامت بها الشركة فيما يتعلق بعقود الإيجار الرئيسية للفترات المالية المذكورة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٢٦ أبرمت الشركة اتفاقية الإيجار الرئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م ونتيجة لذلك لم تقدم الشركة أي دفعات للفترات ذات الصلة في هذا الجدول.

(لمزيد من التفاصيل حول شروط عقود الإيجار الرئيسية وصكوك الملكية، يرجى مراجعة القسم ١٣ «المعلومات القانونية»).

٤-٨-٧ نبذة عامة عن المراكز التجارية التابعة للشركة

قد يختلف عدد المستأجرين ومتوسط معدلات الإشغال في هذا القسم ٤-٨-٧ عن عدد المستأجرين في تقرير التقييم العقاري بسبب المنهجيات المختلفة المطبقة. وبالتحديد، يمثل تقرير التقييم العقاري المركز كما في تاريخ التقييم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م) بينما يغطي التحليل التالي التغييرات التي حدثت خلال الفترة من ١ يوليو ٢٠١٧م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

وتتوقع الإدارة زيادة في نسبة الإشغال لدى الشركة على المدى المتوسط، مع استهداف ٩٨٪ من كامل المحفظة، وهو أمر تؤيده مؤشرات السوق الأساسية التي من المتوقع أن تسود في السوق. وإضافة إلى ذلك، تعتقد الإدارة أن تأجير وحدات التجزئة الفارغة بسعر مخفض استنادا إلى قيم الإيجار المقدرة على المدى القصير، ممزوجة مع تحسين المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى أقصى حد ممكن وإعداد مبادرات مكثفة، كل ذلك سوف يساعد في تحقيق نسبة الإشغال المستهدفة.

٤-٨-٧-١ المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة

مول الظهران

تم افتتاح مول الظهران في عام ٢٠٠٥م في مدينة الدمام، وتبلغ مساحته المبنية ٢٢٠,٥٥٠ متر مربع، بالإضافة إلى مواقف للسيارات تستوعب ٤,٥٩١ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى مول الظهران (٤٠٤) مستأجرا يشغلون مجتمعين (٥٠٤) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١٥١,٩١١ متر مربع. وكان متوسط معدل الإشغال في السنة المالية ٢٠١٨م ٩٣,٠٪، فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ١٣,١٢٠,٨٤١ زائر.

يستهدف مول الظهران الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية. ويعتبر هذا المركز أكبر مركز تجاري في المنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية، حيث يقدم عروضا جاذبة لسكان المنطقة الشرقية. بفضل حجمه، يقدم مول الظهران مجموعة شاملة من ماركات الملابس العالمية المتنوعة، ومرافق الاستجمام، والمطاعم، بالإضافة الهايبرماركت، ومحلات تجارة الأثاث، ومرافق ترفيهية، والعديد من المحلات التجارية الكبيرة التي تدعم وتحيي الشركات العاملة في قطاع التجزئة الأخرى في المركز.

ويقع مول الظهران في شارع الظهران عند تقاطع الأمير فيصل بن فهد بالظهران. وتمتد المحلات التجارية في مول الظهران على أكثر من ٣ كيلومترات في طابق واحد. ويمكن الدخول إلى مول الظهران عبر ١٣ بوابة.

ويشتمل تصميم المركز على نوافير خارجية، كما تطل منطقة المطاعم بالمركز على بحيرة. ويتمتع المركز بأروقة داخلية واسعة، فضلاً عن أسقف مموجة أنيقة مطلية باللونين الأبيض والأزرق.

ترد في الجدول أدناه نبذة عامة على مزيج المستأجرين في مول الظهران:

جدول ٤-٣٦: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في مول الظهران

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الاجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
فئة المستأجر								
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	١٨٧,٦	٪٥٥,٥	١٧٩,٦	٪٥٢,٩	٪٤٩,٥٠	٪٤١,٩	٪٤١,٩
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٩,٧	٪٢,٩	٤,٣	٪١,٣	٪٢,١٠	٪٤,٥	٪٤,٥
٣	الأنشطة الترفيهية	٨,٧	٪٢,٦	٩,٠	٪٢,٧	٪٢,٨٠	٪١٢,٠	٪١٢,٠
٤	الأطعمة والمشروبات	٣٥,٢	٪١٠,٤	٣٨,٢	٪١١,٣	٪١٢,٣٠	٪٧,٨	٪٧,٨
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	١٧,٦	٪٥,٢	١٧,٠	٪٥,٠	٪٥,٦٠	٪١٣,٦	٪١٣,٦
٦	العناية الصحية والشخصية	٢٣,٨	٪٧,٠	٣٠,٠	٪٨,٨	٪١٠,٥٠	٪٥,٣	٪٥,٣
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٢,٥	٪٠,٨	٢,٧	٪٠,٨	٪١,٠٠	٪٠,٤	٪٠,٤
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٦,٥	٪١,٩	٦,٥	٪١,٩	٪٢,١٠	٪١٠,٧	٪١٠,٧
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٢,٠	٪٠,٦	١,٥	٪٠,٤	٪٠,٦٠	٪٠,٣	٪٠,٣
١٠	الرياضة والاستجمام	١٨,٥	٪٥,٥	٢٤,٩	٪٧,٣	٪٥,٧٠	٪٣,١	٪٣,١
١١	الأكشاك	٢٦,٠	٪٧,٧	٢٥,٧	٪٧,٦	٪٧,٨٠	٪٠,٣	٪٠,٣
	المجموع	٣٣٨,٢	٪١٠٠	٣٣٩,٦	٪١٠٠	٣١٢,٦	٪١٠٠	٪١٠٠
المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة								
١	المستأجرون العاديون	٢٥١,٧	٪٧٤,٤	٢٧١,٣	٪٧٩,٩	٢٥٣,٩	٪٨١,٢	٪٦٩,٩
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٨٦,٥	٪٢٥,٦	٦٨,٣	٪٢٠,١	٥٨,٧	٪١٨,٨	٪٣٠,١
	المجموع	٣٣٨,٢	٪١٠٠	٣٣٩,٦	٪١٠٠	٣١٢,٦	٪١٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

السلام مول (جدة)

تم افتتاح السلام مول الواقع في مدينة جدة في عام ٢٠١٢م، وتبلغ مساحته المبنية ٢١٢,٨٢٥ متر مربع، بالإضافة إلى مواقف سيارات تستوعب ١,٨٢٥ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى السلام مول (٣٣٠) مستأجرا يشغلون مجتمعين (٣٧٢) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١١١,٥٩٩ متر مربع موزعة على ثلاثة (٣) طوابق، الأمر الذي يجعل السلام مول أحد أكبر المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية. وقد وصل متوسط معدل الإشغال في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٩١,٦٪، فيما وصل عدد زائريه سنوياً إلى ١٠,٩٧٢,٨٦٩.

يستهدف السلام مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية، ويتميز هذا المركز بمزيج من المرافق التجارية ومرافق الاستجمام العالية المستوى. ولدى المركز منطقة مطاعم مركزية موزعة على ثلاثة (٣) طوابق، و»بابل لاند»، منطقة ترفيهية كبيرة في وسط المركز. وتجدر الإشارة إلى أن السلام مول يضم من بين مستأجريه معرض «إيكيا» التجاري، وهي شركة عالمية رائدة في ماركات اللوازم المنزلية وتصنف باعتبارها أحد كبار المستأجرين في المركز.

ويقع المركز عند تقاطع طريق الأمير ماجد وطريق الملك عبد الله في حي السليمانية في منطقة الفيحاء بجدة، ويتميز السلام مول بموقعه الهام الذي يطل على أحد الدوارات الرئيسية في المدينة، ويضفي ذلك حضوراً مميزاً للمركز داخل المدينة.

ومما يميز تصميم السلام مول نافورة مركزية موضوعة داخل قاعة موزعة على أربعة طوابق توفر إضاءة طبيعية. ونظراً لكونه مركزاً مثلث الشكل، فهو يتسم بتصميم جذاب وفريد.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في السلام مول:

جدول ٤-٣٧: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في السلام مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	١١٣,٠	٦٣,١٪	١٠٤,١	٥٦,٠٪	٨٦,٠	٥٠,٨٠٪	٤١,٢٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٣,٦	٢,٠٪	١,٤	٠,٧٪	٢,٣	١,٤٠٪	٣,٩٪
٣	الأنشطة الترفيهية	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٠٪	٠,٠٪
٤	المأكولات والمشروبات	١١,٤	٦,٤٪	٩,٥	٥,١٪	١٣,٢	٧,٨٠٪	٤,٥٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٥,٨	٣,٢٪	١٤,٨	٧,٩٪	١٥,٨	٩,٣٠٪	٢٦,٣٪
٦	العناية الصحية والشخصية	١٣,٨	٧,٧٪	١٧,٧	٩,٥٪	١٩,٠	١١,٣٠٪	٥,٣٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١,٧	١,٠٪	١,٨	٠,٩٪	١,٦	١,٠٠٪	٠,٤٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٥,٨	٣,٢٪	٦,٥	٣,٥٪	٦,٥	٣,٨٠٪	١٤,٣٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٢,٢	١,٢٪	٢,١	١,١٪	(٤,٢)	(٢,٥٠)٪	٠,٧٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٩,٧	٥,٤٪	١٠,٧	٥,٧٪	٧,٧	٤,٦٠٪	٢,٨٪
١١	الأكشاك	١١,٩	٦,٧٪	١٧,٦	٩,٥٪	٢١,١	١٢,٥٠٪	٠,٥٪
	المجموع	١٧٩,٠	١٠٠٪	١٨٦,١	١٠٠٪	١٦٩,١	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	١٤٩,٤	٨٣,٥٪	١٦٢,١	٨٧,١٪	١٥٣,٥	٩٠,٨٪	٨٢,١٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٢٩,٦	١٦,٥٪	٢٣,٩	١٢,٩٪	١٥,٦	٩,٢٪	١٧,٩٪
	المجموع	١٧٩,٠	١٠٠٪	١٨٦,١	١٠٠٪	١٦٩,١	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

مول العرب (جدة)

يحتل مول العرب موقعاً استراتيجياً بالقرب من مطار جدة، وقد تم افتتاحه في عام ٢٠٠٨م، وجرى تغييره بشكل ملحوظ في عام ٢٠١٦م، وتمت إضافة قسم «غراند مول» الذي يشمل ماركات أزياء راقية. وتعتبر الإدارة مول العرب أحد المراكز التجارية المميزة لدى الشركة. تبلغ مساحة مول العرب المبنية ٢٤٧,٨٤٨ متر مربع، ويتوفر للمركز مواقف سيارات تستوعب ٢,٠٥٣ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى المركز (٢٦٤) مستأجر يشغلون مجتمعين (٣٣٤) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١٠٠,٦٩٧ متر مربع موزعة على أربعة (٤) طوابق، الأمر الذي يجعله واحداً من أكبر المراكز التجارية في مدينة جدة. وقد وصل متوسط معدل الإشغال في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٩٣,٩٪، وبلغ عدد الزائرين سنوياً ٧,٩١٦,٧٠٩.

يستهدف مول العرب الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية وهو يتميز بتنوع المستأجرين الذين يضمون شتى ماركات الأزياء العالمية الرائدة، والعديد من المحلات التجارية الكبيرة، وهايبرماركت، وخيارات مختلفة من المطاعم (بما في ذلك المطاعم الراقية والمطاعم ذات الأسعار المعتدلة). ويضم المركز أيضا عددا من مرافق الترفيه، بما في ذلك منطقة ألعاب داخلية ومنطقة لترفيه الأطفال.

ويقع مول العرب على مسافة ١٤ كيلومتر شمالي وسط مدينة جدة، قريباً من مطار جدة، ويحده طريق المدينة من الغرب وطريق النزهة من الشمال. يستفيد مول العرب من سهولة الوصول إليه، ويجذب المركز زوار الحرمين الشريفين، ويضم كذلك مواقف سيارات مغطاة.

ويتميز مول العرب بالتصميم الفريد لمنطقة «غراند مول»، وهي منطقة واسعة، ترتفع إلى ٣ طوابق، مع قاعة للاستقبال على شكل بيضاوي، والتي تضم عدداً من ماركات الأزياء الرائدة. ومما يميز المركز أيضاً المدخل إلى حديقة المركز وتصميم الإضاءات الطبيعية والأسقف المموجة الأنيقة المطلية باللون الأبيض.

ويلقي الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في مول العرب:

جدول ٤-٣٨: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في مول العرب (جدة)

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	١٤٦,٨	٥٦,١٪	١٣٥,٦	٥٦,٦٪	١٣١,٣	٥٢,٦٠٪	٤٦,٠٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	١٩,٢	٧,٣٪	١٣,٤	٥,٦٪	١٤,٨	٥,٩٠٪	٧,٩٪
٣	الأنشطة الترفيهية	١٣,٨	٥,٣٪	١٣,٨	٥,٨٪	١٣,١	٥,٣٠٪	١٩,٤٪
٤	المأكولات والمشروبات	٢٠,٦	٧,٩٪	٢٠,٣	٨,٥٪	٢٨,٥	١١,٤٠٪	٧,٥٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٩,٢	٣,٥٪	٧,٩	٣,٣٪	٧,٩	٣,٢٠٪	١,٦٪
٦	العناية الصحية والشخصية	١٩,٧	٧,٥٪	٢١,٥	٩,٠٪	٢١,٦	٨,٦٠٪	٤,٧٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٢,٧	١,٠٪	١,٤	٠,٦٪	١,٤	٠,٦٠٪	٠,٤٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٢,٩	١,١٪	٢,٩	١,٢٪	٢,٩	١,٢٠٪	٧,٢٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٢,٧	١,٠٪	١,٥	٠,٦٪	١,١	٠,٤٠٪	٠,٢٪
١٠	الرياضة والاستجمام	١٤,٤	٥,٥٪	١٥,١	٦,٣٪	١٥,٠	٦,٠٠٪	٤,٩٪
١١	الأكشاك	٩,٦	٣,٧٪	٦,٣	٢,٦٪	١٢,١	٤,٨٠٪	٠,١٪
	المجموع	٢٦١,٧	١٠٠٪	٢٣٩,٧	١٠٠٪	٢٤٩,٧	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	١٧٧,٦	٦٧,٩٪	١٧٠,٩	٧١,٣٪	١٧٩,٣	٧١,٨١٪	٥٣,٠٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٨٤,١	٣٢,١٪	٦٨,٧	٢٨,٧٪	٧٠,٤	٢٨,١٩٪	٤٧,٠٪
	المجموع	٢٦١,٧	١٠٠٪	٢٣٩,٧	١٠٠٪	٢٤٩,٧	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٨-٧-٢ المراكز التجارية الإقليمية

عزيز مول

تم افتتاح عزيز مول في عام ٢٠٠٥م في مدينة جدة في شارع الأمير ماجد، بحي الفيصلية المكتظ سكانياً، وتبلغ مساحته المبنية ٩٣,٣١٠ متر مربع، ويضم مواقف سيارات تستوعب ١,٤٢٢ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى المركز (٢٥٩) مستأجر، يشغلون مجتمعين (٢٨١) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٦٨,٣٤٠ متر مربع موزعة على طابقين. وقد وصل متوسط معدل الإشغال في عام ٢٠١٨م إلى ٩٧,٥٪، وبلغ عدد الزائرين سنوياً ٦,٧٩٧,٠٦٢.

يستهدف عزيز مول الزائرين من الطبقة الوسطى، ومن كبار مستأجريه هايبرماركت متواجد في الطابق الأول، ويضم المركز كذلك مجموعة متنوعة من الماركات العالمية. ويتضمن المركز أيضاً على منطقة مطاعم يدعمها مركز ترفيه عائلي كبير (يشمل «بيلي بيز» و«سبار كيز») ومجموعة متنوعة من المقاهي.

يتمتع عزيز مول بموقع مركزي موجها نحو منطقة المدينة النابضة بالحياة نظرا لموقعه على تقاطع طريق الأمير ماجد (الذي يبعد مسافة قصيرة من مطار جدة) وطريق الإمام الشافعي.

وتضم الواجهات الخارجية للمركز تصميماً فريداً لخطوط مستقيمة باللونين الأحمر والرمادي، وتتصل منطقة المطاعم ومنطقة الترفيه برواق متاجر الأزياء والهايبرماركت. ويضم المركز أيضاً مواقف سيارات مغطاة.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في عزيز مول:

جدول ٤-٣٩: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في عزيز مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي) السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م)
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٩٣,١	٥٩,٣٪	٨٨,٤	٥٤,٩٪	٧٣,٢	٥١,٣٠٪	٤٥,٤٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٦,٣	٤,٠٪	٤,٠	٢,٥٪	٤,٥	٣,١٠٪	٦,٧٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٥,٠	٣,٢٪	٥,٤	٣,٤٪	٥,٣	٣,٧٠٪	١١,٥٪
٤	المأكولات والمشروبات	٨,٢	٥,٢٪	١٠,٥	٦,٦٪	١١,٥	٨,١٠٪	٤,٤٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	١,٧	١,١٪	١,٦	١,٠٪	١,٢	٠,٨٠٪	٠,٥٪
٦	العناية الصحية والشخصية	١٧,٨	١١,٣٪	٢٣,١	١٤,٥٪	٢١,٠	١٤,٧٠٪	٧,١٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١,٣	٠,٨٪	١,٤	٠,٩٪	١,٥	١,٠٠٪	٠,٣٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٦,٣	٤,٠٪	٦,٣	٣,٩٪	٦,٣	٤,٤٠٪	٢٣,٠٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠,٥	٠,٣٪	٠,٢	٠,١٪	٠,٨	٠,٥٠٪	٠,٢٪
١٠	الرياضة والاستجمام	١,٩	١,٢٪	١,٦	١,٠٪	١,٧	١,٢٠٪	٠,٩٪
١١	الأكشاك	١٤,٩	٩,٥٪	١٧,٣	١١,٢٪	١٥,٨	١١,١٠٪	٠,٠٪
	المجموع	١٥٦,٩	١٠٠٪	١٥٩,٨	١٠٠٪	١٤٢,٨	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	١١٢,١	٧١,٤٪	١٢٣,٥	٧٧,٣٪	١١١,٢	٦٦,٠٪	٦٦,٠٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٤٤,٨	٢٨,٦٪	٣٦,٣	٢٢,٧٪	٣١,٥	٣٤,٠٪	٣٤,٠٪
	المجموع	١٥٦,٩	١٠٠٪	١٥٩,٨	١٠٠٪	١٤٢,٨	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

النور مول

يقع النور مول في حي السلطانة في المدينة المنورة، وقد تم افتتاحه في عام ٢٠٠٨م، وتبلغ مساحته المبنية ٩٣,٩١٧ متر مربع، ويضم موقف للسيارات يستوعب ١,٠٧٠ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى المركز (٢٣٣) مستأجر يشغلون مجتمعين (٢٧٠) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٦٤,٧٦٠ متر مربع موزعة على طابقين. وقد وصل متوسط معدل الإشغال في عام ٢٠١٨م إلى ٩٧,٧٪، مع عدد من الزائرين سنوياً وصل إلى ٧,٠٩٥,٠٨٥.

يستهدف النور مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية، ويعرض المركز ماركات تجارة التجزئة العالمية المتنوعة، إلى جانب مجموعة كبيرة من خيارات الترفيه والمطاعم (بما في ذلك المطاعم ذات الأسعار المعتدلة كجزء من منطقة المطاعم). ويضم المركز أيضاً منطقة «سباركيز» العائلية للترفيه وهايبرماركت.

ويقع المركز على مسافة ٣ كيلومترات شمالي المسجد النبوي، و ٤ كيلومترات ونصف الكيلو شرقي من جامعة طيبة، و ١٦ كيلومتر جنوب غربي مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي. ويتمتع المركز بموقع مميز حيث من السهل الوصول إليه من خلال طريق الملك عبدالله الفرعي، أو من المسجد النبوي من خلال طريقين رئيسيين هما: طريق عثمان ابن عفان وطريق أبوبكر الصديق (شارع السلطانة)، وهما قريبان جداً من المركز.

وبخلاف المناطق الأخرى في المملكة العربية السعودية، تتميز المدينة المنورة ببيئة معمارية إسلامية تراثية، ويقدم النور مول تمايزاً عن تلك الخلفية التراثية بتصميمه المعاصر، ويضم المركز أيضاً ملامح معمارية أنيقة في شكل واجهة زجاجية مقوسة، الأمر الذي يجعل المركز نقطة مميزة في المدينة. ويضم المركز كذلك منطقة مطاعم بارتفاع ٢٠ متر تتميز بمطل بانورامي على المدينة والحرم النبوي الشريف.

ويلقي الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النور مول:

جدول ٤-٤٠: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النور مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
فئة المستأجر								
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٨٢,٨	٦٢,٤٪	٧٥,١	٥٧,٠٪	٦٦,١	٥٥,٠٠٪	٤٧,١٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٦,٥	٤,٩٪	٤,٩	٣,٧٪	٥,٥	٤,٦٠٪	١١,١٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٣,٤	٢,٥٪	٣,٤	٢,٦٪	٣,٤	٢,٨٠٪	٦,٧٪
٤	المأكولات والمشروبات	٨,٧	٦,٦٪	٩,٨	٧,٤٪	١٠,٤	٨,٧٠٪	٧,٢٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٠,٦	٠,٥٪	١,٢	٠,٩٪	١,٥	١,٢٠٪	١,٤٪
٦	العناية الصحية والشخصية	١٢,٠	٩,١٪	١٥,١	١١,٥٪	١٢,٨	١٠,٧٠٪	٥,٨٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٢,٠	١,٥٪	٢,٢	١,٧٪	٢,٢	١,٨٠٪	٠,٥٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٤,٢	٣,٢٪	٤,٢	٣,٢٪	٤,٢	٣,٥٠٪	١٨,٨٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	١,٤	١,٠٪	١,١	٠,٩٪	٠,٧	٠,٦٠٪	٠,١٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٢,١	١,٦٪	٤,٤	٣,٣٪	٢,٤	٢,٠٠٪	١,٣٪
١١	الأكشاك	٩,١	٦,٨٪	١٠,٣	٧,٨٪	١٠,٨	٩,٠٠٪	٠,٠٪
	المجموع	١٣٢,٨	١٠٠٪	١٣١,٧	١٠٠٪	١٢٠,١	١٠٠٪	١٠٠٪
المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة								
١	المستأجرون العاديون	٩٥,٠	٧١,٦٪	١٠٠,١	٧٦,٠٪	٩٤,٢	٧٨,٤٪	٧٢,٥٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٣٧,٧	٢٨,٤٪	٣١,٦	٢٤,٠٪	٢٥,٩	٢١,٦٪	٢٧,٥٪
	المجموع	١٣٢,٨	١٠٠٪	١٣١,٧	١٠٠٪	١٢٠,١	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

النخيل مول (الرياض)

يقع النخيل مول في مدينة الرياض، وقد تمت الإشادة به في عام ٢٠١٧م في منتدى أراب لوكجري وورلد (Arab Luxury World Forum) المتخصص في مجال الرفاهية في العالم العربي، باعتباره أفضل مركز تجاري للتسوق وفقا لآراء المستهلكين في مدينة الرياض، كما حصد عددا من الجوائز من المجلس العالمي لمراكز التسوق. وقد تم افتتاحه في عام ٢٠١٤م، وتبلغ مساحته المبنية ٩٨,٠٠٠ متر مربع، ويتوفر له موقف سيارات يستوعب ١,٤٧٣ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز (١٣٥) مستأجر، وهم يشغلون مجتمعين (٢٥٣) محل تجاري بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تصل إلى ٥٥,٢٨٦ متر مربع على طابقين. ووصل متوسط معدل الإشغال في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٩٥,٥٪، وحصل النخيل مول على أكبر عدد من الزوار في الرياض وبلغ العدد السنوي للزائرين ٩,٤٦٩,٥٢٥ زائر (باستثناء زوار الهايبرماركت/السوبرماركت) وفقاً لتحليل إدارة الشركة.

يستهدف النخيل مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية، ومن أهم ماركاته العالمية «زارا» و«فيرجن ميغاستورز». وتوفر محلاته التجارية مزيجاً واسعاً من الماركات العالمية، وهناك منطقة مطاعم على طابقين، بالضافة الى خيارات عديدة للمطاعم الراقية وذات الأسعار المعتدلة ومساحة للترفيه (بما في ذلك مساحة ألعاب خفيفة مغطاة).

ويقع النخيل مول على تقاطع طريق عثمان بن عفان وطريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد في مدينة الرياض. ويتوفر في المركز أيضاً خدمات ركن السيارات، وكذلك موقف سيارات خارجي مواجه للبوابات الثلاث الرئيسية.

وتتضمن ملامح تصميم المركز على تصميم قُطري متقاطع وعدة نوافير مياه داخلية وحديقة نخيل محاطة بمقاهي. وقد تم تصميم الإضاءة الداخلية من مجموعة من الألياف البصرية الأنيقة المستخدمة على أسقف البلازات البيضاوية الثلاث للمركز. ويتيح اتساع أروقة المركز للزائرين فرصة التمتع بتجربة تسوق مريحة. وتنعكس على مجموعة المحلات التجارية بالمركز عناصر الشعور بالراحة ووضوح الرؤية والشفافية.

ويلقي الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النخيل مول:

جدول ٤-٤١: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النخيل مول (الرياض)

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي) السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٥٤,٧	٥٥,٥٪	٩٣,٧	٦١,٥٪	٨٥,٩	٥٦,٨٪	٦١,٣٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٠,٠٪	(١,٠)	٠,٦-٪	١,٩	١,٢٪	١,٢٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٤,٦	٤,٧٪	٤,٨	٣,٢٪	٣,٠	٢,٠٪	٩,٥٪
٤	المأكولات والمشروبات	١٢,١	١٢,٤٪	١٢,٦	٨,٢٪	١٤,٠	٩,٣٪	٧,٤٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٠,٨	٠,٨٪	٢,١	١,٤٪	٢,٤	١,٦٪	١,٦٪
٦	العناية الصحية والشخصية	١٤,٩	١٥,١٪	١٧,٩	١١,٧٪	٢٠,٣	١٣,٤٪	٦,٣٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,١٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠,٩	٠,٩٪	٣,٦	٢,٤٪	٢,٩	١,٩٪	٥,٢٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٦,٦	٦,٧٪	٧,٠	٤,٦٪	٦,٥	٤,٣٪	٥,٦٪
١١	الأكشاك	٣,٩	٤,٠٪	١١,٦	٧,٦٪	١٤,٢	٩,٤٪	١,٦٪
	المجموع	٩٨,٦	١٠٠٪	١٥٢,٤	١٠٠٪	١٥١,١	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	٨٤,٠	٨٥,٢٪	٩٧,٣	٦٣,٨٪	١٠٢,٠	٦٧,٥٪	٣٧,٢٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	١٤,٦	١٤,٨٪	٥٥,٢	٣٦,٢٪	٤٩,١	٣٢,٥٪	٦٢,٨٪
	المجموع	٩٨,٦	١٠٠٪	١٥٢,٤	١٠٠٪	١٥١,١	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

الياسمين مول

يقع الياسمين مول في شمال شرق مدينة جدة على طريق الحرمين، وقد تم افتتاحه في عام ٢٠١٦م، وتبلغ مساحته المبنية ١٠١,٦٧٢ متر مربع، ويتوفر له موقف سيارات يستوعب ٢,٣٥١ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز (١٧٠) مستأجر يشغلون مجتمعين (٢٧٥) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٥٢,٠٤١ متر مربع على طابق واحد. وكان متوسط معدل الإشغال في السنة المالية ٢٠١٨م ٩٠,٦٪، ووصل العدد السنوي للزائرين إلى ٨,٠٦٠,٩٤٢ زائر.

يستهدف الياسمين مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية، ويضم المركز مجموعة من الماركات العالمية بالإضافة إلى منطقة مطاعم (تتضمن المطاعم ذات الأسعار المعتدلة) والمطاعم الراقية وسوبرماركت. ويضم المركز أيضاً «بيلي بيز» وهي منطقة ترفيه وألعاب داخلية خفيفة وعدد من المرافق الترفيهية الأخرى.

ويقع الياسمين مول عند تقاطع طريق الحرمين السريع (الطريق الخامس) وشارع الأجاويد في مدينة جدة، ويستفيد المركز من ارتفاع حركة الزائرين في المنطقة. ومن السمات الرئيسية لتصميم المركز التجاري مجموعة متنوعة من الأروقة التي تؤدي إلى المركز التجاري. ويضم المركز كذلك نافورة مياه وحديقة النخيل مع عدد من المقاهي المحيطة به.

ويلقي الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الياسمين مول:

جدول ٤-٤٢: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الياسمين مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير(٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	–	–	٢٢,٨	٤٥,٩٪	٦٨,٦	٥٧,٩٪	٥٥,١٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	–	١,٧	٣,٥٪	٠,٩	٠,٨٪	٦,٠٪
٣	الأنشطة الترفيهية	–	–	–	٠,٠٪	٤,١	٣,٥٪	١٢,٨٪
٤	المأكولات والمشروبات	–	–	٤,٣	٨,٦٪	٩,٣	٧,٨٪	٦,١٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	–	–	٠,٦	١,٢٪	٣,١	٢,٦٪	٢,٧٪
٦	العناية الصحية والشخصية	–	–	١٦,٣	٣٢,٨٪	٢٠,٥	١٧,٣٪	٩,٠٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	–	–	–	٠,٠٪	٠,٨	٠,٧٪	٠,٧٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	–	١,٧	٣,٥٪	٣,٠	٢,٦٪	٦,٦٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	–	–	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٢٪
١٠	الرياضة والاستجمام	–	–	١,١	٢,٢٪	٠,٦	٠,٥٪	٠,٧٪
١١	الأكشاك	–	–	١,١	٢,٣٪	٧,٦	٦,٤٪	٠,٠٪
	المجموع	–	–	٤٩,٨	١٠٠٪	١١٨,٦	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	–	–	٤٩,٨	١٠٠٪	٦٦,٩	٥٦,٤٪	٤٩,٢٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	–	–	(٠,١)	٠٪	٥١,٧	٤٣,٦٪	٥٠,٨٪
	المجموع	–	–	٤٩,٨	١٠٠٪	١١٨,٦	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

الحمراء مول

يقع الحمراء مول على طول طريق سريع رئيسي في مدينة الرياض، وقد تم افتتاحه عام ٢٠١٦م وتبلغ مساحته المبنية ٧٧,٩٦٩ مترا مربعا، بما في ذلك مواقف سيارات تستوعب ١,٠٢٦ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى المركز التجاري (١١٠) مستأجر يشغلون مجتمعين (١٩٧) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٤٨,٢٢٨ متر مربع، على ثلاثة طوابق. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال في العام ٢٠١٨م ٩٠٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٥,٣٦٦,٣٢٣ زائر.

يستهدف الحمراء مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية، ويقدم مجموعة متنوعة من الماركات التجارية الرائدة، بالإضافة إلى منطقة مطاعم تضم المطاعم ذات الأسعار المعتدلة، ومنطقة ترفيهية «بيلي بيز». ومن أهم ماركاته زارا وسنتربوينت.

يقع الحمراء مول في حي الملك فيصل على طريق الملك عبدالله في مدينة الرياض، بالقرب من أحد خطوط المترو الجديدة التي ما زالت قيد الإنشاء. وسوف يستفيد الحمراء مول من محطة المترو هذه حيث أنها ستسهل الوصول إلى المركز التجاري. كما يستفيد المركز التجاري من مواقف سيارات تحت الأرض.

يتميز الحمراء مول ببوابة مصممة حسب الشكل الهندسي التقليدي لل«مشربية» متواجدة في احدى زواياه، يتغير لونها ليلا. كما أن المدخل الزجاجي المؤدي إلى البوابة ٣ يشتمل على شاشة عرض عملاقة، وتعتزم الشركة تثبيت شكل ثلاثي الأبعاد في ذلك المكان. وتشمل الميزات الهامة الأخرى للمركز نافورة مياه وساحة مركزية طولية.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الحمراء مول:

جدول ٤-٤٣: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الحمراء مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		(الايرادات الايجارية (مليون ريال سعودي)						
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	-	-	١٢,٣	٪٤٧,٩	٥٤,٦	٪٥٤,٩	٪٦٠,٤
٢	المحلات التجارية الكبيرة	-	-	١,٧	٪٦,٧	٣,٣	٪٣,٣	٪٨,٢
٣	الأنشطة الترفيهية	-	-	-	٪٠,٠	٣,٨	٪٣,٩	٪٨,٥
٤	المأكولات والمشروبات	-	-	٢,٨	٪١٠,٩	١٠,٨	٪١٠,٨	٪٧,٤
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	-	-	٠,٤	٪١,٤	٢,٦	٪٢,٦	٪٣,١
٦	العناية الصحية والشخصية	-	-	٥,٤	٪٢١,١	١٢,٦	٪١٢,٧	٪٦,٧
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	-	-	-	٪٠,٠	٠,٨	٪٠,٨	٪٠,٢
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	-	-	-	٪٠,٠	-	٪٠,٠	٪٠,٠
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	-	-	-	٪٠,٠	-	٪٠,٠	٪٠,٠
١٠	الرياضة والاستجمام	-	-	٢,٦	٪١٠,٢	٦,٤	٪٦,٤	٪٥,٥
١١	الأكشاك	-	-	٠,٥	٪١,٩	٤,٥	٪٤,٥	٪٠,٠
	المجموع	-	-	٢٥,٨	٪١٠٠	٩٩,٤	٪١٠٠,٠	٪١٠٠
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	-	-	٢٥,٨	٪١٠٠	٥٩,٧	٪٦٠,٠	٪٥٠,٣
٢	المستأجرون ذو العلاقة	-	-	-	٪٠,٠	٣٩,٧	٪٤٠,٠	٪٤٩,٧
	المجموع	-	-	٢٥,٨	٪١٠٠	٩٩,٤	٪١٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

الأحساء مول

الأحساء مول هو المركز التجاري الرئيسي الوحيد في مدينة الهفوف، المنطقة الشرقية. وقد تم افتتاحه عام ٢٠١٠م. تبلغ مساحته المبنية ٦٥,٨٠٠ متر مربع والتي تضم مواقف سيارات تستوعب ١,٦٠٨ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري (١٤٢) مستأجر يشغلون مجتمعين (١٤٨) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٤٣,٩٤٢ متر مربع، على طابق واحد، مما يسهّل الدخول إليه والتنقل فيه. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٨٢,٥٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٢,٩١٨,١٣٨ زائر.

يستهدف الأحساء مول الزائرين من الطبقة الوسطى، ويتميز بوجود «أيكيا» من بين كبار مستأجريه. كما يضم المركز التجاري هايبرماركت ومزيجا واسعا من المستأجرين الذين يقدمون ماركات محلية وعالمية تخدم شتى احتياجات التسوق. ولدى المركز التجاري منطقة ترفيهية يصل ارتفاعها إلى ١٠ أمتار، بالإضافة إلى منطقة مطاعم تضم المطاعم ذات الأسعار المعتدلة.

يقع الأحساء مول على مشارف حي الأحساء في جنوب غرب الهفوف، ويسهل رؤيته والوصول إليه نظرا لموقعه على طريق الملك عبدالله. وبالقرب من المركز التجاري منتزه الملك عبدالله البيئي، المتواجد على الجانب الغربي من طريق الملك عبدالله، على بعد حوالي ٤٥٠ متر شمالاً. ويقع المركز التجاري على بعد حوالي ثلاثة كيلومترات جنوب التقاطع مع طريق الرياض، ويتصل أيضا بشارع العقير الذي يُعد أحد الطرق الرئيسية المؤدية إلى منطقة الدمام الحضارية.

يتميز الأحساء مول بنظام إضاءة خارجية حيوية. كما ولدى المركز التجاري ساحة خضراء بالقرب من المحلات التجارية.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الأحساء مول:

جدول ٤-٤٤: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الأحساء مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٣٣,٥	٥٤,١٪	٢٧,٤	٤٩,٨٪	٢٢,٥	٤٨,٨٪	٤١,٧٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	١,٤	٢,٢٪	١,٠	١,٩٪	–	٠,٠٪	٢,١٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٣,٠	٤,٨٪	٢,٠	٣,٦٪	٢,٠	٤,٤٪	١٠,٣٪
٤	المأكولات والمشروبات	٤,٦	٧,٤٪	٤,١	٧,٥٪	٣,١	٦,٧٪	٣,٥٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٠,٤	٠,٧٪	٠,٦	١,١٪	٢,٢	٤,٨٪	٩,١٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٥,٦	٩,١٪	٦,٦	١٢,٠٪	٣,٥	٧,٧٪	٤,٢٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١,٢	٢,٠٪	١,١	٢,٠٪	٠,٥	١,٠٪	٠,٧٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٣,٦	٥,٨٪	٣,٦	٦,٥٪	٣,٦	٧,٨٪	٢٣,٦٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	١,٦	٢,٥٪	٠,٩	١,٦٪	١,٣	٢,٨٪	٤,٢٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٢,٥	٤,٠٪	٢,٤	٤,٤٪	١,٤	٣,٠٪	٠,٤٪
١١	الأكشاك	٤,٦	٧,٤٪	٥,٣	٩,٦٪	٦,٠	١٣,٠٪	٠,١٪
	المجموع	٦١,٩	١٠٠٪	٥٥,٢	١٠٠٪	٤٦,٠	١٠٠	١٠٠
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	٤٥,٨	٧٣,٩٪	٤٤,١	٧٩,٩٪	٣٦,٥	٧٩,٢٪	٦٦,٣٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	١٦,٢	٢٦,١٪	١١,١	٢٠,١٪	٩,٦	٢٠,٨٪	٣٣,٧٪
	المجموع	٦١,٩	١٠٠٪	٥٥,٢	١٠٠٪	٤٦,٠	١٠٠,٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

سلام مول

يقع سلام مول في جنوب غرب مدينة الرياض، وقد تم افتتاحه عام ٢٠٠٥م وتبلغ مساحته المبنية ٦٧,٤٢١ متر مربع ويضم مواقف سيارات تستوعب ١,٠٤٠ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري (١٩٨) مستأجراً يشغلون مجتمعين (١٧٨) وحدة من وحدات البيع بالتجزئة، على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٤٧,١٩٢ متر مربع، على طابقين. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٥,٦٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٤,١٤٦,٢٧٦ زائر.

يستهدف سلام مول الزائرين من الطبقة الوسطى والمنخفضة. ويضم المركز التجاري هايبرماركت يُعتبر من أبرز كبار المستأجرين، بالإضافة إلى العديد من المحلات التجارية الأخرى مثل «زارا» و«ستراديفاريوس»، ومجموعة كبيرة من المقاهي، ومنطقة المطاعم (تضم المطاعم ذات الأسعار المعتدلة) ومنطقة «سباركيز» الترفيهية للأطفال.

يقع سلام مول على طريق الدائري الغربي الفرعي، بالقرب من طريق حمزة بن عبدالمطلب، ويطل على وادي حنيفة. ويتمتع المركز التجاري أيضا بمواقف سيارات مغطاة جزئيا.

تتميز منطقة المطاعم ومنطقة الترفيه في سلام مول بتصميم أنيق مموج، مع إطلالة على وادي حنيفة.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في سلام مول:

جدول ٤٤٥: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في سلام مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي) السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٣٦,٤	٥٦,٠٪	٣٨,٠	٥٤,٧٪	٣١,٩	٥٢,٢٪	٤٢,٨٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٢,١	٢,٩٪	٢,٢	٣,٢٪	٢,٧	٤,٣٪	٧,١٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٣,٢	٤,٥٪	٣,٣	٤,٧٪	١,٥	٢,٥٪	٦,٧٪
٤	المأكولات والمشروبات	٢,٧	٣,٧٪	٣,٠	٤,٣٪	٣,٨	٦,٢٪	٣,٧٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	-	٠,٠٪	٠,٦	٠,٨٪	(٠,٦)	-١,٠٪	٠,٠٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٧,٢	٩,٩٪	٨,٤	١٢,١٪	٨,١	١٣,٣٪	٤,٦٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١,٢	١,٧٪	١,١	١,٥٪	١,٠	١,٧٪	٠,٤٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٥,٦	٧,٨٪	٥,٦	٨,١٪	٥,٦	٩,٢٪	٣٤,٢٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	١,٢	١,٦٪	٠,٥	٠,٧٪	٠,٦	٠,٩٪	٠,٥٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٤,١	٠,٦٪	٠,٦	٠,٩٪	٠,٤	٠,٦٪	٠,٠٪
١١	الأكشاك	٨,٢	١١,٤٪	٦,٣	٩,٠٪	٦,١	١٠,١٪	٠,٠٪
	المجموع	٧١,٩	١٠٠٪	٦٩,٥	١٠٠٪	٦١,١	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	٥٥,٢	٧٦,٧٪	٥٦,٠	٨٠,٦٪	٥١,٠	٨٣,٤٪	٧٢,٩٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	١٦,٨	٢٣,٣٪	١٣,٥	١٩,٤٪	١٠,١	١٦,٦٪	٢٧,١٪
	المجموع	٧١,٩	١٠٠٪	٦٩,٥	١٠٠٪	٦١,١	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

جوري مول

يقع جوري مول شرق مدينة الطائف، وقد تم افتتاحه عام ٢٠١٥م، وتبلغ مساحته المبنية ٩٢,٦٦٣ متر مربع تشمل مواقف سيارات تستوعب ١,٣٣٤ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري (١٤١) مستأجر يشغلون مجتمعين (٢٠٨) محل تجاري، على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٤٤,٥٧١ متر مربع، على طابق واحد. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٥,٦٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٤,٨٧٣,٥٧٤ زائر.

يستهدف جوري مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية. ويقدم المركز مجموعة واسعة من الماركات التجارية، بما في ذلك «غاب» و«كوتش»، بالإضافة إلى عدد من المرافق الترفيهية، بما في ذلك منطقة «بيلي بيز» للألعاب الخفيفة، ومنطقة ترفيهية داخلية للأطفال. وتشكل منطقة المطاعم (التي تضم المطاعم ذات الأسعار المعتدلة) ومنطقة الترفيه المحيطة بها إحدى أنشط المناطق في المركز التجاري.

يقع جوري مول على طريق الملك خالد وطريق خالد بن الوليد في منطقة القطبية على الجانب الشرقي من الطائف، ويستفيد من إقبال شديد للزوار في المنطقة. ومن السمات الرئيسية لتصميم المركز التجاري مجموعة متنوعة من المداخل ذات تصميم فريد. ويضم المركز أيضا نافورة مياه ومجموعة متنوعة من الأنشطة الترفيهية والمحلات التجارية الأخرى.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في جوري مول:

جدول ٤-٤٦: نظرة عامة على مزيج المستأجرين في جوري مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	(الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
فئة المستأجر								
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٢٦,٧	٪٦٦,٢	٤٩,٠	٪٥٤,٩	٤٤,٢	٪٤٧,٨	٪٥٦,١
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٪٠,٠	٢,٧	٪٣,١	٣,٦	٪٣,٩	٪١٢,١
٣	الأنشطة الترفيهية	١,١	٪٢,٦	٣,٥	٪٤,٠	٣,٦	٪٣,٩	٪١٠,٣
٤	المأكولات والمشروبات	٣,٦	٪٨,٨	٥,٢	٪٥,٨	٩,٠	٪٩,٧	٪٦,٧
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٠,٤	٪٤,٠	٠,٦	٪٠,٧	١,١	٪١,٢	٪١,٠
٦	العناية الصحية والشخصية	٧,٠	٪١٧,٠	١٤,٥	٪١٦,٣	١٧,٠	٪١٨,٣	٪١٠,٧
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٣	٪٠,١	١,١	٪١,٣	٠,٧	٪٠,٨	٪١,٠
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	٪٠,٠
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠,١	٪٠,٤	٠,٤	٪٠,٥	٠,٥	٪٠,٥	٪٠,٤
١٠	الرياضة والاستجمام	٠,٥	٪١,٣	٣,٨	٪٤,٣	٣,٣	٪٣,٥	٪١,٧
١١	الأكشاك	١,٢	٪٢,٩	٨,٢	٪٩,٢	٩,٧	٪١٠,٤	٪٠,٠
	المجموع	٤٠,٩	٪١٠٠	٨٩,١	٪١٠٠	٩٢,٦	٪١٠٠	٪١٠٠
المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة								
١	المستأجرون العاديون	٣٨,٨	٪٩٤,٨	٦٣,١	٪٧٠,٨	٦٦,٥	٪٧١,٨	٪٥٠,٦
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٢,١	٪٥,٢	٢٦,٠	٪٢٩,٢	٢٦,١	٪٢٨,٢	٪٤٩,٤
	المجموع	٤٠,٩	٪١٠٠	٨٩,١	٪١٠٠	٩٢,٦	٪١٠٠,٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

خريص مول

تم افتتاح خريص مول في العام ٢٠٠٤م ويقع في الجزء الشرقي من مدينة الرياض. تبلغ مساحته المبنيّة ٦٠,٢٣٠ متراً مربعاً ويضم موقفا يستوعب ٩١٧ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى المركز (١٧٠) مستأجر يشغلون مجتمعين (١٥٤) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٣٧,٩٥٧ متراً مربعاً على طابقين. وبلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٦,٧٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٣,٤٣٠,٣٠٥ زائراً.

يستهدف خريص مول الزائرين من الطبقة الوسطى والمنخفضة. ويعتبر مزيج المستأجرين فيه متنوعاً، بحيث يجمع ما بين الشركات العاملة في قطاع التجزئة المحلية والماركات التجارية العالمية الرائدة في المنطقة من أجل تلبية احتياجات التسوق المختلفة. كما يضم هايبرماركت ومنطقة مطاعم (تضم المطاعم ذات الأسعار المعتدلة) وغيرها من المرافق. ويضم خريص مول ايضاً منطقة ألعاب «بيلي بيز» للألعاب الخفيفة.

ويُعتبر موقع خريص مول من أهم السمات التي تميزه عن سواه، حيث يقع وسط حيين سكنيين رئيسيين ذوي كثافة سكانية عالية، مما يولّد حركة عالية من الزوار ومستوى إقبال مرتفع. ويتخلّله جسر بارز (البوابة الحمراء) يصل بين المنطقة المخصصة للأزياء والهايبرماركت، وثلاث قاعات كبرى مرتفعة السقف موزعة على المركز التجاري لتأمين مناطق مفتوحة للمناسبات والتجمعات.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في خريص مول:

جدول ٤-٤٧: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في خريص مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
فئة المستأجر								
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	٤١,٩	٪٦١,١	٣٥,٤	٪٥٤,٨	٢٩,٢	٪٥١,٣	٪٣٤,٧
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	٪٠,٠
٣	الأنشطة الترفيهية	١,٤	٪٢,١	١,٤	٪٢,١	١,٤	٪٢,٥	٪٤,٠
٤	المأكولات والمشروبات	٣,٩	٪٥,٧	٣,٤	٪٥,٤	٣,٤	٪٥,٩	٪٢,٩
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	١,٢	٪١,٨	١,٦	٪٢,٤	١,٢	٪٢,١	٪١,٣
٦	العناية الصحية والشخصية	٩,٣	٪١٣,٦	٩,٢	٪١٤,٣	٧,٨	٪١٣,٨	٪٦,٢
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٧	٪١,٠	٠,٧	٪١,٢	٠,٨	٪١,٣	٪٠,٣
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٧,٦	٪١١,١	٧,٦	٪١١,٧	٧,٦	٪١٣,٣	٪٤٩,٦
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	١,٤	٪٢,١	١,١	٪١,٦	١,٣	٪٢,٣	٪٠,٨
١٠	الرياضة والاستجمام	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	٪٠,٠
١١	الأكشاك	١,٠	٪١,٥	٤,٢	٪٦,٦	٤,٢	٪٧,٥	٪٠,١
	المجموع	٦٨,٥	٪١٠٠	٦٤,٧	٪١٠٠	٥٦,٩	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠
المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة								
١	المستأجرون العاديون	٤٤,٥	٪٦٤,٩	٤٦,٣	٪٧١,٥	٤١,٥	٪٧٣,٠	٪٧٤,٣
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٢٤,٠	٪٣٥,١	١٨,٤	٪٢٨,٥	١٥,٣	٪٢٧,٠	٪٢٥,٧
	المجموع	٦٨,٥	٪١٠٠	٦٤,٧	٪١٠٠	٥٦,٩	٪١٠٠,٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

مكة مول

تم افتتاح مكة مول في مكة المكرمة في العام ٢٠١١م، وتبلغ مساحته المبنية ٥٦,٧٢٠ متراً مربعاً ويضم موقف سيارات يستوعب ١,٠٠٠ سيارة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز (٢٦٧) مستأجر يشغلون مجتمعين (٢٨٩) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٣٦,٢٩٢ متراً مربعاً موزعة على طابقين. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٧,٧٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٦,٨٤٢,٦٦٠ زائراً.

يستهدف مكة مول الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية. ويُعتبر مركز التسوق الشامل الوحيد في مكة المكرمة، حيث يضم مجموعة متنوعة من الماركات التجارية العالمية وهايبرماركت، ومنطقة مطاعم (تضم المطاعم ذات الأسعار المعتدلة) ومنطقة «بيلي بيز» للألعاب الخفيفة. ومن هذا المنطلق فإنه يشكل وجهة جذابة لسكان مكة المكرمة وزوار الحرمين الشريفين على حد سواء. كما يُعتبر مكة مول من الوجهات الرئيسية للتسوق والأنشطة الترفيهية بالنسبة للعديد من السكان المحليين في المدينة نظراً لموقعه الملائم، والماركات التجارية الرائدة المتوفرة فيه، والأنشطة الترفيهية المتنوعة المتاحة للأسر.

يقع مكة مول في حي الجامعة الذي يُعد من المناطق ذات الكثافة السكانية العالية في مكة. ويقع على بعد حوالى كيلومترين جنوب غرب منى وسبعة كيلومترات جنوب شرق المسجد الحرام. وهو متصل بطريق رئيسي واحد، ويقع مقابل طريق الملك عبد الله إلى الغرب.

ويتخلّله أيضاً ساحة مركزية مليئة بأشجار النخيل محاطة بالمقاهي. ومن التصاميم الملفتة الأخرى التصميم الهندسي النموذجي الذي يتخلله مربعات بارزة على بوابات المداخل. كما يضم ممراً مرتفع السقف يتخلله مصعد زجاجي ذات إطلالة بانورامية يؤدي إلى منطقة الترفيه، ومنطقة مطاعم التي تطلّ على طريق الملك عبدالله.

يلقي الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في مكة مول:

جدول ٤-٤٨: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في مكة مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الايجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملابس والأحذية والإكسسوارات	١٠٠,٩	٦٨,٣٪	٩٥,٣	٦٣,٩٪	٨٤,١	٥٩,٤٪	٦٧,٣٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٢,٦	١,٨٪	٢,٦	١,٨٪	٢,٦	١,٩٪	٧,٣٪
٤	المأكولات والمشروبات	٩,٢	٦,٢٪	٩,١	٦,١٪	٩,٢	٦,٥٪	٥,٤٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٢,٩	١,٩٪	٣,٢	٢,٢٪	٢,٩	٢,١٪	٢,٢٪
٦	العناية الصحية والشخصية	١٤,٢	٩,٦٪	١٦,٩	١١,٤٪	٢٠,٥	١٤,٥٪	٩,٣٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١,١	٠,٨٪	٢,٤	١,٦٪	٢,٢	١,٦٪	١,٠٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٢,٥	١,٧٪	٢,٥	١,٧٪	٢,٧	١,٩٪	٦,٠٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠,٨	٠,٥٪	٠,٥	٠,٣٪	٠,٤	٠,٣٪	٠,٢٪
١٠	الرياضة والاستجمام	١,١	٠,٨٪	١,٢	٠,٨٪	١,٨	١,٣٪	١,٣٪
١١	الأكشاك	١٢,٥	٨,٤٪	١٥,٤	١٠,٣٪	١٥,٠	١٠,٦٪	٠,٠٪
	المجموع	١٤٧,٨	١٠٠٪	١٤٩,١	١٠٠٪	١٤١,٥	١٠٠	١٠٠
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	١١٠,١	٧٤,٥٪	١١٩,١	٧٩,٩٪	١١٧,٣	٨٢,٨٪	٦٨,٣٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٣٧,٧	٢٥,٥٪	٢٩,٩	٢٠,١٪	٢٤,٣	١٧,٢٪	٣١,٧٪
	المجموع	١٤٧,٨	١٠٠٪	١٤٩,١	١٠٠٪	١٤١,٥	١٠٠,٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٨-٧-٣ المراكز التجارية المحلية

النخيل بلازا (القصيم)

افتتح النخيل بلازا أبوابه في العام ٢٠٠٤م ويتمتع بموقع استراتيجي في قلب مدينة بريدة في منطقة القصيم. تبلغ مساحته المبنية ٦٣,٩٠٤ متراً مربعاً ويضم ٥٣٦ موقفاً لركن السيارات. وكما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري (١٤٥) مستأجراً يشغلون مجتمعين (١٣٥) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٤٧,٣٥٦ متراً مربعاً ممتدة على طابق واحد. بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٦,٣٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٤,٣٨٩,٤٦٠ زائر.

يستهدف النخيل بلازا (القصيم) الزائرين من الطبقة الوسطى. ويوفر خيارات متعددة تتراوح بين المحلات التجارية، والمطاعم، وصولاً إلى المرافق الترفيهية (مثل مدينة «سباركيز» الترفيهية) ويعتبر من الوجهات الرئيسية التي تقصدها الأسر في منطقة القصيم. ويتضمن المركز مزيج من الماركات التجارية المحلية والعالمية. ومن أهم ماركاته «هايبر بنده» و«زارا».

يقع النخيل بلازا (القصيم) على تقاطع طريق الملك عبدالله وطريق الأمير سلطان في مدينة بريدة. يتضمن المركز على واجهة متعددة الألوان وثلاث مداخل رئيسية أمامية. مع تصميم بسيط وأنيق، يتميز النخيل بلازا بلوحات بارزة مموجة تحدد بوابات الدخول. كما يمكن الوصول لبعض المحلات التجارية مباشرة من خارج المركز التجاري مما يعطي الزوار تجربة تسوق شبيهة بتلك التي يوفرها الـ«بوليفارد».

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في النخيل بلازا (القصيم):

جدول ٤-٤٩: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في النخيل بلازا

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	٢٦,١	٥٥,٣٪	٢٥,٤	٤٨,٩٪	١٦,٨	٣٩,٧٪	٢٧,٧٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٣	الأنشطة الترفيهية	١,٥	٣,٢٪	٤,١	٧,٩٪	٣,٧	٨,٩٪	٢٩,١٪
٤	المأكولات والمشروبات	١,٣	٢,٨٪	١,٤	٢,٧٪	١,٦	٣,٨٪	٢,٠٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٠,٠	٠,٠٪	٠,٧	١,٤٪	١,٣	٣,٠٪	١,٤٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٥,٤	١١,٤٪	٧,٣	١٤,١٪	٧,٤	١٧,٤٪	٥,٦٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٩	١,٩٪	٠,٨	١,٥٪	٠,٩	٢,١٪	١,١٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	٣,٩	٨,٢٪	٣,٩	٧,٥٪	٣,٩	٩,١٪	٣١,٥٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠,٦	١,٣٪	٠,٣	٠,٦٪	٠,٢	٠,٤٪	٠,٠٪
١٠	الرياضة والاستجمام	١,٠	٢,١٪	١,٨	٣,٥٪	١,٨	٤,٢٪	١,٦٪
١١	الأكشاك	٦,٥	١٣,٨٪	٦,١	١١,٨٪	٤,٨	١١,٣٪	٠,٠٪
	المجموع	٤٧,٨	١٠٠٪	٥١,٩	١٠٠٪	٤٢,٢	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	٤٠,١	٨٣,٩٪	٤٥,٧	٨٨,١٪	٣٩,٤	٩٣,٣٪	٥٩,٧٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٧,٧	١٦,١٪	٦,٢	١١,٩٪	٢,٨	٦,٧٪	٤٠,٣٪
	المجموع	٤٧,٨	١٠٠٪	٥١,٩	١٠٠٪	٤٢,٢	١٠٠,٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

هيفاء مول

تم افتتاح هيفاء مول في العام ٢٠١١م في مدينة جدة. وهو يتميّز بموقعه الاستراتيجي على تقاطع طريق المدينة مع شارع فلسطين. وقد تمّ إنشاؤه على طابق واحد، مما يسهّل الدخول إليه والتنقل فيه. تبلغ مساحته المبنية ٥٠,١٦١ متراً مربعاً ويضم موقف سيارات يستوعب ٩١٤ سيارة. وكما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري (١٣١) مستأجراً يشغلون مجتمعين (١٦٧) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٢٨,٢٠٣ متراً مربعاً. وبلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٣,٩٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٤,٥٨٠,٥٤٥ زائراً.

يستهدف هيفاء مول الزائرين من الطبقة الوسطى. ويضم ماركات تجارية رائدة في مجال الأزياء ويتخلله مرافق ترفيهية (بما في ذلك منطقة «بيلي بيز» الترفيهية) وساحة مركزية محاطة بأشجار النخيل والمقاهي. كما يضم سوبرماركت ومنطقة مطاعم (تتوفر فيها المطاعم ذات الأسعار المعتدلة).

يقع هيفاء مول في وسط مدينة جدة على تقاطع طريق المدينة مع شارع فلسطين، ممّا يتيح له الاستفادة من حركة الزوار العالية في المنطقة. في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في هيفاء مول:

جدول ٤-٥٠: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في هيفاء مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي) السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
	فئة المستأجر							
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	٦٠,٣	٦٦,٦٪	٥٢,٦	٦٢,٢٪	٣٣,٦	٥٢,٤٪	٦٢,٧٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	٢,٤	٢,٧٪	-	٠,٠٪	١,٣	٢,٠٪	١,٧٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٢,٢	٢,٤٪	٢,٤	٢,٨٪	٢,٢	٣,٤٪	٨,٩٪
٤	المأكولات والمشروبات	٥,٥	٦,١٪	٦,٣	٧,٦٪	٥,٢	٨,١٪	٥,٢٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	١,٣	١,٤٪	١,١	١,٣٪	١,١	١,٧٪	١,٢٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٩,٩	١٠,٩٪	١١,٣	١٣,٤٪	١١,٠	١٧,١٪	١١,٤٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٥	٠,٦٪	٠,٥	٠,٦٪	٠,٢	٠,٣٪	٠,٠٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	-	٠,٠٪	١,٥	١,٧٪	٢,٠	٣,١٪	٧,٤٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	-	٠,٠٪	-	٠,٠٪	-	٠,٠٪	٠,٠٪
١٠	الرياضة والاستجمام	١,٥	١,٦٪	١,٥	١,٨٪	١,٤	٢,٢٪	١,٥٪
١١	الأكشاك	٧,٠	٧,٧٪	٧,٤	٨,٧٪	٦,٢	٩,٦٪	٠,٠٪
	المجموع	٩٠,٦	١٠٠٪	٨٤,٦	١٠٠٪	٦٤,١	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	٥٣,٤	٥٩,٠٪	٥٣,٠	٦٢,٦٪	٤٣,٣	٦٧,٦٪	٤٠,٨٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٣٧,١	٤١,٠٪	٣١,٦	٣٧,٤٪	٢٠,٨	٣٢,٤٪	٥٩,٢٪
	المجموع	٩٠,٦	١٠٠٪	٨٤,٦	١٠٠٪	٦٤,١	١٠٠,٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

تالا مول

قامت الشركة باستئجار وإعادة تطوير تالا مول في العام ٢٠١٤م. يتميز تالا مول بموقعه الاستراتيجي في قلب مدينة الرياض. وتبلغ مساحته المبنية ٤٦,٢٩٢ متراً مربعاً بما فيها ٦٨٠ موقفاً لركن السيارات. وكما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضمّ تالا مول ٩٩ مستأجراً يشغلون مجتمعين ١١٨ محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١٩,٩٩٥ متراً مربعاً موزعة على طابقين. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٠,٣٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٤,٩٠٥,٢٩٥ زائراً.

يستهدف تالا مول الزائرين من الطبقة الوسطى. ويقدم مزيجاً متنوعاً من الماركات التجارية العالمية والمحلية ومجموعة واسعة من المرافق. كما يضم منطقة مطاعم تتوفر فيها المطاعم ذات الأسعار المعتدلة فضلاً عن مناطق ترفيه عائلية مثل «بيلي بيز» و«سباركيز» و«شوت آي إف سي».

يقع تالا مول على تقاطع طريق الملك عبد العزيز مع الدائري الشمالي (مخرج ٥)، مما يسهل الوصول إليه. كما يضمّ مواقف سيارات مغطاة (تحت سطح الأرض) ويُعتبر من المعالم البارزة لمدينة الرياض، حيث يطل على طريق الدائري الشمالي المزدحم. ويتميز بالمربع الضوئي الزجاجي الذي يعد من أبرز سماته التصميمية.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في تالا مول:

جدول ٤-٥١: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في تالا مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي)						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
فئة المستأجر								
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	١١,١	٪٣٤,٩	١٧,٦	٪٤٥,٢	١٧,٠	٪٤٨,١	٪٦٣,٠
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	٪٠,٠
٣	الأنشطة الترفيهية	٣,٠	٪٩,٤	٣,١	٪٨,٠	٣,٠	٪٨,٥	٪١٨,٥
٤	المأكولات والمشروبات	٤,٠	٪١٢,٦	٤,٠	٪١٠,٤	٣,٣	٪٩,٣	٪٥,٥
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	٠,٥	٪١,٦	٠,٦	٪١,٤	١,٠	٪٢,٨	٪٢,٧
٦	العناية الصحية والشخصية	٧,٣	٪٢٣,١	٨,٦	٪٢١,٩	٧,٤	٪٢٠,٩	٪٩,٤
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٢	٪٠,٥	٠,٣	٪٠,٧	٠,٣	٪٠,٨	٪٠,١
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	–	٪٠,٠	١٣٪٠,٠
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠	٪٠,٠	(٠,٠)	٪٠,٠	٠,٠	٪٠,١	٪٠,٣
١٠	الرياضة والاستجمام	١,٥	٪٤,٦	١,٦	٪٤,٢	٠,٨	٪٢,٢	٪٠,٥
١١	الأكشاك	٤,٢	٪١٣,٢	٣,٢	٪٨,٣	٢,٦	٪٧,٣	٪٠,٠
	المجموع	٣١,٧	٪١٠٠	٣٩,١	٪١٠٠	٣٥,٤	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠
المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة								
١	المستأجرون العاديون	٢٨,١	٪٨٨,٧	٣٠,٣	٪٧٧,٥	٢٤,٣	٪٦٨,٦	٪٣٠,٢
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٣,٦	٪١١,٣	٨,٨	٪٢٢,٥	١١,١	٪٣١,٤	٪٦٩,٨
	المجموع	٣١,٧	٪١٠٠	٣٩,١	٪١٠٠	٣٥,٤	٪١٠٠,٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٢٧ الهايبرماركت / سوبرماركت ليس جزءا من الأرض المؤجرة في عقد الإيجار الرئيسي التابع لتالا مول.

الجبيل مول

تم افتتاح الجبيل مول في العام ٢٠١٥م ويقع بالقرب من ميدان دوال القريب ومسجد الجبيل. تبلغ مساحته المبنيّة ٣٧,٣٦٦ متراً مربعاً ويتوفر فيه ٤٨٣ موقفاً لركن السيارات. وكما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم هذا المركز التجاري (٦٢) مستأجراً يشغلون مجتمعين (١٠٤) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١٨,٨١٢ متراً مربعاً على ثلاثة طوابق. وبلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٢,٧٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ١,٣٢٥,٨٠٢ زائراً.

يستهدف الجبيل مول الزائرين من الطبقة الوسطى. ويقدم مجموعة متنوعة من الماركات التجارية الرائدة في مجال الأزياء، وسوبرماركت، ومنطقة مطاعم (تتوفر فيها المطاعم ذات الأسعار المعتدلة) فضلاً عن مرافق ترفيهية منها مدينة «بيلي بيز» للألعاب.

يقع الجبيل مول على التقاطع بين طريق المدينة المنورة وطريق الملك عبد العزيز في مدينة الجبيل، وبالتالي يسهل الوصول إليه من الطرق الرئيسية للمدينة. وتتميز منطقة المطاعم في الطابق الثاني فيه بإطلالتها على البحر.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في الجبيل مول:

جدول ٤-٥٢: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في الجبيل مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	السنة المالية ٢٠١٦م		الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي) السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
فئة المستأجر								
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	٨,٣	٥١,٨٪	١٨,٤	٥٤,٧٪	١٧,٩	٥١,١٪	٥٥,٤٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٣	الأنشطة الترفيهية	٠,٢	١,٣٪	٠,٢	٠,٥٪	٢,٤	٦,٩٪	١٠,١٪
٤	المأكولات والمشروبات	٣,٣	٢٠,٦٪	٥,١	١٥,٢٪	٤,٦	١٣,١٪	٨,٢٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	–	٠,٠٪	٠,٥	١,٤٪	٠,٨	٢,٣٪	٢,٠٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٣,٨	٢٣,٩٪	٧,٧	٢٢,٩٪	٥,٤	١٥,٣٪	٦,٧٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٢	١,٥٪	٠,١	٠,٤٪	٠,٣	٠,٩٪	٠,٣٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	٠,٠٪	٠,٧	٢,٠٪	١,٣	٣,٧٪	١٦,٨٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
١٠	الرياضة والاستجمام	–	٠,٠٪	٠,٤	١,١٪	٠,٣	٠,٧٪	٠,٦٪
١١	الأكشاك	٠,١	٠,٩٪	٠,٦	١,٨٪	٢,١	٥,٩٪	٠,٠٪
	المجموع	١٦,٠	١٠٠٪	٣٣,٧	١٠٠٪	٣٥,٠	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪
المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة								
١	المستأجرون العاديون	١٣,٥	٨٤,٠٪	٢١,٨	٦٤,٦٪	٢٣,٥	٦٧,٢٪	٤٢,٤٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٢,٦	١٦,٠٪	١١,٩	٣٥,٤٪	١١,٥	٣٢,٨٪	٥٧,٦٪
	المجموع	١٦,٠	١٠٠٪	٣٣,٧	١٠٠٪	٣٥,٠	١٠٠,٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

سلمى مول

تم افتتاح سلمى مول في العام ٢٠١٤م مقابل الغرفة التجارية في مدينة حائل. وتبلغ مساحته المبنية ٢٢,٣٧٨ متراً مربعاً ويضم ١,٠٤٠ موقفاً لركن السيارات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري (٦١) مستأجراً يشغلون مجتمعين (٧٨) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١٥,٥٨٣ متراً مربعاً موزعة على طابقين. وبلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٩٩ ٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ١,٥٩٣,٢٠٨ زائراً.

يستهدف سلمى مول الزائرين من الطبقة الوسطى. وتعتقد الإدارة أنه من الوجهات الرئيسية في مجال تجارة التجزئة والأنشطة الترفيهية في المنطقة، حيث يضم مجموعة متنوعة من الماركات التجارية المحلية والعالمية، فضلاً عن المقاهي ومنطقة المطاعم، والهايبرماركت، ومدينة ألعاب «بيلي بيز». تتوقع الإدارة إضافة منطقة طعام إلى مزيج المستأجرين في سلمى مول على المدى المتوسط.

يقع سلمى مول على طريق الملك سعود في مدينة حائل ويعتبر من الوجهات التي يسهل للزوار الوصول إليها. تم تصميم المبنى على شكل أنبوبي مغلف بصفائح حمراء وصفراء من الألمنيوم. وتم بناء باقي أجزاء المبنى على أشكال خطوط مستقيمة. وينقسم سلمى مول إلى أربع أقسام متقاربة يفصل بينها ممرات تقود إلى مداخل للمشاة.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في سلمى مول:

جدول ٤-٥٣: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في سلمى مول

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي) السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
	فئة المستأجر							
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	٣,١	٢٧,٦٪	٧,٧	٣٩,٣٪	٥,٠	٣٥,٣٪	٧٣,٩٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٣	الأنشطة الترفيهية	١,٠	٨,٧٪	١,٤	٧,١٪	١,٣	٩,٤٪	١٣,٥٪
٤	المأكولات والمشروبات	١,٦	١٤,٢٪	٢,٤	١٢,١٪	١,٨	١٢,٨٪	٤,١٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٢,٥	٢٢,٩٪	٥,٧	٢٩,٤٪	٤,٤	٣٠,٩٪	٨,٣٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٠,٣	٢,٦٪	٠,٣	١,٦٪	٠,٣	٢,٢٪	٠,١٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٠,١	١,١٪	٠,٣	١,٣٪	٠,٢	١,٣٪	٠,٠٪
١١	الأكشاك	٢,٥	٢٢,٩٪	١,٨	٩,٣٪	١,١	٨,٠٪	٠,٠٪
	المجموع	١١,١	١٠٠٪	١٩,٦	١٠٠٪	١٤,٣	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	١٠,٠	٩٠,١٪	١٦,٣	٨٣,١٪	١٠,٧	٧٥,١٪	١٩,٥٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	١,١	٩,٩٪	٣,٣	١٦,٩٪	٣,٦	٢٤,٩٪	٨٠,٥٪
	المجموع	١١,١	١٠٠٪	١٩,٦	١٠٠٪	١٤,٣	١٠٠,٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

صحارى بلازا

تم افتتاح صحارى بلازا في العام ٢٠٠٢ في حي الملك فهد بمدينة الرياض وهو المركز التجاري الأول للشركة (والذي تم نقله إلى الشركة في عام ٢٠٠٥م). تبلغ مساحته المبنية ٢٨,٣٦٤ متراً مربعاً ويضم ١٢٥ موقفاً للسيارات. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يضم المركز التجاري إثنان وعشرون (٢٢) مستأجرين يشغلون مجتمعين (٣٥) محل تجاري على مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٨,٨٤١ متراً مربعاً موزعة على طابقين. وقد بلغ متوسط معدل الإشغال للسنة المالية ٢٠١٨م ٤٠,٤٪ فيما وصل العدد السنوي للزائرين إلى ٧٣٠,٠٠٠ زائراً.

يستهدف صحارى بلازا الزائرين من الطبقة الوسطى. وقد تطور المركز منذ افتتاحه في العام ٢٠٠٢م ليصبح وجهة متخصصة في مجال الأزياء. وتخطط الشركة لإعادة ترتيب المساحة المتوفرة داخل المركز التجاري لاستقبال ماركات تجارية جديدة. من جانبها، ترى الإدارة أن المركز التجاري يمتلك الإمكانية ليكون إحدى الوجهات المواكبة لأسلوب الحياة العصرية الأكثر شعبية في مدينة الرياض. وتتوقع الشركة أن تبلغ التكاليف المرتبطة بإعادة الترتيب من ١٠,٠٠٠,٠٠٠ إلى ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وستتم إعادة الترتيب في نهاية عام ٢٠١٩م. ويركّز صحارى بلازا حاليا على المحلات التجارية المتخصصة في مجال الأزياء. وسيعتمد نجاح اعادة ترتيب المركز على تركيزه الجديد على المقاهي والمطاعم والمناطق الترفيهية، المدعومة بمحلات الألبسة وغيرها من المحلات التجارية.

ويتمتّع صحارى بلازا بسهولة الوصول إليه. ويمكن الوصول إليه من طريق الملك عبدالعزيز ومن طريق الملك عبدالله ومن خلال شوارع الحي الداخلية من الجهتين الشمالية والشمالية الغربية. ويتمتّع أيضاً بواجهة يناهز طولها ١٦٠ متراً على طريق الملك عبدالله.

يتميّز المركز التجاري بتصميمه البسيط والواضح وتُعتبر بوابة الدخول الحمراء المطلة على طريق الملك عبدالله وقبته الزجاجية من سماته الأساسية.

في الجدول أدناه نظرة عامة على مزيج المستأجرين في صحارى بلازا:

جدول ٤-٥٤: لمحة عامة عن مزيج المستأجرين في صحارى بلازا

الرقم التسلسلي	فئة المستأجر	(الإيرادات الإيجارية (مليون ريال سعودي						نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
		السنة المالية ٢٠١٦م		السنة المالية ٢٠١٧م		السنة المالية ٢٠١٨م		
	فئة المستأجر							
١	الملبوسات والأحذية والإكسسوارات	٩,٣	٩,٣٪	٧,١	٩١,٨٪	٤,٠	٩١,٠٪	٩٣,٨٪
٢	المحلات التجارية الكبيرة	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٣	الأنشطة الترفيهية	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٤,٥٪
٤	المأكولات والمشروبات	٠,٠	٠,٤٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٤٪
٥	الأثاث واللوازم المنزلية	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٦	العناية الصحية والشخصية	٠,٢	١,٨٪	٠,٢	٢,٤٪	٠,٠	١,٠٪	٠,٠٪
٧	الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٨	هايبرماركت/سوبرماركت	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
٩	المحلات التجارية المقدمة للخدمات	٠,٠	٠,٠٪	–	٠,٠٪	–	٠,٠٪	٠,٠٪
١٠	الرياضة والاستجمام	٠,٢	١,٩٪	٠,٢	١,٩	٠,١	٢,٥٪	١,٣٪
١١	الأكشاك	٠,٤	٣,٩٪	٠,٣	٣,٩٪	٠,٢	٥,٤٪	٠,٠٪
	المجموع	١٠,١	١٠٠٪	٧,٨	١٠٠٪	٤,٤	١٠٠٪	١٠٠٪
	المستأجرون العاديون والمستأجرون ذو العلاقة							
١	المستأجرون العاديون	٢,٦	٢٥,٣٪	٢,٢	٢٨,٧٪	٠,٣	٦,٦٪	٠,٠٪
٢	المستأجرون ذو العلاقة	٧,٦	٧٤,٧٪	٥,٥	٧١,٣	٤,١	٩٣,٤٪	١٠٠٪
	المجموع	١٠,١	١٠٠٪	٧,٨	١٠٠٪	٤,٤	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٩ الخطط المستقبلية وفرص النمو

٤-٩-١ المراكز التجارية قيد التطوير

من المرتقب كما في تاريخ هذه النشرة، أن يتم الانتهاء من تطوير أو بناء المراكز التجارية التالية أو توسعات المراكز التجارية الحالية، لكي تصبح قيد التشغيل بحلول التواريخ المبينة فيما يلي. واستنادًا إلى العائد التاريخي للتكلفة بنسبة ٣٠٪ و ١٨٪ للعقارات المؤجرة والمملوكة، على التوالي، حددت الشركة العائد المستهدف المختلط للتكلفة بالنسبة للمراكز التجارية الثلاثة الجديدة أدناه بالإضافة إلى المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول بين ١٥٪ و ٢٠٪.

بوليفارد الجامعة، الرياض

يقع بوليفارد الجامعة في قلب العاصمة الرياض ومن المتوقع أن يكون من أكبر المراكز التجارية المفتوحة في المملكة، موفراً لسكّان مدينة الرياض تجربة مختلفة ومحسنة للتسوق وتناول الطعام والترفيه. ويحتل بوليفارد الجامعة موقعاً مميزاً على طريق الأمير تركي الأول الذي يعتبر من الطرق الرئيسية في المدينة، بمحاذاة جامعة الملك سعود، وهي إحدى أبرز الجامعات في مدينة الرياض، وبمحاذاة الرائدة المدينة الرقمية، وهي إحدى المجمعات الرئيسية للشركات. وتهدف الشركة من خلال بوليفارد الجامعة لعب دور قيادي في عملية التطوير التجاري للمنطقة المحيطة، عبر توفير مجموعة متنوعة من المحلات التجارية، إلى جانب توفير مساحة عامة جذابة يتخلّلها ممر للمشاة بطول كيلومتر واحد. وسوف تحتل المطاعم والمقاهي الرائدة قسم مهم من المساحة القابلة للتأجير في بوليفارد الجامعة، بالإضافة الى دار سينما، وصالة رياضية، وغيرها من عروض التسوق والترفيه الفريدة. وسوف تكون جميع هذه المرافق متصلة ببعضها البعض من خلال ساحة عامة بتصميم مدرج روماني.

يبين الجدول أدناه معلومات إضافية بشأن بوليفارد الجامعة.

جدول ٤-٥٥: معلومات إضافية بشأن بوليفارد الجامعة

البند	الشرح
الموقع	الرياض
مساحة المشروع	١٢١,٤٤٠ متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنيّة	٧١,٤٧١ متراً مربعاً
إجمالي المساحة الإيجارية	٥١,٨٠٤ متراً مربعاً
أرض مملوكة أو مؤجرة	مؤجرة لمدة ٣٠ سنة (٢٠ سنة بالإضافة إلى المدة المتجددة تلقائياً وهي ١٠ سنوات) اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠١٦م
تاريخ المباشرة بالمشروع	١ ديسمبر ٢٠١٦م
التاريخ المتوقّع لاكتمال الإنشاءات	١ سبتمبر ٢٠١٩م
التاريخ المتوقّع لبدء التشغيل	بحلول ٢ سبتمبر ٢٠١٩م
التكلفة الإجمالية للمشروع (بما في ذلك تكلفة الأرض)	٢٥٣ مليون ر.س.
التكلفة الإجمالية للمشروع (بدون تكلفة الأرض)	٢٥٣ مليون ر.س.
المصدر التمويلي	تسهيل تمويلي
التكلفة المتكبدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١٦٨ مليون ر.س.
التكلفة المتبقية للسنة المالية ٢٠٢٠م	٤٧ مليون ر.س.
نسبة المشروع المنجزة (الإنشاءات الرئيسية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٨٠,٩٪
التأجير المسبق كنسبة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٧٠٪
مقاول البناء	شركة فواز الحكير العقارية
طرف ذو علاقة	نعم

المصدر: الشركة

النخيل مول (الدمام)

في أعقاب النجاح الذي حققه النخيل مول في مدينة الرياض، تعمل الشركة حالياً على تطوير مركز تجاري جديد في مدينة الدمام تحت اسم «النخيل مول» أيضاً يقع على طريق الملك الفهد المؤدية إلى مطار الدمام. ويتألف المركز التجاري من طابقين ويشمل عدداً من المحلات التجارية الي تستهدف الزائرين من الطبقة الوسطى والعالية، فضلاً عن مقاهٍ ومطاعم ومرافق ترفيهية.

يبين الجدول أدناه معلومات إضافية بشأن النخيل مول في مدينة الدمام.

جدول ٤-٥٦: معلومات إضافية بشأن النخيل مول في مدينة الدمام

البند	الشرح
الموقع	الدمام
مساحة المشروع	١٣١,٢٣٨ متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنيّة	٨٨,٤٨٠ متراً مربعاً
إجمالي المساحة الإيجارية	٥٢,٩١٨ متراً مربعاً
أرض مملوكة أو مؤجرة	مملوكة
تاريخ المباشرة بالمشروع	١ ديسمبر ٢٠١٦م
التاريخ المتوقّع لاكتمال الإنشاءات	١ سبتمبر ٢٠١٩م
التاريخ المتوقّع لبدء التشغيل	بحلول ٢ سبتمبر ٢٠١٩م
التكلفة الإجمالية للمشروع (بما في ذلك تكلفة الأرض)	٥٢٠ مليون ر.س.
التكلفة الإجمالية للمشروع (بدون تكلفة الأرض)	٣١٠ مليون ر.س.
المصدر التمويلي	تسهيل تمويلي
التكلفة المتكبدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٠٧ مليون ر.س.
التكلفة المتبقية للسنة المالية ٢٠٢٠م	٥٤ مليون ر.س.
نسبة المشروع المنجزة (الإنشاءات الرئيسية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٪٦١,١
التأجير المسبق كنسبة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٪٥٠
مقاول البناء	شركة فواز الحكير العقارية
طرف ذو علاقة	نعم

المصدر: الشركة

الخليج مول

يقع الخليج مول في مدينة الرياض وقد سمّي بهذا الاسم تيمناً باسم جسر الخليج. وسوف يقدّم الخليج مول تجربة جديدة لسكّان وسط وشرق الرياض في مجال التسّوق والترفيه. كما أنه يحتل موقعاً متميزاً بالقرب من طريق مكة المكرمة من الجنوب، وطريق صلاح الدين الأيوبي من الغرب، وشارع علي عزت بيغوفيتش في شمال شرق المدينة. وسوف يضمّ أماكن جلوس داخلية وخارجية وساحات مندمجة بمناطق للمطاعم والمشروبات.

يبين الجدول أدناه معلومات إضافية بشأن الخليج مول.

جدول ٤-٥٧: معلومات إضافية بشأن الخليج مول

البند	الشرح
الموقع	الرياض
مساحة المشروع	١٠١,٩٥٠ متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنيّة	٨٩,٦٥١ متراً مربعاً
إجمالي المساحة الإيجارية	٥١,٤٥٣ متراً مربعاً
أرض مملوكة أو مؤجرة	مملوكة
تاريخ المباشرة بالمشروع	١ يونيو ٢٠١٦م
التاريخ المتوقّع لاكتمال الإنشاءات	١ ديسمبر ٢٠١٩م
التاريخ المتوقّع لبدء التشغيل	بحلول ٢ ديسمبر ٢٠١٩م
التكلفة الإجمالية للمشروع (بما في ذلك تكلفة الأرض)	٨١٩ مليون ر.س.
التكلفة الإجمالية للمشروع (بدون تكلفة الأرض)	٥٢٩ مليون ر.س.
المصدر التمويلي	تسهيل تمويلي
التكلفة المتكبدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٠٧ مليون ر.س.
التكلفة المتبقية للسنة المالية ٢٠٢٠م	١٥٧ مليون ر.س.
نسبة المشروع المنجزة (الإنشاءات الرئيسية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٦٠,٢٪
التأجير المسبق كنسبة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٥٠٪
مقاول البناء	شركة فواز الحكير العقارية
طرف ذو علاقة	نعم

المصدر: الشركة

المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول

تهدف المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول (الرياض) إلى زيادة منتجات التجزئة المعروضة في النخيل مول، بما في ذلك تقديم علامات تجارية جديدة ومطاعم غير فاخرة ودور سينما. وسيتم توصيل المرحلة الأولى من التوسعة بالبوابة رقم ٤ في النخيل مول من خلال جسر في الطابق الأول يضم ١٢ وحدة للبيع بالتجزئة لتسهيل انتقال العملاء إلى التوسعة. وتتضمن التوسعة أيضًا منطقتين لوقوف السيارات للدخول المباشر، والذي يتضمن ما مجموعه ٨٥٩ موقفا للسيارات. تتوقع الشركة البدء في التأجير المسبق للنخيل مول (الرياض)، توسعة المرحلة الأولى، في الأشهر القادمة، مع أغلبية من المستأجرين الجدد على النخيل مول (الرياض).

إن المرحلتين الأولى والثانية من توسعة النخيل مول (الرياض) خاضعتان لاتفاقيات تأجير أرض إضافية ومنفصلة للنخيل مول (الرياض)، وتلك الاتفاقيات تؤمن حيازة لمدة عشرين سنة، وتمتد كل منها حتى يناير ٢٠٣٨م، في حين أن الحيازة الجارية الحالية للنخيل مول (الرياض) تمتد حتى يوليو ٢٠٣٤م، ولدى الشركة تجربة مماثلة سابقة لبناء أعمال توسعة تتعلق بمول الظهران على قطعتي أرض متجاورتين مع اتفاقيات إيجار منفصلة وجداول انتهاء مختلفة، والذي تم الاتفاق عليه أنه سيتم استبدال ذلك في وقت لاحق باتفاقية إيجار واحدة مع المؤجر. وقد ورد في الجدول أدناه معلومات إضافية تتصل بتوسعة النخيل مول بالرياض.

جدول ٤-٥٨ : معلومات إضافية بشأن المرحلة الأولى توسعة النخيل مول

البند	الشرح
الموقع	الرياض
مساحة المشروع	٦٦,٦٢٥ متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنيّة	٢٨,٢٤٩ متراً مربعاً
إجمالي المساحة الإيجارية	١٦,٣١٦ متراً مربعاً
أرض مملوكة أو مؤجرة	مؤجرة
تاريخ المباشرة بالمشروع	١ ديسمبر ٢٠١٨
التاريخ المتوقّع لاكتمال الإنشاءات	١ نوفمبر ٢٠١٩م
التاريخ المتوقّع لبدء التشغيل	بحلول ٢ نوفمبر ٢٠١٩م
التكلفة الإجمالية للمشروع (بما في ذلك تكلفة الأرض)	١٩١ مليون ر.س.
التكلفة الإجمالية للمشروع (بدون تكلفة الأرض)	١٩١ مليون ر.س.
المصدر التمويلي	تسهيل تمويلي
التكلفة المتكبدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	لا ينطبق (لم تبدأ عملية البناء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)
التكلفة المتبقية للسنة المالية ٢٠٢٠م	١٩١ مليون ر.س.
نسبة المشروع المنجزة (الإنشاءات الرئيسية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٠٪
التأجير المسبق كنسبة من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٠٪
مقاول البناء	شركة فواز الحكير العقارية
طرف ذو علاقة	نعم

المصدر: الشركة

استنادًا إلى المراكز التجارية الجديدة المذكورة أعلاه وتوسعة المرحلة الأولى.

جدة بارك

أبرمت الشركة في ٤ مارس ٢٠١٩م اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك (لكل من المبنى والأرض)، وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. المشروع يقع في موقع استراتيجي بشارع التحلية في قلب مدينة جدة، حيث تتواجد الشرائح السكانية والاتجاهات الديمغرافية التي تستهدفها الشركة، علما بأن النفقات الرأسمالية للشركة فيما يتعلق بجدة بارك تقتصر على مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالتجهيزات. هذا ويُعد جدة بارك مركزا تجاريا متميزا سوف يتيح للشركة تعزيز مكانتها الريادية في جدة واستكمال عروضها الحالية وأعمال التطوير الجارية. ومن المتوقع أن تشغل المساحة المخصصة للمأكولات والمشروبات أكثر من ٣٠٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جدة بارك، وأن تشتمل على خيارات متنوعة لتناول الطعام، والتي سيتم استكمالها من خلال مجموعة واسعة من خيارات الترفيه، بما في ذلك دور السينما. على الرغم من أن عملية التأجير المسبق لم تبدأ بعد، تتوقع الشركة أن يشمل جدة بارك مجموعة تجار التجزئة من الفئات المتوسطة والعالية، بما في ذلك «زارا» و«فيرجين ميغا ستورز» و«ماسيمو دوتي» و«كوتش». بالإضافة إلى ذلك، تتوقع الإدارة أن يؤدي وجود «إيكيا» إلى زيادة عدد الزوار للمركز التجاري.

جدول ٤-٥٩ : المعلومات الإضافية المتعلقة بجدة بارك١٤

البند	الشرح
الموقع	جدة
مساحة المشروع	١٧٤,٤١٢ متراً مربعاً
إجمالي المساحة المبنيّة	٢٣٠,٦٥٢ متراً مربعاً
إجمالي المساحة الإيجارية	١٢٨,٧٤٠ متر مربع
أرض مملوكة أو مؤجرة	مستأجرة
قيمة الإيجار السنوي الأرض والمبنى	٩٠ مليون ر.س.١٥
مدة عقد الإيجار	٣٠ سنة ميلادية (تبدأ من تاريخ اكتمال الانشاءات)
التاريخ المتوقّع لاكتمال الإنشاءات	مارس ٢٠٢٠م
التاريخ المتوقّع لبدء التشغيل	أبريل ٢٠٢٠م
نسبة المشروع المنجزة (الإنشاءات الرئيسية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٦٥٪
طرف ذو علاقة	لا

المصدر: الشركة

٤-٩-٢ الأراضي المستخدمة لأغراض التطوير المستقبلي

بالإضافة إلى المراكز التجارية قيد الإنشاء، قامت الشركة بتملك أو استئجار خمسة قطع أرض لفترة طويلة الأمد لأغراض استخدامها لإنشاء مراكز تجارية جديدة أو لتوسعة المرحلة الثانية من مشروع النخيل مول (الرياض) على المدى المتوسط، علما بأنه يتوقع أن تصل المساحة الإجمالية الإضافية والتراكمية القابلة للتأجير إلى أكثر من ٣٥٥,٠٠٠ متر مربع. وتتوقع الشركة التسليم التدريجي للمراكز التجارية الجديدة التي تبنيها على هذه الأراضي الخمسة الإضافية اعتبارا من عام ٢٠٢١م، بما في ذلك موقع مول العرب (الرياض) وموقع جوهرة (جدة) والمرحلة الثانية من توسعة النخيل مول (الرياض). وتكبدت الشركة حوالي ٣,٤ مليار ريال سعودي اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م فيما يتعلق باستثماراتها (بما في ذلك الأراضي) وتقدر أن إنفاقها الإضافي سيصل إلى ٣,٢ مليار ريال سعودي اعتبارًا من السنة المالية ٢٠٢٠م. واستنادًا إلى العائد التاريخي للتكلفة بنسبة ٣٠٪ و ١٨٪ للعقارات المؤجرة والمملوكة، على التوالي، حددت الشركة العائد المستهدف المدموج للتكلفة لقطع الأرض الخمسة الإضافية بأكثر ٢٠٪.

تتوقع الشركة أن يتم إنجاز وتشغيل المراكز التجارية الجديدة والمرحلة الثانية من توسعة النخيل مول (الرياض) على خمسة قطع أرض إضافية (وفق ما تم وصفه أعلاه) بحلول السنة المالية ٢٠٢٣م. تقع قطع الأرض في مواقع رئيسية واستراتيجية داخل المدن الرئيسية التي يعيش فيها أصحاب الدخل الفردي المرتفع، وتحديدا في مناطق ذات منافسة محدودة تتميز بتوفر المواصلات والبنية التحتية. وقد سبق أن تم الحصول على تصاريح التخطيط أو البناء ذات الصلة بالنسبة لغالبية هذه المشاريع، كما تم الانتهاء من دراسات التصميم والهندسة المعمارية وبدأ العمل بعقود البناء الموقعة. كما تتوقع الإدارة تجميع تمويل اقتراضي إضافي خلال السنوات الخمس القادمة تزامنا مع تسديد الشركة للدين الخارجي الحالي بموجب تسهيلات إعادة التمويل.

جدول ٤-٦٠: أراضي التطوير المستقبلي

اسم الأرض	الموقع	مساحة المشروع	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتوقعة	تاريخ الافتتاح المتوقع	أرض مملوكة أو مؤجرة	مبلغ الإيجار	تاريخ بدء عقد الإيجار	تاريخ انتهاء عقد الإيجار	تكلفة الأرض (القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)	التكلفة المتكبدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م) (بدون تكلفة الأرض)	حالة المشروع (المرحلة ١ - ٥))
توسعة النخيل مول الرياض – المرحلة الثانية	الرياض	٣٩,٧٥٠	١٣,٥٣٨	النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٢م	مؤجر	١٤٣,١٠٠,٠٠٠	١٤٣٥/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٥/٣٠م)	١٤٥٥/٠٧/٢٩هـ (الموافق ٢٠٣٣/١٠/٢٣م)	غير متوفّر	-	المرحلة ٣ (تطوير التصميم)
موقع نجد	الرياض	١٠٣,١٠٤	٣٦,٢٨٦	النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢١م	مؤجر	٨٥٦,٤٧٢,٨٤٥	٢٠١٥/٠٣/٠٨م (الموافق ١٤٣٦/٠٥/١٧ هـ)	٢٠٤٢/٠٣/٠٧م (الموافق ١٤٦٤/٠٣/١٤ هـ)	غير متوفّر	٢٨,٥٧٩,٠٠٠	المرحلة ٣ (تطوير التصميم)
موقع الزهرة	جدة	١٤٨,٢٧٦	٧٠,٤١٢	النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٢م	مؤجر	١,٧٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/٨/١م (الموافق ١٤٣٨/١١/٠٩ هـ)	٢٠٤٧/٠٧/٣١م (الموافق ١٤٦٩/١٠/٠٨ هـ)	غير متوفّر	٣,٦٨٤,٠٠٣	المرحلة ٣ (تطوير التصميم)
مول العرب، موقع الرياض	الرياض	٦٢٣,٣٧١	١٣٥,٣٤٠	النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٣م	مملوكة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	١,٧٧٠ مليون ر.س.	٢٩١,٥٩٨,٣٣٢	المرحلة ٣ (تطوير التصميم)
الجوهرة، موقع جدة	جدة	١٧٠,٧٤٦	١٠٢,٠٢٢	النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٣م	مملوكة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	١,٠٦٧ مليون ر.س.	٤٧,٦١٢,٠٧٢	المرحلة ٣ (تطوير التصميم)

المصدر: الشركة

٢٨ قامت الشركة باستئجار جدة بارك في حالة قريبة من الانتهاء، علما بأن عقد الإيجار يبدأ بعد انتهاء المالك من تطوير المركز ويتكبد المالك تكاليف التطوير وعليه فإن الشركة لا تملك البيانات التالية فيما يتعلق بجدة بارك: تاريخ بدء المشروع؛ التكلفة الإجمالية للمشروع (وتكلفة الأرض)؛ مصدر التمويل؛ نسبة الإيجار المسبق كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م؛ ومقاول البناء.

٢٧ يزداد الإيجار السنوي بشكل تدريجي من ٩٠ مليون ريال سعودي في السنة الأولى ويصل إلى ١٧٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي في السنة الثلاثون (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٣-٥-١-٤ «المراكز التجارية قيد التشييد»).

٤-٩-٣ برامج دور السينما

في شهر ديسمبر ٢٠١٧م، أعلنت المملكة أنها سترفع الحظر المفروض على دور السينما وتم بالتالي افتتاح أول دور سينما جديدة في المملكة في شهر أبريل ٢٠١٨م. لقد حددت الشركة ١٥ مركزا تجاريا لها تعتزم إدخال دور السينما فيها بحيث يساوي المتوسط المتوقع للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المخصصة لدور السينما داخل كل مركز تجاري ٤,٦٠٠ متر مربع، على أن يشمل ذلك ١٣٠٠٠ مقعد و١٠ شاشات في كل مركز تجاري. كما تعتزم الشركة إطلاق دور سينما في أربعة من مراكزها التجارية في حلول عام ٢٠١٩م. وسيتم تأجير دور السينما لشركة الجيل القادم المحدودة، وهي طرف ذو علاقة بالشركة، مملوكة من قبل أقارب المساهمين المسيطرين (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٤ «سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة»).

لقد أدت إعادة تنظيم المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لاستخدامها كدور سينما إلى خسارة على المدى القصير في إيرادات الشركة الناتجة عن بدلات إيجار المستأجرين السابقين، مثل شركة الجيل القادم المحدودة التي لن تدفع إيجارا للشركة بموجب عقود الإيجار الأربعة المذكورة أعلاه إلى أن تصبح دور السينما قابلة للتشغيل. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت الشركة تكاليف إضافية في إعادة تنظيم المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ذات الصلة (حيث كان يتعين على بعض المستأجرين تغيير مواقعهم داخل المراكز التجارية المعنية). وليس من المتوقع أن يكون لهذه التغييرات أي أثر جوهري على الوضع المالي للشركة وعلى نتائج عملياتها.

وسوف تشهد المرحلة الثانية من الخطة إدخال دور السينما في المراكز التجارية المتبقية على مدى السنوات ٣ إلى ٥ القادمة.

٤-١٠ الشهادات والجوائز

فازت الشركة بعدّة جوائز منذ تأسيسها، بما في ذلك:

- جائزة التميز السعودي في المجال السياحي للعام ٢٠١٨م: المقدمة للنخيل مول كأفضل تجربة تسوق/ مركز تجاري؛
- جائزة التميز السعودي في المجال السياحي للعام ٢٠١٨م: المقدمة لأفضل مدير مركز تسوق/ مركز تجاري؛
- الجائزة الفضية ضمن جوائز مراكز التسوق والتجزئة لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للعام ٢٠١٦م: عن مبادرة «شجرة الحياة» وهي مبادرة سنوية يتم تنظيمها في شهر رمضان وتسلّط الضوء على جهود المجتمع لتحقيق الأمل والتغيير في حياة الأطفال اليتامى؛
- الجائزة الذهبية ضمن جوائز مراكز التسوق لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للعام ٢٠١٥م: للنخيل مول (الرياض) باعتباره المركز التجاري الأكثر ابتكاراً عن فئة «التسويق عن طريق الإعلام الجديد والتقنيات الناشئة»؛
- الجائزة الفضية ضمن جوائز مراكز التسوق لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للعام ٢٠١٥م: للنخيل مول (الرياض) عن فئة «التصميم والتطوير»؛
- جائزة ألبرت سوسمان العالمية لخدمة المجتمع ٢٠١٤م المقدمة لشركة المراكز العربية: لتعزيز مشاركة المجتمع في قطاع مراكز التسوق وتقدير الجهود الخيرية لقادة القطاع؛
- جائزة الدعم المجتمعي ضمن جوائز مراكز التسوق لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للعام ٢٠١٤م عن تعزيز مشاركة المجتمع في القطاع وتقدير المساعي الخيرية لقادة القطاع؛
- جائزة التميز السعودي في المجال السياحي للعام ٢٠١٣م: المقدمة لمول الظهران كأفضل تجربة تسوق مميزة؛
- جائزة الدعم المجتمعي ضمن جوائز مراكز التسوق لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للعام ٢٠١٣م: عن مكافحة سرطان الثدي؛
- الجائزة الفضية ضمن جوائز مراكز التسوق لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للعام ٢٠١٣م: عن المزيج الإيجاري في السلام مول؛
- الرقم القياسي في موسوعة غينيس ٢٠١٣م - بيلي بيز مول الظهران: أكبر منطقة ألعاب للأطفال في العالم (٢،٣١٦،٧٩ متراً مربعاً) «بيلي بيز»، وهو مركز ترفيهي داخلي للأطفال؛
- جوائز التميز السياحي في السعودية ٢٠١٢م-مول الظهران: كأفضل تجربة تسوق مميزة؛
- الجائزة الذهبية ضمن جوائز المجلس الدولي لمراكز التسوق للعام ٢٠١٢م: عن الأعمال الموحدة للشركة التي تستخدم مجموعة من التقنيات الناشئة لتعزيز وإدارة حضورها على الشبكة باعتبارها أداة تسويقية تسهم في تحسين تجربة الزوار.

٤-١١ وظائف الإدارة والموارد البشرية / الأقسام

تزاول الشركة أعمالها عن طريق عدة اقسام على النحو التالي:

٤-١١-١ قسم المحافظ وادارة الأصول

لقسم المحافظ وادارة الأصول المسؤوليات التالية:

- هو الكيان المالك لمحفظة المراكز التجارية التابعة للشركة (العقارات قيد التشغيل) وهو مسؤول عن تحقيق أقصى قيمة ممكنة من الأنشطة التجارية والعقارات؛
- إعداد استراتيجية إدارة الاصول والتطوير، بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي ومجلس الإدارة فضلاً عن ضمان التقيد باستراتيجية الشركة؛
- الإشراف على توحيد الخطط الاستراتيجية للشركة، وخطة عملها السنوية، وخطط العمل السنوية للمراكز التجارية؛
- العمل جنباً إلى جنب مع الأقسام الأخرى (الإيجار، والشؤون الرقمية والتسويق، والعمليات) في سبيل تنفيذ خطة العمل الخاصة بالمراكز التجارية؛
- قيادة الجهود الرامية إلى تحديد فرص تحسين القيم على مستوى المحفظة وفي المراكز التجارية الفردية؛
- تقديم التوصيات بشأن عمليات الشراء/ البيع الكبرى وتغيير استخدام الأصول؛
- ضمان أداء أعمال الأقسام بشكل ربع سنوي؛ و
- تحديد بيان المخاطر المستهدف للشركة وفقاً للإرشادات التوجيهية الصادرة عن المجلس، وضمان مراقبة المخاطر التجارية والتخطيط للتخفيف من حدتها بشكل مستمر.
-

٤-١١-٢ قسم التطوير وادارة المشاريع

لقسم التطوير وادارة المشاريع المسؤوليات التالية:

- الإشراف على دورة العمل المتكاملة لتطوير وتشغيل المراكز التجارية لكافة المشاريع من المرحلة الأولى حتى المرحلة الرابعة، ولغاية التسليم؛
- التنسيق مع الأقسام المعنية في قيادة عملية إعداد موجز الأعمال التطويرية (المرحلة الأولى من دورة العمل المتكاملة لتطوير وتشغيل المراكز التجارية) ودراسة الجدوى وخطة العمل المتعلقة بالأصول (المرحلة الثانية من دورة العمل المتكاملة لتطوير وتشغيل المراكز التجارية)؛
- التنسيق مع المعنيين بالعمليات والشؤون الإيجارية خلال مراحل التنفيذ (المرحلة الرابعة من دورة العمل المتكاملة لتطوير وتشغيل المراكز التجارية) تمهيداً لعملية التسليم؛
- في صميم عمل هذا القسم ضمان الفعالية في تصميم، وتخطيط، وتنفيذ، ومراقبة المشاريع عن طريق وحدات التصميم والتسليم، ومراقبة مقاولي الانشاءات والتصميم، فضلاً عن ضمان التقيد بالميزانية، والأطر الزمنية، ومعايير الجودة، ومعايير الاستدامة والصحة والسلامة والبيئة، والأنظمة، والحصول على تصاريح الأجهزة الحكومية والتنظيمية في الوقت المناسب.

٤-١١-٣ قسم الشؤون الإيجارية

لقسم الشؤون الإيجارية المسؤوليات التالية:

- ضمان إتمام التأجير الشامل للمحلات التجارية، بما يضمن تحقيق الأهداف الإيجارية على النحو المحدد في خطط العمل العامة للشركة وخطط العمل الخاصة بالمراكز؛
- ضمان تحديد المواقع للمستأجرين في الوقت المناسب للتقليل من هدر الإيرادات؛
- الحفاظ على المستوى المستهدف لمعدلات الإشغال في كافة المراكز التجارية؛
- إدارة العلاقات مع المستأجرين؛
- إدارة ورصد عقود الإيجار؛
- التنسيق مع قسم الأصول وقسم التسويق بشأن الأسعار والأهداف المحددة للإيرادات وتحديد مزيج المستأجرين؛
- التنسيق مع قسم الشؤون القانونية بشأن نماذج العقود وشروط وأحكام عقود الإيجار؛
- التنسيق مع قسم الشؤون المالية بشأن التحقق من الملاءة الائتمانية للمستأجرين؛ و
- إعداد استراتيجية المبيعات الإعلانية وقسم أنشطة المبيعات الإعلانية في الشركة من الناحيتين المادية والرقمية؛
- الحفاظ على العلاقات مع وكالات المبيعات الإعلانية الرئيسية وكبار المستأجرين؛
- التنسيق مع قسم العمليات بشأن تسليم أو إخلاء الوحدات القابلة للتأجير.

٤-١١-٤ قسم الشؤون الرقمية والتسويق

لقسم الشؤون الرقمية والتسويق المسؤوليات التالية:

- تطوير خطة العمل المتعلقة بالشؤون الرقمية والتسويق ومؤشرات الأداء الرئيسية، تماشيا مع التوجيهات المتعلقة بإدارة الأداء والتخطيط الاستراتيجي؛
- إعداد الميزانية الخاصة بالشؤون الرقمية والتسويق بالتنسيق مع قسم الشؤون المالية؛
- التخطيط والإشراف على تنفيذ استراتيجيات ومبادرات التسويق وتحديد الهوية التجارية للشركة ومراكزها التجارية، تماشيا مع استراتيجية الشركة؛
- ضمان تنفيذ البحوث المتعلقة بالمعلومات السوقية والأسعار وتقديم مدخلات ذات صلة طوال مرحلة التطوير؛
- ضمان إعداد وتنفيذ استراتيجية متعلقة بالشؤون الابتكارية والرقمية لإطلاق منتجات جديدة في المراكز التجارية التابعة للشركة ودعم تسويقها؛
- الإشراف على توزيع الخدمات الجديدة على المراكز التجارية التابعة للشركة ومراقبة أدائها؛
- وضع وإدارة المعايير الشاملة لتجربة المتسوقين؛

- وضع ومراقبة تنفيذ الاستراتيجيات، والخطط، والمبادرات المتعلقة بتجربة المتسوقين على مستوى المراكز التجارية؛
- ضمان تنفيذ المبادرات التسويقية وبناء علاقات جيدة مع المنافذ الإعلامية ووكالات التسويق ذات الحضور القوي محلياً.

٤-١١-٥ قسم العمليات

لمعلومات عن إدارة عمليات الشركة، يرجى مراجعة القسم ٥-٨-٤ («إدارة عمليات المراكز التجارية»)

٤-١١-٦ قسم الشؤون المالية

لقسم الشؤون المالية المسؤوليات التالية:

- قيادة عملية وضع الميزانية وضمان تقيّد أقسام الشركة بها؛
- إدارة أنشطة تقييم الهيكلية المالية للشركة وتحديد هيكليات وخيارات التمويل ومصادر رأس المال؛
- إدارة أنشطة تقييم الاحتياجات المالية للمشاريع وهيكلية التمويل والمصادر التمويلية المحتملة بالتنسيق مع قسم التطوير وادارة المشاريع؛
- تقديم مدخلات أساسية للجنة التطوير ولجنة إدارة الأصول بشأن تعزيز عوائد المشاريع والمتطلبات التمويلية؛
- الإشراف على وضع التوقعات المالية على أساس الخطط الاستراتيجية وخطط العمل؛
- إدارة العلاقة مع المصارف وشركات التأمين والتفاوض بشأن أسعار الفائدة وشروط التمويل ووثائق التأمين؛
- إدارة كافة العلاقات مع المستثمرين بالشركة.

٤-١١-٧ قسم تقنية المعلومات

لقسم تقنية المعلومات المسؤوليات التالية:

- ضمان تطوير نظم وتطبيقات تقنية المعلومات اللازمة لتلبية احتياجات الأقسام/الوحدات الأخرى والمراكز التجارية/المشاريع؛
- ضمان صيانة شبكات الاتصال على مستوى الشركة؛
- ضمان تطوير بوابات الاتصال الإلكترونية الخاصة بالشركة؛
- إدارة العمليات الشاملة لشبكات ونظم الشركة؛
- ضمان توفير الدعم عالي الجودة للشبكة المحلية والأجهزة والتطبيقات البرمجية لمواجهة التحديات الأمنية الرقمية والإنترنت، كتهديدات الأمن السيبراني، والفيروسات والهجمات الأخرى (ransomware) أو النشر الغير مرغوب به أو فقدان البيانات السرية.

٤-١١-٨ الخدمات المساندة

- يقوم قسم الخدمات المساندة بإدارة الموارد البشرية، والمشتريات، وضبط الوثائق، والمخزون، والإدارة والتأكد من مساهمتها في تحقيق الأهداف التجارية للشركة بكفاءة وفعالية. ولهذا القسم مركز اتصال لدعم جميع الوظائف التي سبق ذكرها أعلاه.

٤-١١-٨-١ إدارة الموارد البشرية

- لقسم إدارة الموارد البشرية المسؤوليات التالية:
- استحداث وتنفيذ استراتيجيات تركّز على نزاهة الشركة فيما يخص إدارة الموارد البشرية والإدارة؛
- وضع سياسات وإجراءات مرتبطة بالإدارة الفعالة للموارد البشرية والقسم الإداري للشركة وتطويرها واستخدامها بشكل فعال؛
- الإشراف على تحديد وتقييم الهيكل التنظيمي للشركة والمهام الوظيفية؛
- الإشراف على إعداد ومراجعة الإطار العام للدرجات الوظيفية، وهيكلية الرواتب، والأجور، والمنافع؛
- ترسيخ ثقافة الأداء والتمكين التي تحفز على تحقيق الأهداف الفردية والتجارية؛
- ضمان الفعالية في توظيف الموظفين وتنميتهم؛
- ضمان توفير برامج تدريبية فعالة للوظائف الرئيسية وجمع تعليقات المشاركين بشأنها.

٤-١١-٨-٢ المشتريات

لقسم المشتريات المسؤوليات التالية:

- ضمان تقديم خدمات طرح العطاءات وعقد الشراكات الاستراتيجية وحماية المصالح المالية والقانونية للشركة؛
- دعم كافة الأقسام في شراء المواد، واللوازم، والتجهيزات، والخدمات بشروط تنافسية عالية، مع مراعاة معايير الجودة وعنصر الوقت؛
- ضمان إعداد وتحديث قائمة الموردين المناسبين، بالتنسيق مع الوحدة المعنية وتقييم الموردين بشكل دوري؛
- ضمان إدارة الموردين بشكل فعال وصون مبادئ الإنصاف دائماً. ويجب أن يتحلى موظفو وحدة المشتريات أو أي شخص معني بعملية الشراء بالحيطة واليقظة في جميع المواقف التي يمكن أن تُعتبر غير ملائمة أو مانعة للمنافسة.

٤-١١-٨-٣ حفظ الوثائق

لقسم حفظ الوثائق المسؤوليات التالية:

- التخزين الآمن لكافة الوثائق وإعداد نسخ احتياطية منها بشكل قياسي؛
- التأكد من وضوح النسخ النهائية للوثائق.

٤-١١-٨-٤ المخزون

لقسم المخزون المسؤوليات التالية:

- ضمان بقاء المخزون عند المستوى المقبول وتشغيل المستودعات على النحو الأمثل؛ و
- تحديد مخزون منتجات المراكز التجارية والتوجيهات الخاصة بالمستودعات التي من شأنها التقليل قدر الإمكان من خطر النقص وتخفيض التكاليف الكلية للمخزون والمستودعات بأكبر قدر ممكن، وذلك بالتنسيق مع المستخدمين النهائيين للمنتجات.

٤-١١-٩ قسم الشؤون القانونية وأمانة سر مجلس الادارة

لقسم الشؤون القانونية وأمانة سر مجلس الادارة المسؤوليات التالية:

- يُعتبر المرجعية القانونية في الشركة فيما يخص تسوية النزاعات، وإجراءات التقاضي أمام المحاكم السعودية، وإجراءات التحكيم، وغيرها من إجراءات تسوية النزاعات ذات الصلة بها؛
- يتولى المراجعة وتقديم الدعم والمشورة في المسائل القانونية لدى الإعداد والتفاوض بشأن كافة العقود والاتفاقيات التي تنوي الشركة إبرامها؛
- يقدم المشورة بشأن التفسيرات القانونية وأي تغييرات في النظام مما قد يؤثر جوهرياً على الشركة؛
- يراجع كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لضمان شفافيتها والإيفاء بالمتطلبات التنظيمية ومتطلبات الإفصاح للمستثمرين؛
- يشرف على أنشطة أمين سر مجلس الادارة في تنظيم اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة وجمع معلومات لرفع تقارير بها إلى فريق الإدارة ومجلس الإدارة؛
- يدير خدمات ونطاق خدمات المستشارين القانونيين؛
- يقدم المشورة القانونية بناء على طلب الشركة، والرئيس التنفيذي، والعضو المنتدب، ومجلس الإدارة.

٤-١٢ استمرارية الأعمال

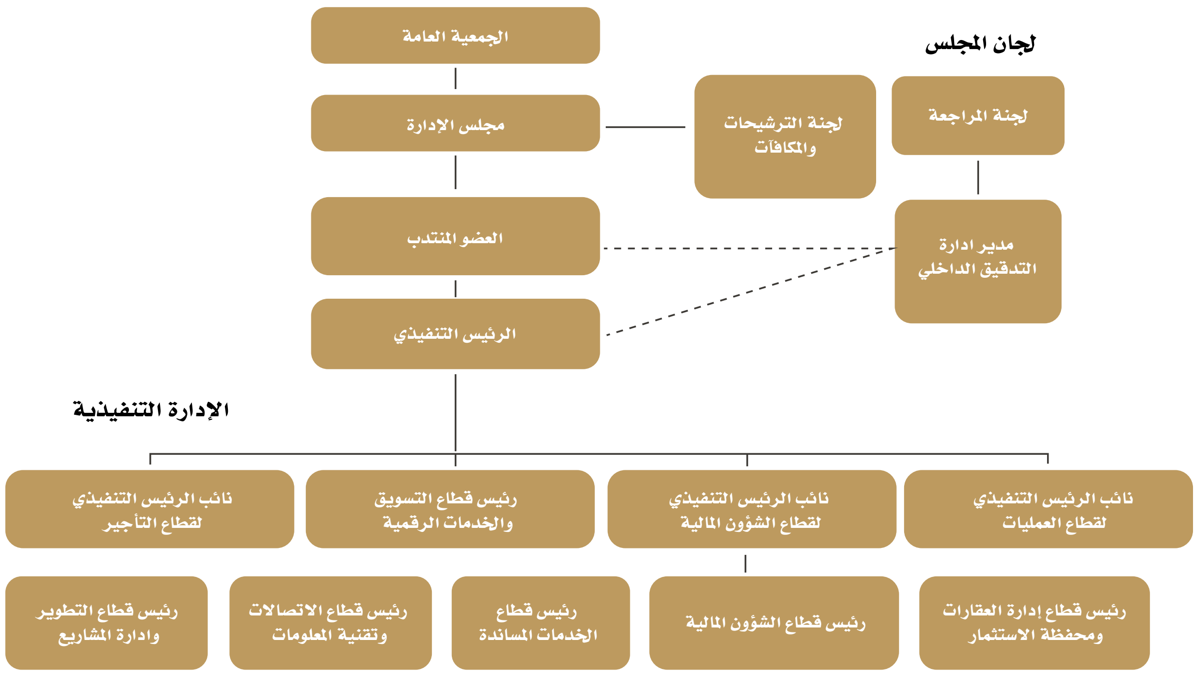
لم يكن هناك أي انقطاع أو تعليق في أعمال الشركة أو أعمال شركاتها التابعة من الممكن أن يؤثر أو أن يترتب عليه تأثير جوهري في أوضاعها المالية خلال الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة لتاريخ هذه النشرة، كما لا تعتزم الشركة إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة أعمالها.

٥. الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمته

يعهد المساهمون بالشركة إلى مجلس الإدارة مسؤولية التوجيه العام للشركة والإشراف عليها ومراقبتها، كما يعهد مجلس الإدارة إلى الإدارة العليا للشركة وخاصة العضو المنتدب مسؤولية إدارة الأعمال اليومية العامة للشركة. كما منح مجلس الإدارة العضو المنتدب سلطة تفويض بعض أو جميع سلطاته إلى الرئيس التنفيذي.

يوضح المخطط أدناه الهيكل التنظيمي للشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل ٥١: هيكل الشركة التنظيمي



المصدر: الشركة

جدول ٥-١: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة
فواز عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٪
سلمان عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٪
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٪	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٪
شركة الفريدة الأولى	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٪	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٪
شركة الفريدة الثانية	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٪	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٪
شركة الفريدة الثالثة	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٪	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٪
شركة فاس العقارية	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٪	١٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٩٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٤١,٦٪
شركة سعف العالمية	١٣,٣٥٠,٠٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٣٪	١١,٤٠٠,٠٠٠	١١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٤٪
الجمهور	–	–	–	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٪
المجموع	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٥-١ أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

٥-١-١ تشكيل مجلس الإدارة

حسب نظام الشركة الأساسي، يتألف مجلس الإدارة من تسعة (٩) أعضاء معينين من قبل الجمعية العامة عن طريق التصويت التراكمي. ويعمل نظام الشركات ولوائح حوكمة الشركات والنظام الأساسي ودليل حوكمة الشركة الداخلي على تحديد واجبات مجلس الإدارة ومسؤولياته. وتكون مدة عضوية كل عضو منهم بمن فيهم رئيس المجلس ثلاث (٣) سنوات كحد أقصى واستثناء من عينت الجمعية العامة للتحول أول مجلس إدارة لمدة خمسة (٥) سنوات.

في تاريخ هذه النشرة، يتألف مجلس الإدارة من ستة (٦) أعضاء. تقوم الشركة حاليًا بتحديد ٣ مرشحين مؤهلين لملء المناصب المتبقية في مجلس الإدارة. وتسعى الشركة جاهدة إلى شغل المناصب الثلاث الشاغرة في مجلس الإدارة من خلال فحص المرشحين المميزين المحتملين والذين يُرجح أن يضيفوا قيمة إلى مجلس الإدارة. تنوي الشركة أن يكون أحد أعضاء المجلس الجدد مستقلاً وفقًا للائحة حوكمة الشركات. وقد حددت الشركة عددًا من المرشحين المميزين وتتوقع إكمال عملية المراجعة والتعيين في أعقاب عملية الطرح. كما أن أي قرار يتم اتخاذه بشأن المزيد من التعيينات سوف يعتمد بشكل رئيسي على المساهمة المرتقبة لأولئك المرشحين في مجلس الإدارة. وتجدر الإشارة إلى أنه ليس لأعضاء المجلس أي عقود عمل مع الشركة.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء المجلس كما في تاريخ إصدار هذه النشرة:

جدول ٥-٢ : أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١.	فواز عبدالعزيز فهد الحكير	رئيس مجلس الادارة	سعودي	عضو غير تنفيذي	٢٠١٧/٦/١٩م	١٠٪	٨٪	٢٣,٣٣٪[30]	١٨,٦٧٪
٢.	سلمان عبدالعزيز فهد الحكير	نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب	سعودي	عضو تنفيذي	٢٠١٧/٦/١٩م	١٠٪	٨٪	٢٣,٣٣٪[31]	١٨,٦٧٪
٣.	عبدالرحمن عبدالعزيز التويجري	عضو	سعودي	عضو مستقل	٢٠١٧/٦/١٩م	-	-	-	-
٤.	محمد عبدالله ابراهيم الخريف	عضو	سعودي	عضو مستقل	٢٠١٧/٦/١٩م	-	-	-	-
٥.	كامل بديع القلم	عضو	أمريكي	عضو غير تنفيذي	٢٠١٧/٦/١٩م	-	-	-	-
٦.	بيرنارد هيغينز	عضو	بريطاني	عضو مستقل	٢٠١٧/١٢/٦م	-	-	-	-
٧.	شاغر	عضو							
٨.	شاغر	عضو							
٩.	شاغر	عضو							

المصدر: الشركة

إن أمين سر الشركة الحالي هو عبدالرحيم خالدين ولا يمتلك أي أسهم في الشركة.

[30] يمتلك فواز عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ: (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) نسبة ملكية قدرها ٣٣,٤٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي بدورها تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الأولى، التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠,٤١٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة والتي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

[31] يمتلك سلمان عبد العزيز فهد الحكير نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٢٣,٣٪ قبل الطرح نتيجة لـ: (١) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي تملك بدورها ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٢) أسهم بنسبة ٣٣,٤٪ في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، التي تملك ٣,٥٪ من أسهم شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٣) كامل الأسهم في شركة الفريدة الثانية التي تملك ٥٪ من أسهم الشركة؛ و(٤) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٥٪ من أسهم شركة فاس العقارية، التي بدورها تملك ٥٢٪ من أسهم الشركة؛ و(٥) نسبة ملكية قدرها ٣١,٧٪ في شركة فاس السعودية القابضة، التي تملك ٩٥٪ من أسهم شركة سعف العالمية، التي بدورها تملك ٣٪ من أسهم الشركة ؛ و(٦) بالإضافة إلى نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠،٤١٪ التي نشأت عن الملكيات المرتبطة التي تشمل ملكية متبادلة (Cross-Ownership) بين شركة فاس العقارية وشركة سعف العالمية.

٥-١-٢ مسؤوليات مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس على التالي:

٥-١-٢-١ مجلس الإدارة

- اعتماد التوجهات الاستراتيجية والأهداف الرئيسة للشركة والإشراف على تنفيذها، ومن ذلك:
  - وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة وسياسة إدارة المخاطر.
  - تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الميزانيات السنوية.
  - الإشراف على المصاريف الرأسمالية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
  - وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
  - المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
- وضع أنظمة وضوابط للرقابة 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 من الأطراف ذات العلاقة.
  - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية المتبعة، 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.
- وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها، على أن لا تتعارض مع التعليمات الصادرة من الجهات المعنية بهذا الخصوص.
- وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع 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 والأخلاقية السليمة وتنظّم العلاقة بينهم وبين أصحاب المصالح، على أن يضع مجلس الإدارة آليات مراقبة تطبيق هذه القواعد والالتزام بها.
  - مساهمة الشركة الاجتماعية.
- وضع السياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين.
  - تظل المسؤولية النهائية عن الشركة على المجلس حتى وإن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً آخرين للقيام ببعض أعماله، وعلى المجلس تجنب إصدار تفويضات عامة أو غير محددة المدة.
  - يجب أن يؤدي مجلس الإدارة مهماته بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر كالمستشارين وبيوت الخبرة.
  - يمثل عضو مجلس الإدارة جميع المساهمين، وعليه أن يلتزم بالقيام بما يحقق مصلحة الشركة عموماً وليس ما يحقق مصالح الشركة التي يمثلها أو التي صوتت على تعيينه في مجلس الإدارة.
- مسؤوليات المجلس تجاه الشركات التابعة أو الفرعية (في حال وجدت)
  - وضع الأهداف المالية.
  - متابعة الأداء المالي.

- الموافقة على الاستثمارات الرئيسة حسب جدول الصلاحيات الذي تحدده السياسات الداخلية للمجلس.
- تقييم أداء مجالس إدارة الشركات التابعة أو الفرعية وأداء عضويتها.
- سيظل مجلس إدارة الشركة محتفظاً بمسؤولياته تجاه الشركات التابعة أو الفرعية فيما يتعلق بكافة القرارات الجوهرية التي لها أثر قانوني أو مالي على الشركة، ولضمان ذلك يقوم مجلس الإدارة بتطوير سياسة ومعايير محددة داخلية يحدد بموجبها حدود الصلاحيات بين مجلس الشركة ومجالسه الفرعية وآلية متابعتها وعرضها على الإدارة وتشمل تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة أو الفرعية والموافقة على الميزانيات والقوائم المالية واعتماد توزيع الارباح وغيرها من القرارات.

٥-١-٢-٢ رئيس مجلس الإدارة

ينصب محور مسؤولية رئيس مجلس الإدارة في قيادة المجلس وتسهيل الإسهامات والمبادرات البناءة من قبل كل أعضاء مجلس الإدارة لضمان فاعلية المجلس في أداء وظائفه ككل عبر ممارسة واجباته ومسؤولياته.

وتشمل المسؤوليات الأساسية لرئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- وضع جدول أعمال (أجندة) مناسب للاجتماع يخصص الوقت الكافي لكل بند من بنود جدول الأعمال.
- الإدارة الفعالة لتدفق المعلومات بالقدر الكافي إلى المجلس من أجل دعم أجندة جدول الأعمال.
- إدارة مناقشات المجلس وضمان التوصل إلى النتائج/ القرارات وفهمها بوضوح من قبل كل الأعضاء وتسجيلها بشكل مناسب.
- السعي لتفعيل دور الأعضاء المستقلين.
- التصديق على قرارات المجلس والمستخرجات والمحاضر.
- التأكد من أن أعضاء مجلس الإدارة يدركون دورهم ومسؤولياتهم.
- التأكد من أن اجتماعات المجلس تنعقد بصفة ربع سنوية على الأقل.
- مقابلة المرشحين الجدد لعضوية المجالس الذين تم ترشيحهم من قبل لجنة المكافآت والترشيحات والاطلاع على مؤهلاتهم وخبراتهم.
- عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.

تشمل المسؤوليات الأخرى للرئيس كونه المتحدث الرسمي باسم المجلس. إضافة إلى ذلك، يعتبر الرئيس حلقة الوصل الرئيسية بين الإدارة والمجلس.

ومن مهام الرئيس أيضا إدارة الاجتماعات العامة السنوية ولعب الدور الرئيسي في علاقة الشركة مع أي من أصحاب المصالح بالشركة.

٥-١-٢-٣ العضو المنتدب

يعتبر العضو المنتدب ممثلا عن المساهمين في متابعة الأنشطة اليومية للشركة، والقيام بتوجيه الإدارة ومراجعة القرارات الهامة قبل تمريرها لهيئات مجلس الإدارة. وتتمثل أهم مسؤوليات العضو المنتدب في الاتي:

- المصادقة على الخطط الاستراتيجية للشركة، وخطط العمل السنوية وتقارير الأداء تمهيدا لموافقة مجلس الإدارة عليها.
- اطلاع مجلس الإدارة على حالة السوق واتجاهاته والأفكار والابتكارات الجديدة، والشؤون التنظيمية الداخلية التي قد يكون لها تأثير على أهداف الشركة وأدائها.
- مراجعة تقارير أداء نشاط الشركة والتنسيق مع الرئيس التنفيذي لسد أي ثغرات.
- تقديم تقارير شهرية أو ربع سنوية لمجلس الإدارة ولجانه الفرعية.
- توفير المشورة لمجلس الإدارة في الموضوعات المتعلقة بالتشغيل وإعداد خطط التطوير المناسبة.
- الموافقة على التجاوزات الصغيرة بالموازنة والمصادقة على التجاوزات الأكبر.
- الموافقة على التحويلات الصغيرة في الموازنة الكبيرة في الموازنة بين بنود المصاريف التشغيلية (من /إلى) المصاريف الرأسمالية، والمصادقة على التحويلات الأكبر.
- التوقيع على اتفاقيات الأراضي الغير ملزمة (مذاكرات التفاهم).
- مراجعة والمصادقة على حالة العمل فيما يخص امتلاك الأراضي قبل اعتمادها من مستوى أعلى.

- الموافقة على مشاريع التطوير الصغيرة والتي تشتمل على التصميم والتنفيذ ومراجعة جميع الاستثمارات الكبيرة وجميع حالات التخارج من الاستثمارات.
- الموافقة على الاتفاقيات المالية الصغيرة والمتوسطة التي تنوي الشركة أو أحد مشاريعها الدخول أو التغيير في الاتفاقيات القائمة.
- الموافقة على فتح أو إقفال أي حساب للشركة لدى البنوك.
- تعيين مدراء الإدارات التابعين للرئيس التنفيذي مباشرةً (من المستوى الثاني)، والموافقة على التغييرات في الهيكل التنظيمي للشركة.
- مراجعة هيكل المكافآت والامتيازات للشركة ككل ومستويات الوظائف والرواتب.
- التكفل بالتعاملات الرئيسية مع الإعلام والصحافة.
- تعيين المستشار القانوني للشركة.

٥-١-٢-٤ أمين سر المجلس

- تنظيم اجتماعات المجلس.

يكون أمين سر مجلس الإدارة مسؤولا عن تنظيم اجتماعات المجلس. وعلى الرغم من أن اجتماعات المجلس من مسؤولية الرئيس بصورة مطلقة، فإن أمين سر مجلس الإدارة يتعامل مع كل الأمور الإدارية والتنظيمية مثل:

- إعداد تقويم اجتماعات المجلس.
- مساعدة الرئيس في وضع جدول الأعمال.
- وضع العروض الخاصة بالمسائل الإجرائية والجوهرية التي تكون محل المناقشة.
- إعداد ملخصات نموذجية لمناقشات قاعات اجتماعات المجلس.
- إرسال إشعارات اجتماعات المجلس إلى كل أعضاء مجلس الإدارة.
- توزيع اقتراع التصويت على أعضاء مجلس الإدارة.
- جمع آراء أعضاء مجلس الإدارة المكتوبة والمكتملة خصوصا الذين لم يكونوا حاضرين بأنفسهم في الاجتماع.
- إرسال الآراء المكتوبة إلى رئيس المجلس.
- إضافة إلى ذلك، يجب على أمين سر مجلس الإدارة أن يساعد في ضمان إتباع إجراءات اجتماع المجلس، ومساعدة رئيس المجلس في تدوين مسودة محضر اجتماعات المجلس. ومن مهامه أيضا تبليغ وتعريف الأعضاء الذين تم تعيينهم حديثا بما يلي:
- إجراءات الشركة التي تنظم عمليات المجلس.
- الهيكل التنظيمي ومدراء الشركة.
- الوثائق الداخلية للشركة.
- قرارات الاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية وقرارات المجلس الصادرة.
- المعلومات المطلوبة من الأعضاء للوفاء المناسب بواجباتهم.

- تمكين المجلس من الوصول إلى المعلومات:

يلعب أمين سر مجلس الإدارة الدور الرئيسي في مساعدة الأعضاء في الحصول على المعلومات التي يحتاجونها في صنع القرار السليم. ويوفر أمين سر مجلس الإدارة للأعضاء إمكانيات الوصول المناسب والكامل إلى كل مما يلي:

- محضر اجتماعات المجلس.
- القرارات التي يعتمدها ويوافق عليها العضو المنتدب
- الوثائق الصادرة من العضو المنتدب
- محاضر الاجتماعات والتقارير التي يعدها المراجع الخارجي.
- الوثائق المالية.

- الترتيب للاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية.

يلعب أمين سر مجلس الإدارة دورا هاما في تنظيم الاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية. وفيما يلي بعض الأدوار التي يلعبها في هذا الجانب:

- إبلاغ المساهمين بالاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية.
- ضمان إعداد قائمة المساهمين.
- الرد على الأسئلة الإجرائية أثناء الاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية وحل الخلافات ذات العلاقة بإعداد وإدارة الاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية.
- توصيل تقرير نتائج الاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية إلى المساهمين.
- ضمان الاحتفاظ بالمحضر الخاص بنتائج التصويت ومحضر الاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية.
- ضمان الالتزام بإجراءات التسجيل للاجتماع السنوي العام للجمعية العمومية.

- مساعدة المجلس والعضو المنتدب على الوفاء بالتزاماتهم من حيث الإفصاح بالمعلومات الجوهرية على أساس مناسب إلى مساهمي الشركة وتداول.
  - ضمان أن الشركة تلتزم بالإجراءات والإفصاح عن المعلومات الضرورية.
  - ضمان حفظ وثائق الشركة.
  - توثيق نسخ الوثائق قبل إرسالها إلى المساهمين.
  - ضمان وصول المساهمين إلى المعلومات بدون قيود وطبقا للقوانين ذات العلاقة.

٥-١-٢-٥ الرئيس التنفيذي

الرئيس التنفيذي مسؤول عن الأداء المالي والتشغيلي للشركة بشكل عام، وتطوير وتنفيذ استراتيجية الشركة، وتنفيذ خطط الأعمال السنوية للشركة المعتمدة من مجلس الإدارة. كما يعمل كحلقة وصل بين مجلس الإدارة والعضو المنتدب، والإدارة التنفيذية للشركة.

٥-١-٣ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

نظرة عامة عن خبرات ومؤهلات والمناصب الحالية والسابقة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس.

٥-١-٣-١ فواز عبدالعزيز فهد الحكير

العمر:	٥٤ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس مجلس الادارة
تاريخ التعيين:	التعيين كعضو مجلس ادارة: ٢٠١٧/٦/١٩م. التعيين كرئيس مجلس الادارة: ٢٠١٧/٦/١٩م.
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد والمحاسبة من طجامعة لوفبورو في المملكة المتحدة، في عام ١٩٨٩م. • حاصل على شهادة الدكتوراه الفخرية في الاقتصاد والمحاسبة من جامعة لوفبورو في المملكة المتحدة، في عام ٢٠٠٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير في مؤسسة بلد الرياضة، وهي مؤسسة فردية تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة منذ عام ١٩٩١م. • مدير في شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٢م. • مدير في شركة الفريدة العقارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المقاولات العامة، منذ عام ٢٠٠٥م. • مدير في شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع الاستثماري، منذ عام ٢٠٠٥م. • مدير في شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه للمشاريع المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصيانة العقارية والتشغيل، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة فاس للإنشاءات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة الفريدة لتقنية المعلومات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات، منذ عام ٢٠٠٧م. • مدير في شركة البوارج العالمية للتطوير والاستثمار العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٨. • مدير في شركة فواز عبدالعزيز الحكير وأولاده القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار، منذ عام ٢٠١٢م. • مدير في شركة الفريدة الأولى العقارية، وهي شركة فردية تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٧م.
العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس ادارة شركة فاس السعودية القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٥م. • رئيس مجلس ادارة شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م. • رئيس مجلس ادارة شركة طب السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تملك وإدارة المستشفيات، منذ عام ٢٠٠٧م. • رئيس مجلس ادارة شركة مراكز للاستثمار العقاري، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م. • عضو مجلس ادارة شركة اربيان فالكون ليميتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م. • عضو مجلس ادارة شركة فوكس هوسبيتالتي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الامارات، وتعمل في قطاع الضيافة، منذ عام ٢٠٠٧م. • عضو مجلس ادارة شركة العزيزية بندة المتحدة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٢م. • رئيس مجلس ادارة شركة فاس القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في إيطاليا، وتعمل في قطاع الاستثمارات العقارية، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس ادارة شركة فاس للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الاستثمارات العقارية، منذ عام ٢٠١٦م.

المناصب السابقة:	• مدير شركة الوحيدة للتجهيزات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ١٩٩٨م حتى ٢٠١٨م. • مدير شركة وهبه التجارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٣م حتى ٢٠١٨م. • مدير شركة مجموعة التجزئة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٦م حتى ٢٠١٨م. • رئيس مجلس ادارة شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة الأزياء، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١٧م. • مدير شركة التجزئة المتقدمة الدولية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠١٨م. • مدير شركة الوحيدة للتجهيزات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الامارات، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٨م. • مدير شركة انترناشيونال فاشن كونسبت، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الامارات، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٤م حتى ٢٠١٨م.

٥-١-٣-٢ سلمان عبدالعزيز فهد الحكير

العمر:	٥١ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/٦/١٩م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٠م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير في مؤسسة تضاريس نجد، وهي مؤسسة فردية تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ١٩٩٢م. • مدير في شركة الأطعمة والترفيه، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الأطعمة والترفيه، منذ عام ٢٠٠٣م. • مدير في شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٤م. • مدير مكتب سلمان الحكير للاستشارات الهندسية، وهو مكتب مهني مؤسس في المملكة العربية السعودية، ويعمل في قطاع الاستشارات الهندسية، منذ عام ٢٠٠٤م. • مدير في شركة مجمع العرب المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٥م. • مدير في شركة فواز الحكير وشركاه القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار التجاري، منذ عام ٢٠٠٥م. • مدير في شركة الفريدة العقارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المقاولات العامة، منذ عام ٢٠٠٥م. • مدير في شركة فاس للإنشاءات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة مجمع عزيز للتجارة المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري والمقاولات، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة مجمع النور التجارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات التجارية، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة مراكز الرياض المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات التجارية، منذ عام ٢٠٠٦م. • مدير في شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه للمشاريع العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع ادارة وتطوير العقار، منذ عام ٢٠٠٦م.

المناصب التنفيذية الحالية:

- مدير في شركة الفريدة لتقنية المعلومات والاتصالات المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٧م.
- مدير في شركة مجمع اليرموك المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع استثمارات تجارية، منذ عام ٢٠٠٧م.
- مدير في شركة فاس للفنادق القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة الفندقية، منذ عام ٢٠٠٧م.
- مدير في شركة فرش المنزل المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٧م.
- مدير في شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م.
- مدير في شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م.
- مدير في شركة فاس العقارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م.
- مدير في شركة سعف العالمية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م.
- مدير في شركة فاس للتجزئة والاستثمار التجاري المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع استثمارات تجارية، منذ عام ٢٠٠٨م.
- مدير في شركة منزلي المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م.
- المدير العام في شركة فضاء الأطفال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٢م.
- مدير في شركة العاب بلي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٢م.
- مدير في شركة فنادق الرياض، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة الفندقية، منذ عام ٢٠١٢م.
- مدير في شركة أزياء التجزئة التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات التجارية، منذ عام ٢٠١٢م.
- مدير في شركة سلمان عبد العزيز الحكير وأولاده القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات التجارية، منذ عام ٢٠١٣م.
- مدير في شركة فاس للطاقة التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات الصناعية، منذ عام ٢٠١٣م.
- مدير في مجمع عيون الرائد التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المقاولات، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة فندق فاس الأول التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الفنادق، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة فندق فاس الثاني التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الفنادق، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة فندق فاس الثالث التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الفنادق، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة فندق فاس الرابع التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الفنادق، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة فندق فاس الخامس التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الفنادق، منذ عام ٢٠١٤م.
- مدير في شركة مراكز القهوة التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة المواد الغذائية، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة مجمع الإرث الراسخ التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المقاولات، منذ عام ٢٠١٤م.

- المدير العام في شركة مجمع الدمام التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المقاولات، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة مجمع الحمراء التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصيانة والتشغيل، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة مجمع الياسمين التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصيانة والتشغيل، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة مجمع الملز التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصيانة والتشغيل، منذ عام ٢٠١٤م.
- مدير في شركة فاس، وهي شركة فردية تأسست في اسبانيا، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٤م.
- المدير العام في شركة المخبوزات العجيبة المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة المواد الغذائية، منذ عام ٢٠١٥م.
- المدير العام في شركة الفطائر الأولى المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في تجارة المواد الغذائية، منذ عام ٢٠١٥م.
- مدير في شركة عيون البساتين للتجارة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصيانة والتشغيل، منذ عام ٢٠١٥م.
- مدير في شركة قصر الكعكة المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة المواد الغذائية، منذ عام ٢٠١٥م.
- مدير في شركة الدجاج الأولى المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة المواد الغذائية، منذ عام ٢٠١٥م.
- مدير في شركة إسكان وأكثر، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠١٥م.
- المدير العام في شركة مذاق الحليب التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة المواد الغذائية، منذ عام ٢٠١٦م.
- مدير في شركة المثلجات السريعة التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الأغذية، منذ عام ٢٠١٦م.
- مدير في شركة الفطيرة العربية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الأغذية، منذ عام ٢٠١٦م.
- مدير في شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٦م.
- المدير العام في شركة فاس الية للعقارات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠١٦م.
- مدير في شركة مراكز المركبات التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٧م.
- مدير في شركة مهارة الالعاب المبتكرة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الترفيه، منذ عام ٢٠١٧م.
- مدير في شركة ابتكار الطاقة المتجددة للاستثمار، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الطاقة، منذ عام ٢٠١٧م.
- مدير في شركة اتقان لإدارة المرافق، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تسهيلات الادارة، منذ عام ٢٠١٧م.
- المدير العام في شركة فاس الأولى للتطوير والاستثمار العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٧م.
- مدير في شركة الفريدة الثانية العقارية، وهي شركة فردية تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٧م.
- مدير في شركة فاس التقنية التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة الالكترونية، منذ عام ٢٠١٧م.

العضويات الحالية الأخرى:

- عضو مجلس ادارة في شركة فاس السعودية القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٥م.
- عضو مجلس ادارة في شركة فوكس هوسبيتاليتي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الامارات، وتعمل في قطاع الضيافة، منذ عام ٢٠٠٧م.
- عضو مجلس ادارة في شركة طب السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تملك وإدارة المستشفيات، منذ عام ٢٠٠٧م.
- عضو مجلس ادارة في شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م.
- عضو مجلس ادارة في شركة مراكز للاستثمار العقاري، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م.
- عضو مجلس ادارة في شركة اربيان فالكون ليميتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م.
- عضو مجلس ادارة في شركة فاس للطاقة المتجددة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع الطاقة، منذ عام ٢٠١٥م.
- عضو مجلس ادارة في شركة ايكو الهندسية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الاستشارات الهندسية، منذ عام ٢٠١٦م.
- عضو مجلس ادارة في شركة فاس القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في إيطاليا، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٦م.
- عضو مجلس ادارة في شركة فاس للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠١٦م.
- عضو مجلس ادارة في شركة جي اند ايه انترناشونال كونسالتانت، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الاستشارات الهندسية، منذ عام ٢٠١٦م.
- عضو مجلس ادارة في شركة فاس إنيرجي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الطاقة، منذ عام ٢٠١٨م.

المناصب السابقة:

- مدير شركة الوحيدة للتجهيزات المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ١٩٩٨م حتى عام ٢٠١٨م.
- مدير شركة وهبه التجارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٣م حتى عام ٢٠١٨م.
- رئيس مجلس إدارة شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تجارة الأزياء، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١٧م.
- مدير شركة مجموعة التجزئة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١٨م.
- مدير شركة التجزئة المتقدمة الدولية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٨م.
- مدير شركة الوحيدة للتجهيزات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الامارات، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٨م.
- مدير شركة ملابس الجيل التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٨م.

٥-١-٣-٣ عبدالرحمن عبدالعزيز عبدالله التويجري

العمر:	٦٤ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/٦/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٧٨م. • حاصل على شهادة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ولاية أيوا في الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٥م.
المناصب التنفيذية الحالية:	مالك مكتب الدكتور عبد الرحمن التويجري للاستشارات الاقتصادية، وهو مكتب مهني تأسس في المملكة العربية السعودية، ويعمل في قطاع الاستشارات، منذ عام ٢٠١٣م.
العضويات الحالية الأخرى:	عضو مجلس ادارة في شركة الهاتف المتحدة التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات، منذ عام ٢٠١٧م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• معيد في قسم الاقتصاد في جامعة الملك سعود، وهي جامعة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ١٩٧٨م حتى عام ١٩٨٤م. • أستاذ مساعد في قسم الاقتصاد في جامعة الملك سعود، وهي جامعة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ١٩٨٥م حتى عام ١٩٨٨م. • مستشار اقتصادي في مجلس التعاون لدول الخليج العربي، وهي هيئة حكومية خليجية تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ١٩٨٨م حتى عام ١٩٩٠م. • مدير مناوب في صندوق النقد الدولي، وهي هيئة حكومية تأسست في الولايات المتحدة الأمريكية، منذ عام ١٩٩١م حتى عام ١٩٩٥م. • مدير تنفيذي وممثل المملكة العربية السعودية في صندوق النقد الدولي، وهي هيئة حكومية دولية تأسست في الولايات المتحدة الأمريكية، منذ عام ١٩٩٥م حتى عام ١٩٩٩م. • الأمين العام للمجلس الاقتصادي الأعلى، وهي هيئة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ١٩٩٩م حتى عام ٢٠٠٩م. • عضو مجلس الإدارة في شركة الزيت العربية السعودية (أرامكو)، وهي شركة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع البترول، منذ عام ٢٠٠١م حتى عام ٢٠١٣م. • رئيس مجلس الادارة في هيئة السوق المالية، وهي هيئة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع تنظيم وتطوير السوق المالية، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٣م. • رئيس مجلس الادارة في شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستثمارات الرأسمالية، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٨م.

٥-١-٣-٤ محمد عبدالله ابراهيم الخريف

العمر:	٥٥ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/٦/١٩م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٨٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي في شركة مجموعة الخريف، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع الصناعي والتجاري، منذ عام ٢٠١٦م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس ادارة في شركة أبناء عبدالله إبراهيم الخريف، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع الاستثمارات المالية، منذ عام ١٩٨٨م. • عضو مجلس ادارة في شركة مجموعة الخريف، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصناعة والتجارة، منذ عام ٢٠٠٧م. • رئيس مجلس ادارة شركة الخريف لتقنية المياه والطاقة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المياه والطاقة، منذ عام ٢٠١٣م. • رئيس مجلس ادارة شركة الخريف التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع التجاري، منذ عام ٢٠١٣م. • رئيس مجلس ادارة شركة صناعات الخريف، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصناعة، منذ عام ٢٠١٣م. • عضو مجلس ادارة في شركة الخريف للبترول، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع البترول، منذ عام ٢٠١٤م.

المناصب التنفيذية السابقة:	• العضو المنتدب في شركة الخريف لتقنية المياه والطاقة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في مملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المياه والطاقة، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٣.
العضويات السابقة الأخرى:	• رئيس مجلس ادارة في الشركة السعودية لصناعة الورق، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع الصناعي، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٨م. • عضو مجلس ادارة في الشركة السعودية لأنابيب الصلب، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع الصناعي، منذ عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠١٥م. • عضو مجلس ادارة في الشركة السعودية لصناعة الورق، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع الصناعي، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١٤م.

٥-١-٣-٥ كامل بديع القلم

العمر:	٥٣ سنة
الجنسية:	أمريكي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/٦/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة نورث كارولينا في الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٨م. • حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من جامعة نورث كارولينا في الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٩٠م.
المناصب التنفيذية الحالية:	مستشار في شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠١م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس ادارة في شركة فاس للترفيه، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في كندا، وتعمل في قطاع الترفيه، منذ عام ٢٠١٤م. • عضو مجلس ادارة في شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٥م. • عضو مجلس ادارة في شركة إسكان وأكثر، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٥م. • عضو مجلس ادارة في شركة جي اند ايه العالمية للاستشارات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الهندسة، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس ادارة في شركة ايكو للتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إيطاليا، وتعمل في قطاع الهندسة، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس ادارة في شركة ايكو للهندسة المعمارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الهندسة، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس ادارة في شركة فاس القابضة، وهي شركة ذات مساهمة مقفلة تأسست في إيطاليا، وتعمل في القطاع العقارية، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس ادارة في شركة مراكز للاستثمار العقاري، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس ادارة في شركة ابتكار الطاقة المتجددة للاستثمار، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الطاقة، منذ عام ٢٠١٧م. • رئيس مجلس ادارة شركة فالكون للمجمعات التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في ايطاليا، وتعمل في التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٧م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مهندس معماري في مكتب الإدارة الفيدرالي للطرق السريعة في وزارة النقل الأمريكية، وهي هيئة حكومية تأسست في الولايات المتحدة الأمريكية، منذ عام ١٩٨٨م حتى عام ٢٠٠١م.
العضويات السابقة الأخرى:	• عضو مجلس إدارة شركة أملاك العالمية للاستثمارات العقارية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٨م.

٥-١-٣-٦ بيرنارد هيغينز

العمر:	٥٨ سنة
الجنسية:	بريطاني
المنصب الحالي:	عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/١٢/٠٦م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الرياضيات من جامعة غلاسكو في المملكة المتحدة، في عام ١٩٨٣م. • حاصل على رتبة زميل من كلية الاكتواريين في جامعة غلاسكو في المملكة المتحدة، في عام ١٩٨٦م. • حاصل على رتبة زميل من المعهد القانوني للمصرفيين في اسكتلندا في المملكة المتحدة، في عام ٢٠٠٣م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• بروفسور فخري في كلية إدنبرة للأعمال في جامعة هريوت وات، وهي جامعة عامة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠١٧م. • بروفسور زائر في جامعة ستارثكلايد، وهي جامعة وطنية تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠١٨م. • مستشار استراتيجي في شركة سكوتش ناشيونال انفسمنت، وهي منظمة حكومية تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ٢٠١٨م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس ادارة في المجلس الاستشاري للخدمات المالية، وهي منظمة حكومية تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الاستشارات المالية، منذ عام ٢٠١١م. • عضو مجلس ادارة مجموعة بيوكلوو، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الزراعة والطاقة، منذ عام ٢٠١٤م. • عضو في مجلس ادارة غلاسكو لايف، وهي منظمة خيرية تأسست في المملكة المتحدة، وتقوم بتنظيم أنشطة حضارية وسياحية، منذ عام ٢٠١٧م. • رئيس مجلس ادارة في المعارض الوطنية الاسكتلندية، وهي منظمة خيرية حكومية تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع الفنون، منذ عام ٢٠١٧م. • رئيس مجلس ادارة في سيستيما اسكتلندا، وهي منظمة خيرية حكومية تأسست في اسكتلندا، وتعمل في قطاع دعم الشباب، منذ عام ٢٠١٨م. • رئيس مجلس ادارة في شركة كي واي سي كي ار، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في استراليا، وتعمل في قطاع التكنولوجيا، منذ عام ٢٠١٨م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• المدير العام في شركة ستاندرد لايف، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة عامة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في القطاع التأمين، منذ عام ١٩٨٣م وحتى عام ١٩٩٦م. • الرئيس التنفيذي للخدمات المصرفية للأفراد في شركة المصرف الملكي الاسكتلندي، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ١٩٩٧م وحتى عام ٢٠٠٦م. • المدير التنفيذي في شركة أتش بي أو أس، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة عامة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٨م. • الرئيس التنفيذي في شركة مصرف تيسكو، وهي شركة مساهمة مدرجة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٨م.

٥-١-٣-٧ عبدالرحيم خالدين

العمر:	٣٨ سنة
الجنسية:	جنوب افريقيا
المنصب الحالي:	أمين سر مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠١٨/٠٩/١٦م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في هندسة الكمبيوتر والبرمجة من جامعة أس تيك هافاتيك، في جنوب أفريقيا، في عام ٢٠٠٤م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة:	لا يوجد

٥-٢ لجان مجلس الإدارة

لجان مجلس الإدارة يعنى مجلس الإدارة بتشكيل اللجان لتحسين إدارة الشركة، حيث أن لكل لجنة قواعد واضحة تحدد أدوارها وصلاحياتها ومسؤولياتها. كما وتعقد اللجان اجتماعات دورية لغرض القيام بواجباتها.

فيما يلي ملخص عن هيكل ومسؤوليات والأعضاء الحاليين لكل لجنة دائمة:

٥-٢-١ لجنة الترشيحات والمكافآت

تتمثل المهمة الأساسية للجنة الترشيحات والمكافآت في تحديد الأفراد المؤهلين والمرشحين ليكونوا أعضاء بمجلس الإدارة، وكذلك مساعدة مجلس الإدارة في وضع ميثاق سليم وبناء السياسات والاجراءات اللازمة لذلك. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- تحديد الأعضاء المؤهلين وترشيحهم لعضوية مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية لمتطلبات عضوية مجلس الإدارة والتي تتضمن الإمكانيات، الخبرة وتوفر الوقت لأنشطة مجلس الإدارة.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة واقتراح التعديلات المطلوبة في ضوء مصلحة الشركة.
- تحديد نقاط القوة والضعف في مجلس الإدارة واقتراح التعديلات المطلوبة في ضوء مصلحة الشركة.
- الترشيح لمناصب الرئيس التنفيذي للشركة والعضو المنتدب وترشيح أعضاء اللجنة لاعتمادهم من مجلس الإدارة أو الجمعية العامة.
- مراجعة سياسات وإجراءات الموافقة على مجلس الإدارة قبل تطبيقها من خلال الجمعية العامة.
- مراقبة استقلالية أعضاء مجلس الإدارة من المستقلين ومراقبة وجود أي تعارض للمصالح بصورة سنوية.
- مراجعة المواد التحضيرية والدورات التدريبية لأعضاء مجلس الإدارة الجدد.
- وضع سياسات واضحة فيما يخص مكافآت المديرين وكبار التنفيذيين.
- مراجعة واقتراح خطط تولي الوظائف التنفيذية الرئيسية.
- مراجعة واعتماد هيكل المكافآت والامتيازات للشركة ككل والذي يتضمن الدرجات الوظيفية، هيكل الأجور والامتيازات، والمكافآت والحوافز المرتبطة بالأداء.
- الموافقة على التغييرات في مكافأة الرئيس التنفيذي، والتوصية بتغيير المكافآت لكل من العضو المنتدب، وأعضاء مجلس الإدارة، وأعضاء لجان مجلس الإدارة المختلفة.
- اعتماد المكافآت غير الاعتيادية (مكافآت التوظيف أو الأداء) للرئيس التنفيذي والوظائف العليا.

وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (٣) أعضاء على الأقل يتم تعيينهم من قبل مجلس إدارة الشركة لمدة ثلاثة (٣) سنوات.

مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، يعين مجلس الإدارة أعضاء اللجنة وذلك لمدة ثلاث سنوات. وعلى مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المناطة بها بما في ذلك إطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/١٤م).

جدول ٥-٣: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

	الاسم	المنصب
١	محمد عبدالله ابراهيم الخريف	الرئيس
٢	نديم مصطفى حميد أحمد شابسوغ	عضو
٣	كامل بديع القلم	عضو

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

محمد عبدالله ابراهيم الخريف

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات محمد عبد الله ابراهيم الخريف ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

نديم مصطفى حميد أحمد شابسوغ

العمر:	٥٤ سنة
الجنسية:	بريطاني
المنصب الحالي:	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/١١/١٤م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة من جامعة لندن في المملكة المتحدة، في عام ١٩٨٧م. • حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة، في عام ١٩٨٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير عام في شركة مسك العالمية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في دولة الامارات العربية، وتعمل في قطاع الأغذية والمشروبات، منذ عام ٢٠١٤م. • كبار مستشاري رئيس مجلس إدارة مجموعة فواز الحكير، وهي مجموعة من الشركات (من ضمنها الشركة، وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وشركة فواز الحكير العقارية، وشركة فاس للطاقة التجارية، ومؤسسة تضاريس نجد الأمنية وغيرها من الشركات) مملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر من كل من فواز عبدالعزيز الحكير، وسلمان عبدالعزيز الحكير، وعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير، منذ عام ٢٠١٤م. • مدير عام في شركة برودفيو ستراتيجك بارتنرز جيه أل تي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في دولة الامارات العربية، وتعمل في قطاع استشارات استراتيجية الشركات، منذ عام ٢٠١٣م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير تنفيذي في شركة مورغان ستانلي العالمية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في دولة الامارات العربية، وتعمل في قطاع التمويل، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٢م. • مدير عام في شركة بير ستورنز العالمية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع التمويل، منذ عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٨م. • نائب الرئيس في شركة كريديت سويس فرست بوسطن، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة المتحدة، وتعمل في قطاع التمويل، منذ عام ١٩٩٧م وحتى عام ٢٠٠٣م. • مشارك في شركة البنك العربي بي أل سي (لندن وسنغافورة)، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في الأردن، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ١٩٨٩م وحتى عام ١٩٩٧م.

كامل بديع القلم

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات كامل بديع القلم ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٢ لجنة المراجعة

إن وجود نظام رقابة داخلية فعال هو أحد المسؤوليات المناطة بمجلس الإدارة، وتتمثل المهمة الأساسية للجنة المراجعة في التحقق من كفاية نظام الرقابة الداخلية وتنفيذه بفاعلية، وتقديم أي توصيات لمجلس الإدارة من شأنها تفعيل النظام وتطويره بما يحقق أغراض الشركة ويحمي مصالح المساهمين والمستثمرين بكفاءة عالية وتكلفة معقولة. وتكون اللجنة مسؤولة أيضا عن مراجعة سياسات إدارة المخاطر والتقرير السنوي للمخاطر وخطط الحد من تأثير تلك المخاطر قبل العرض على مجلس الإدارة، كما تكون اللجنة مسؤولة عن تأكيد الالتزام بقواعد وممارسات حوكمة الشركة الصادرة عن هيئة السوق المالية ودليل وسياسة الحوكمة الخاص بالشركة. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية.
- مراجعة وتقييم إجراءات المراجعة الداخلية وإبداء توصيات تحسينها.
- مراجعة تقارير المراجعة الداخلية والتأكد من تطبيق الإجراءات التعديلية المطلوبة ومراجعة التقرير السنوي قبل عرضه على مجلس الإدارة لاعتماده.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم والتأكد من استقلاليتهم.

- الإشراف على عمل المحاسبين القانونيين والموافقة على أي تغيير في نطاق المراجعة الخاص بهم.
- مراجعة خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء أية ملاحظات عليها.
- مراجعة ملاحظات المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم في شأنها.
- مراجعة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- مراجعة السياسات المحاسبية ورفع توصيات تحسينها لمجلس الإدارة.
- المصادقة / الموافقة على تقرير المخاطر السنوي ومقترحات الحد منها قبل العرض على مجلس الإدارة.
- مراقبة وتقييم سياسات إدارة المخاطر.
- مراقبة مدى فعالية نظام الرقابة الداخلية، تطبيق القوانين والأنظمة الخاصة بالتقارير.
- التأكد من تطبيق قواعد الإدراج والسياسات الخاصة بحوكمة الشركات.
- المصادقة على دليل حوكمة الشركات الداخلي، والسياسات، ودليل تفويض الصلاحيات قبل عرضها على مجلس الإدارة لاعتمادها.
- التأكد من وصول المعلومات بشفافية وسهولة للمساهمين.
- التأكد من قيام مجلس الإدارة واللجان الفرعية بوظائفهم المحددة مسبقا طبقا للسياسات الموضوعة وطبقا للدور المطلوب منهم.

وتتكون لجنة المراجعة من ثلاثة (٣) أعضاء يتم تعيينهم من قبل مجلس إدارة الشركة لمدة ثلاثة (٣) سنوات.

مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في أعضاء لجنة المراجعة، تشكل لجنة المراجعة بقرار من الجمعية العامة العادية للشركة وذلك لمدة ثلاث سنوات. وعلى مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المناطة بها بما في ذلك إطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة المراجعة في الجمعية العامة العادية المنعقد بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٠٦م).

جدول ٥-٤: أعضاء لجنة المراجعة

	الاسم	المنصب
١	بيرنارد هيغينز	الرئيس
٢	نديم مصطفى حميد أحمد شابسوغ	عضو
٣	فهد ابراهيم عبدالله الخريف	عضو

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المراجعة:

بيرنارد هيغينز

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات بيرنارد هيغينز ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

نديم مصطفى حميد أحمد شابسوغ

يرجى مراجعة القسم ٥-٢-١ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات نديم مصطفى حميد أحمد شابسوغ ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

فهد ابراهيم عبدالله الخريف

العمر:	٣٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/١٢/٠٦م

المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٠م.
المناصب التنفيذية الحالية:	مستشار مالي وإداري في شركة فهد ابراهيم الخريف لخدمات الاستشارات المالية والادارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الاستشارات المالية والادارية، منذ عام ٢٠١٧م.
العضويات الحالية الأخرى:	عضو مجلس ادارة في الشركة السعودية للتمويل، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التمويل، منذ عام ٢٠١٧م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• رئيس إدارة المخاطر في شركة مكين كابيتال، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التمويل، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٧م. • رئيس إدارة المخاطر في الشركة السعودية للتمويل، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م. • مدير تمويل التصدير في شركة مجموعة الخريف، وهي ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الصناعي، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١١م. • مدير في مجموعة سامبا المالية، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٨م. • محاسب أول ومحلل مالي في شركة مجموعة الخريف، منذ عام ٢٠٠١م وحتى عام ٢٠٠٤م.

٥-٣ الإدارة العليا

٥-٣-١ لمحة عامة على الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا من أعضاء مؤهلين من السعوديين وغير السعوديين يتميزون بخبرة دولية ومحلية في قطاع التطوير العقاري، وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية. وتتمثل المسؤولية الأساسية للرئيس التنفيذي في إدارة أعمال الشركة والإشراف على أداء الشركة بما يتماشى مع أهداف وتوجيهات مجلس الإدارة والمساهمين.

يتألف فريق الإدارة العليا للشركة حاليا من العضو المنتدب، الرئيس التنفيذي، نائب الرئيس التنفيذي لقطاع الشؤون المالية، نائب الرئيس التنفيذي لقطاع العمليات، نائب الرئيس التنفيذي لقطاع التأجير، رئيس قطاع الشؤون المالية، رئيس قطاع الخدمات المساندة، رئيس قطاع المحافظ وادارة الأصول، رئيس قطاع التطوير وادارة المشاريع، رئيس قطاع التسويق والخدمات الرقمية، مدير إدارة التدقيق الداخلي، رئيس قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات كما هو موضح بالجدول التالي:

جدول ٥-٥: تفاصيل الإدارة العليا

	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين في الوظيفة الحالية	الجنسية	العمر	عدد الأسهم المملوكة قبل الطرح	عدد الأسهم المملوكة بعد الطرح
١.	سلمان عبدالعزيز فهد الحكير	العضو المنتدب	المدير العام السابق للشركة منذ عام ٢٠٠٥م	سعودي	٥١	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠
٢.	أوليفيير نوغارو	الرئيس التنفيذي	يناير ٢٠١٩م	فرنسي	٥٠	-	-
٣.	ليونيل بونسارد	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع الشؤون المالية	يناير ٢٠١٩م	بلجيكي	٤٥	-	-
٤.	ماجد عايض بطي الجعيد	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع العمليات	سبتمبر ٢٠١٣م	سعودي	٤٢	-	-
٥.	خالد محمد صالح الضبيعي	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع التأجير	سبتمبر ٢٠١٤م	سعودي	٤٠	-	-
٦.	جبري عبدالفتاح حسين معالي	رئيس قطاع الشؤون المالية	سبتمبر ٢٠٠٦م	أردني	٤٨	-	-
٧.	تركي صالح احمد الزهراني	رئيس قطاع الخدمات المساندة	سبتمبر ٢٠٠٩م	سعودي	٤٢	-	-
٨.	برونو وهبة	رئيس قطاع المحافظ وادارة الأصول	يوليو ٢٠١٨م	لبناني	٣٤	-	-
٩.	غسان أحمد عبدالقادر أبو مطير	رئيس قطاع التطوير وادارة المشاريع	ديسمبر ٢٠١٥م	أردني	٤٣	-	-
١٠.	شاغر	رئيس قطاع التسويق والخدمات الرقمية	-	-	-	-	-
١١.	ناجي حسيب محمد فياض	مدير إدارة التدقيق الداخلي	أغسطس ٢٠١٧م	لبناني	٥٤	-	-
١٢.	راشد عبدالله راشد العثمان	رئيس قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات	يونيو ٢٠١٦م	سعودي	٥٦	-	-

المصدر: الشركة

٥-٣-٢ السير الذاتية لكبار التنفيذيين

٥-٣-٢-١ نورد أدناه نظرةً عامة على الخبرات، والمؤهلات، والمناصب الحالية والسابقة لكل عضوٍ في الإدارة العليا: سلمان عبدالعزيز فهد الحكير

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات سلمان عبدالعزيز فهد الحكير ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٢-٢ أوليفيير نوغارو

العمر:	٥٠ سنة
الجنسية:	فرنسي
المنصب الحالي:	الرئيس التنفيذي
تاريخ التعيين:	٢٠١٩/١/١٤م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة الماجستير في الإدارة الدولية من الكلية العالية للإدارة آي إس جي إنستتيوت سوبيريور دي جستاسشيون (Institut Superieur de Gestion) في فرسا في عام ١٩٩١م. • حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من إي اس سي بي أوروبا (ESCP Europe) في باريس، فرنسا، عام ٢٠٠١م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• نائب مدير مركز التسوق في يونيبيل-رودآمكو (Unibail-Rodamco)، وهي شركة أوروبية تأسست في فرنسا تعمل في قطاع العقارات، منذ عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٢م. • مدير مركز التسوق في يونيبيل-رودآمكو منذ ٢٠٠٢م وحتى ٢٠٠٤م. • مدير مركز تسوق المنطقة في يونيبيل-رودآمكو منذ ٢٠٠٥م وحتى ٢٠٠٦م. • رئيس إدارة مركز التسوق في يونيبيل-رودآمكو منذ ٢٠٠٧ وحتى ٢٠٠٨م. • رئيس مجموعة العمليات في يونيبيل-رودآمكو منذ ٢٠٠٨م وحتى ٢٠٠٩م. • مدير العمليات في أوروبا الوسطى في يونيبيل-رودآمكو منذ عام ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١٣م. • نائب رئيس عمليات التشغيل في يونيبيل-رودآمكو في ألمانيا - إم إف أي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في ألمانيا وتعمل في قطاع العقارات التجارية، منذ عام ٢٠١٣م وحتى ٢٠١٤م. • رئيس عمليات التشغيل في يونيبيل-رودآمكو في ألمانيا منذ عام ٢٠١٤م وحتى ٢٠١٥م. • نائب الرئيس التنفيذي والمدير العام في يونيبيل-رودآمكو في ألمانيا منذ ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٦م. • الرئيس التنفيذي لشركة يونيبيل-رودآمكو في ألمانيا منذ ٢٠١٦م وحتى ٢٠١٧م. • العضو المنتدب لشركة مورغان ستانلي العقارية (الرئيس التنفيذي لشركة كوبيك آند بريز (Cubik and Briz)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٧م وحتى ٢٠١٨م.
العضويات الحالية والسابقة:	• عضو في اللجنة الادارية في يونيبيل-رودآمكو أوروبا الوسطى، وهي شركة أوروبية تأسست في فرنسا تعمل في قطاع العقارات، منذ ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١٢م. • عضو مجلس إدارة في يونيبيل-رودآمكو ألمانيا منذ ٢٠١٤م وحتى ٢٠١٧م. • عضو في اللجنة التنفيذية في يونيبيل-رودآمكو منذ ٢٠١٤م وحتى ٢٠١٧م.

٥-٣-٢-٣ الدكتور ليونيل بونسارد

العمر:	٤٥ سنة
الجنسية:	بلجيكي
المنصب الحالي:	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع الشؤون المالية
تاريخ التعيين:	٢٠١٩/١/١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على البكالوريوس في اللغات من جامعة لوفان في بروكسل، في عام ١٩٩٧م. • حاصل على الماجستير في العلاقات الدولية من كلية كينجز في لندن، في عام ١٩٩٨م. • حاصل على الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة لايدن في هولندا، في عام ٢٠٠٤م.

المناصب التنفيذية السابقة:	• رئيس وحدة أوروبا الشرقية بوزارة الدفاع البلجيكية، وهي منظمة حكومية تأسست في بلجيكا وتعمل في قطاع الدفاع، منذ عام ١٩٩٨م وحتى ٢٠٠٣م. • رئيس عمليات التشغيل ونائب مدير البحوث في كلية الدفاع (NDC) التابعة لمنظمة حلف شمال الأطلسي (ناتو/ NATO)، وهي كلية عسكرية دولية لبلدان منظمة حلف شمال الأطلسي التي أنشئت في روما من خلال معاهدة شمال الأطلسي بتاريخ ١٩٤٩م وتعمل في قطاع العلاقات الدولية، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى ٢٠٠٦م. • رئيس عمليات التشغيل ونائب مدير المكتب الإعلامي لمنظمة حلف شمال الأطلسي (ناتو/NATO)، وهي منظمة دولية أنشئت في موسكو من خلال معاهدة شمال الأطلسي لعام ١٩٤٩م وتعمل في قطاع العلاقات الدولية، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى ٢٠٠٨م. • المراقب المالي ورئيس عمليات التشغيل في مجموعة بوسطن الاستشارية (BCG)، وهي شركة استشارية تأسست في الولايات المتحدة وتعمل في قطاع الاستشارات الإدارية العالمية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى ٢٠١٢م. • المراقب المالي ونائب الرئيس التنفيذي لمعهد سكولكوفو للعلوم والتكنولوجيا «سكولتك» (Skoltech)، وهي منظمة غير ربحية تأسست في موسكو وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٥م. • المراقب الدولي للمجموعة في مجموعة بوسطن الاستشارية (BCG)، وهي شركة استشارية تأسست في الولايات المتحدة وتعمل في قطاع الاستشارات الإدارية العالمية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى ٢٠١٦م. • المراقب المالي للمجموعة في مجموعة الفيصلية، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية وتعمل في قطاع منتجات الألبان والالكترونيات والرعاية الصحية والغذاء، منذ عام ٢٠١٦م وحتى ٢٠١٨م.
العضويات الحالية والسابقة:	• عضو مجلس إدارة في أكسنتشر السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية وتعمل في قطاع الاستشارات، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • عضو مجلس إدارة في شركة فارما الدولية، وهي شركة خاصة تأسست في الأردن وتعمل في قطاع الرعاية الصحية، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. • رئيس لجنة المراجعة في شركة الصافي دانون، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية وتعمل في قطاع الأغذية والمشروبات، منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م.

٥-٣-٢-٤ ماجد عايض بطي الجعيد

العمر:	٤٢ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع العمليات
تاريخ التعيين:	سبتمبر ٢٠١٣م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة مع تركيز على الأعمال الدولية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٠م. • حضر دورة التمويل للمديرين في انسياد كلية العالم في ادارة الأعمال في فرنسا، في عام ٢٠١٥م. • حضر برنامج تطوير القيادة والإدارة في كلية ان اي يو لادارة الأعمال في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠١٤م. • حاصل على دبلوم إدارة المنشآت التجارية من بروبرتي كاونسل في دولة الامارات العربية المتحدة، في عام ٢٠٠٦م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير العمليات الإقليمية في شركة المراكز العربية منذ عام ٢٠١٠م وحتى ٢٠١٣م. • مدير مجمع تجاري في شركة المراكز العربية منذ عام ٢٠٠٥م وحتى ٢٠١٠م. • نائب مدير مجمع تجاري في شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٥م. • مدير العمليات في شركة باسامح التجارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠١م وحتى ٢٠٠٣م.
العضويات الحالية والسابقة:	لا يوجد

٥-٣-٢-٥ خالد محمد صالح الضبيعي

العمر:	٤٠ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع التأجير
تاريخ التعيين:	سبتمبر ٢٠١٤م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الآداب في وسائل الاتصال العامة من الجامعة الأمريكية بالقاهرة في مصر، في عام ٢٠٠٦م. • حاصل على شهادة نظام المعلومات الادارية العامة من جامعة سياتل باسيفك في الولايات المتحدة الامريكية، في عام ٢٠٠١م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير مبيعات وسائل الاعلام في شركة المراكز العربية، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١١م. • رئيس الدائرة للمواد المنزلية الثقيلة في شركة جيان السعودية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى ٢٠٠٩م. • نائب مدير عام المتجر في شركة جيان السعودية المحدودة منذ عام ٢٠٠٧م وحتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية والسابقة:	عضو مجلس إدارة في مجلس مراكز تسوق الشرق الأوسط، وهو مجلس تأسس في الإمارات العربية المتحدة ويعمل في مجال التجارة، منذ عام ٢٠١٤م وحتى ٢٠١٦م.

٥-٣-٢-٦ جبري عبدالفتاح حسين معالي

العمر:	٤٨ سنة
الجنسية:	أردني
المنصب الحالي:	رئيس قطاع الشؤون المالية
تاريخ التعيين:	سبتمبر ٢٠٠٦م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد والمحاسبة من الجامعة الأردنية في الاردن، في عام ١٩٩٢م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• المدير المالي في شركة المراكز العربية منذ عام ٢٠٠٦م وحتى ٢٠١٢م. • المدير المالي في شركة بلانيت قروب، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الإمارات العربية المتحدة، وتعمل في قطاع الفنادق والسياحة، منذ عام ٢٠٠٢م وحتى ٢٠١٢م. • مشرف التدقيق الخارجي في بي دي أوه، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الأردن، وتعمل في قطاع التدقيق والاستشارات، منذ عام ١٩٩٦م وحتى ٢٠٠٢م. • محاسب أول في مجموعة نقل، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في الأردن، وتعمل في قطاع الصناعة، منذ عام ١٩٩٢م وحتى ١٩٩٦م.
العضويات الحالية والسابقة:	لا يوجد

٥-٣-٢-٧ تركي صالح احمد الزهراني

العمر:	٤٢ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس قطاع الخدمات المساندة
تاريخ التعيين:	سبتمبر ٢٠٠٩م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك عبدالعزيز في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠١٢م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير الموارد البشرية في شركة المراكز العربية منذ عام ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١٥م. • مدير الموارد البشرية في شركة جيان السعودية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى ٢٠٠٩م. • مدير إدارة شركة العثيم القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع التجاري والعقاري والصناعي، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى ٢٠٠٧م. • مدير العلاقات العامة والادارة في شركة جيان السعودية المحدودة، منذ عام ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٦م. • مشرف الخدمات المساندة في شركة الشايع للوكالات الدولية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع التجارة، منذ عام ٢٠٠٠م وحتى ٢٠٠٣م. • رئيس فريق العلاقات العامة في شركة ر.م.د كويكفورم السعودية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع الخرسانة والتطوير العقاري، منذ عام ١٩٩٨م وحتى ٢٠٠٠م.
العضويات الحالية والسابقة:	لا يوجد

٥-٣-٢-٨ برونو وهبة

العمر:	٣٤ سنة
الجنسية:	لبناني
المنصب الحالي:	رئيس قطاع المحافظ وادارة الأصول
تاريخ التعيين:	يوليو ٢٠١٨م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة برنامج تبادل ثقافي من مدرسة هارفارد الصيفية في الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠٤م. • حاصل على شهادة البكالوريوس في هندسة المعلوماتية والاتصالات من الجامعة الأمريكية في بيروت في لبنان، في عام ٢٠٠٦م. • حاصل على شهادة الماجستير في علوم إدارة الأعمال من مدرسة لندن للاقتصاد والعلوم السياسية في المملكة المتحدة، في عام ٢٠٠٧م. • حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من المعهد الأوروبي لإدارة الأعمال (انسياد) في فرنسا، في عام ٢٠١٠م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير في ستراتيجي آند (المعروفة سابقاً ببوز أند كومبني)، وهي شركة استشارية تأسست في الولايات المتحدة الأمريكية، وتعمل في القطاع الاستشاري، منذ عام ٢٠١٦م وحتى ٢٠١٨م. • استشاري أول في ستراتيجي آند (المعروفة سابقاً ببوز أند كومبني)، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى ٢٠١٦م. • استشاري في شركة بوز آلن هاملتن، وهي شركة استشارية تأسست في الولايات المتحدة الأمريكية، وتعمل في القطاع الاستشاري، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية والسابقة:	لا يوجد

٥-٣-٢-٩ غسان أحمد عبدالقادر أبو مطير

العمر:	٤٣ سنة
الجنسية:	أردني
المنصب الحالي:	رئيس قطاع التطوير وادارة المشاريع
تاريخ التعيين:	ديسمبر ٢٠١٥م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الجيولوجيا والعلوم البيئية من جامعة اليرموك في الاردن، في عام ١٩٩٧م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• السعودية، وتعمل في قطاع العقارات، منذ عام ٢٠٠٢م وحتى ٢٠١٥م. • مراقب الاصول الثابتة في شركة جينيرال اليكتريك – فرع الأردن، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في الولايات المتحدة الأمريكية، وتعمل في القطاع الصناعي، خلال عام ٢٠٠١م. • مدير العمليات في شركة مجموعة بن لادن السعودية – فرع الأردن، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في في المملكة العربية السعودية، وتعمل في قطاع المقاولات والتطوير العقاري، منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠١م.
العضويات الحالية والسابقة:	لا يوجد

٥-٣-٢-١٠ ناجي حسيب محمد فياض

العمر:	٥٤ سنة
الجنسية:	لبناني
المنصب الحالي:	مدير إدارة التدقيق الداخلي
تاريخ التعيين:	أغسطس ٢٠١٧م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في ادارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت في لبنان، في عام ١٩٨٤م. • حاصل على شهادة الماجستير في ادارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت في لبنان، في عام ١٩٨٨م. • حاصل على شهادة دبلوم في الدراسات العليا في المحاسبة العامة من جامعة ماكجيل في كندا، في عام ١٩٩٦م. • حاصل على شهادة محاسب مجاز «CA» من المعهد الكندي للمحاسبين القانونيين في كندا، في عام ١٩٩٦م. • حاصل على شهادة مدقق داخلي مجاز «CIA» من معهد المراجعين الداخليين في الولايات المتحدة الامريكية، في عام ٢٠٠٣م. • حاصل على شهادة مدقق نظم معلوماتية مجاز «CISA» من رابطة مراجعة ومراقبة نظم المعلومات في الولايات المتحدة الامريكية، في عام ٢٠٠٥م. • حاصل على شهادة مدقق ادارة مخاطر مجاز «CRMA» من معهد المراجعين الداخليين في الولايات المتحدة الامريكية، في عام ٢٠١٢م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• المدير المالي والقائم بأعمال رئيس المخاطر في الشركة العربية للتأمين، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في لبنان، وتعمل في قطاع التأمين، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى ٢٠١٧م. • مدير دائرة التدقيق الداخلي في الشركة العربية للتأمين، منذ عام ٢٠٠٠م وحتى ٢٠٠٧م. • مدير التدقيق في ديلويت وتوش في كندا، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في كندا، وتعمل في قطاع الاستشارات المحاسبية، منذ عام ١٩٩٤م وحتى ٢٠٠٠م. • مدير ادارة خطابات الائتمان في مصرف بيروت والرياض، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في لبنان، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ١٩٨٤م وحتى ١٩٩١م.
العضويات الحالية والسابقة:	• عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة مراجعة الحسابات في شركة التأمين العربية التعاونية، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة العربية السعودية وتعمل في مجال التأمين، منذ يونيو ٢٠١٣م وحتى ديسمبر ٢٠١٦م. • عضو مجلس إدارة في شركة التأمين العربية العالمية، وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في مملكة البحرين وتعمل في مجال التأمين، منذ ديسمبر ٢٠١٣م وحتى ديسمبر ٢٠١٦م. • عضو مجلس إدارة في شركة المشرق، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في جمهورية لبنان وتعمل في مجال الاستثمار، منذ يونيو ٢٠١٣م وحتى ديسمبر ٢٠١٦م. • عضو مجلس محافظين في جمعية المدققين الداخليين في لبنان، وهي جمعية مهنية تأسست في جمهورية لبنان في مجال غير الربحي، منذ يناير ٢٠٠٢م.

٥-٣-٢-١١ راشد عبدالله راشد العثمان

العمر:	٥٦ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات
تاريخ التعيين:	يونيو ٢٠١٦م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في علوم الكمبيوتر من جامعة ولاية أركانساس في الولايات المتحدة الامريكية، في عام ١٩٨٨م. • حاصل على شهادة الماجستير في علوم الكمبيوتر من جامعة ولاية أركانساس في الولايات المتحدة الامريكية، في عام ١٩٩٣م.
المناصب التنفيذية السابقة:	• رئيس مكتب المعلومات في بنك البلاد، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ٢٠١٠م وحتى ٢٠١٦م. • نائب الرئيس الأول في بنك الرياض، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى ٢٠٠٩م. • نائب الرئيس الأول في قسم تقنية المعلومات والمهندس الرئيسي ورئيس قسم الخدمات والرقابة في بنك الرياض، منذ عام ١٩٩٩م وحتى ٢٠٠٦م. • مدير قسم التقنية لمشروع ألاينس في بنك الرياض منذ عام ١٩٩٨م وحتى ٢٠٠٣م. • مدير أول في وحدة الدعم الفني في قسم الخدمات الفنية في البنك السعودي الأمريكي (سامبا)، وهي شركة مساهمة عامة تأسست في المملكة العربية السعودية، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ١٩٩٧م وحتى ١٩٩٨م. • مدير أول في وحدة الخدمات الأمنية في قسم الجودة والأمن في البنك السعودي الأمريكي (سامبا)، منذ عام ١٩٩٥م وحتى ١٩٩٦م. • مدير وحدة الترحيل في البنك السعودي الأمريكي (سامبا)، منذ عام ١٩٩٤م وحتى ١٩٩٥م. • مساعد مدير الخدمات التقنية في قسم إدارة الجمارك الأوتوماتيكية السعودية، وهي هيئة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ١٩٩٣م وحتى ١٩٩٤م. • مساعد في مختبر الكمبيوتر في جامعة ولاية أركانساس أثناء دراسة الماجستير منذ عام ١٩٩١م وحتى ١٩٩٣م. • مساعد في مختبر الكمبيوتر في جامعة ولاية أركانساس أثناء دراسة البكالوريوس منذ عام ١٩٨٧م وحتى ١٩٨٨م. • مبرمج تطبيقي في الجمارك السعودية، وهي هيئة حكومية تأسست في المملكة العربية السعودية، منذ عام ١٩٨٦م وحتى ١٩٨٧م.
العضويات الحالية والسابقة:	• عضو مجلس إدارة في شركة منافع، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة قابضة تأسست في المملكة العربية السعودية وتعمل في مجال التمويل الجماعي، منذ فبراير ٢٠١٩م.

٥-٣-٣ عقود العمل مع كبار التنفيذيين

أبرمت الشركة عقود عمل مع كافة أعضاء الإدارة العليا في الشركة وتنص هذه العقود على رواتبهم ومكافآتهم وفقاً لمؤهلاتهم وخبراتهم. وتتضمن هذه العقود عدد من المزايا مثل منح بدل شهري للنقل أو بدل سكن أو كلاهما. وهذه العقود قابلة للتجديد وخاضعة لنظام العمل السعودي.

انضم إلى الشركة في ٢٠١٩م أوليفيير نوغارو الذي يتولى منصب المدير التنفيذي. وقد تم إبرام عقد عمل بينه وبين الشركة، وفيما يلي ملخص واجبات ومسؤوليات المدير التنفيذي:

- تطوير ومتابعة الأداء المالي والتشغيلي للشركة بشكل عام.
- تطوير وتنفيذ استراتيجية الشركة.
- تنفيذ خطط الأعمال السنوية للشركة المعتمدة من مجلس الإدارة.
- كما يعمل كحلقة وصل بين مجلس الإدارة والعضو المنتدب، وبين الإدارة التنفيذية للشركة.

يتولى جبري عبدالفتاح حسين معالي منصب رئيس قطاع الشؤون المالية. وقد تم إبرام عقد عمل بينه وبين الشركة، وفيما يلي ملخص واجبات ومسؤوليات رئيس قطاع الشؤون المالية:

- مساعدة القيادة العليا في بلورة الأهداف، ورسم الخطة الاستراتيجية والسياسات العامة ويشارك في القرارات التي تهم الشركة ككل.
- تقديم الاقتراحات الخاصة بتطوير التنظيم المالي والهيكلي للشركة.
- إعداد مشروع الموازنة السنوية للشركة.

ونورد أدناه نبذة مختصرة عن عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة:

جدول ٥-٦: ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة

الرقم المتسلسل	الاسم	المنصب	تاريخ العقد	تاريخ انتهاء العقد
١.	أوليفيير نوغارو	الرئيس التنفيذي	٢٠١٩/١/١٤م	سنتين تجدد تلقائياً
٢.	ليونيل بونسارد	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع الشؤون المالية	٢٠١٩/١/١م	سنة واحدة يجدد تلقائياً
٣.	ماجد عايض بطي الجعيد	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع العمليات	٢٠٠٣/٧/٥م	سنتين تجدد تلقائياً
٤.	خالد محمد صالح الضبيعي	نائب الرئيس التنفيذي لقطاع التأجير	٢٠٠٩/٩/١م	سنتين تجدد تلقائياً
٥.	جبري عبدالفتاح حسين معالي	رئيس قطاع الشؤون المالية	٢٠٠٦/٩/١٩م	سنتين تجدد تلقائياً
٦.	تركي صالح احمد الزهراني	رئيس قطاع الخدمات المساندة	٢٠٠٩/٩/١م	سنتين تجدد تلقائياً
٧.	برونو وهبة	رئيس قطاع المحافظ وادارة الأصول	٢٠١٨/٧/٢٤م	سنتين تجدد تلقائياً
٨.	غسان أحمد عبدالقادر أبو مطير	رئيس قطاع التطوير وادارة المشاريع	٢٠١٥/١٢/٢٥م	سنتين تجدد تلقائياً
٩.	ناجي حسيب محمد فياض	مدير إدارة التدقيق الداخلي	٢٠١٧/٨/٧م	سنتين تجدد تلقائياً
١٠.	راشد عبدالله راشد العثمان	رئيس قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات	٢٠١٦/٥/١٩م	سنتين تجدد تلقائياً

المصدر: الشركة

٥-٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، لا يتمتع أعضاء مجلس الإدارة، ولا كبار التنفيذيين، بسلطة التصويت على مكافآتهم أو تعويضاتهم. ويتم تحديد أتعاب كبار التنفيذيين من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.

كما وأن أعضاء مجلس الإدارة، وكبار التنفيذيين لا يتمتعون بأية سلطة للاقتراض من الشركة، أو التصويت على عقد أو ترتيب تكون لهم فيه مصلحة هامة.

لن تدفع أي مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنوات المنتهية ٣١ مارس ٢٠١٦م و ٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م.

وكان إجمالي المكافآت المدفوعة لكبار التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي ورئيس قطاع الشؤون المالية ٨,٣٢٩,٤٠١ ريال سعودي عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و ١١,٦٦٥,١٩٩ ريال سعودي عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٧م، و١٩,٨٧٢,٢٦٠ ريال سعودي عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م. وتشتمل المكافآت على الرواتب وبدل السكن والمواصلات غير ذلك من المزايا.

جدول ٥-٧: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

بالريال السعودي	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م
أعضاء مجلس الإدارة	صفر	صفر	صفر
لجنة المراجعة	صفر	صفر	صفر
لجنة الترشيحات والمكافآت	صفر	صفر	صفر
كبار التنفيذيين (١٠ موظفين)	٨,٣٢٩,٤٠١	١١,٦٦٥,١٩٩	١٩,٨٧٢,٢٦٠
كبار التنفيذيين (٥ موظفين)[٣٢]	٦,٩٦٤,٨٧٢	١٢,٤٧٥,٠٢٢	١٣,٠٧٨,١٥٤

المصدر: الشركة

[٣٢] بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي الذين تلقوا أعلى المكافآت خلا هذه الفترات.

٥-٥ حوكمة الشركة

٥-٥-١ نظرة عامة

وتتمثل المصادر الرئيسية لحوكمة الشركة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وأحكامٍ معينة من نظام الشركات وأفضل ممارسات حوكمة الشركات في المملكة.

ينظم إطار عمل حوكمة الشركات مختلف العلاقات بين مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والمساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين من خلال وضع قواعد وإجراءات لتسهيل عمليات اتخاذ القرار بهدف حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين وتعزيز قيم المصداقية والإنصاف والقدرة التنافسية والشفافية في سلوك الشركة في سياق السوق المالية وبيئة الأعمال.

إن هذه اللائحة تقتضي الإفصاح الواضح والشفاف وتضمن بالتالي أن يعمل مجلس الإدارة بما يحقق أفضل مصالح المساهمين ويقدم صورة واضحة وعادلة عن الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها.

وتهدف سياسة الشركة إلى تبني معايير عالية لحوكمة الشركات، وتطبّق لائحة حوكمة الشركات على الشركة اعتباراً من تاريخ التسجيل. وعلى أيَّ حال، فإن الشركة تتقيد في الوقت الراهن بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوق تتقيد بشكلٍ كامل بلائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ التسجيل. وترى الشركة أن حرصها على التقيُّد بتلك اللائحة يشكل عاملاً هاماً في استمرار نجاحها.

٥-٥-٢ المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة

إن المتطلبات الرئيسية للحوكمة والتي تتقيّد، وسوف تتقيّد، بها الشركة مبيّنة في لائحة حوكمة الشركات، ويغطي ذلك المجالات الواسعة التالية:

- الحقوق العامة للمساهمين (المواد من ٤ إلى ٩)، و
- الحقوق المتعلّقة باجتماعات الجمعية العامة (المواد من ١٠ إلى ١٥)، و
- مجلس الإدارة: تكوين المجلس ومسؤولياته وصلاحياته وإجراءاته والتدريب (المواد من ١٦ إلى ٤١)، و
- حالات تعارض المصالح (المواد من ٤٢ إلى ٤٩)، و
- لجان الشركة (المواد من ٥٠ إلى ٧٢)، و
- الضوابط الداخلية، ومرجعي الحسابات الخارجيين، وتقارير وسياسات الشركة، وأمور متنوعة أخرى (المواد من ٧٣ إلى ٩٨).

٥-٥-٣ نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية

كجزء من تحضيرات الشركة للطرح، وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٩/٢٠م) على نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية.

يتألف نظام الحوكمة الخاص بالشركة من اللوائح والمواثيق التالية:

- سياسات وإجراءات مجلس الإدارة.
- سياسة تضارب مصالح أعضاء مجلس الإدارة.
- سياسات ومبادئ اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة.
- المراقبة والتقييم وأعمال المراجعة الداخلية والخارجية وسياسات الرقابة الداخلية.
- سياسات الجمعية العامة.
- سياسة توزيع الأرباح.
- سياسات التواصل مع المساهمين.
- سياسات الإفصاح والشفافية.
- مهام لجنة المراجعة.
- مهام لجنة الترشيحات والمكافآت.
- سياسة المساهمة الاجتماعية للشركة.

٤-٥-٥ سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تعتمد الشركة على عدد من العلاقات المهمة مع الأطراف ذات العلاقة كالمستأجرين والموردين لخدمات البناء وغيرهم من مقدمي الخدمات الذين تعتبرهم الشركة جهات أساسية لضمان سير أعمالها. ونظراً لأهمية تلك العلاقات، ولبيان أحكام تعارض المصلحة المشمولة في لائحة حوكمة الشركات ونظام الشركات، فقد تبنّت الشركة، بتاريخ ١٤٤٠/٠١/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/١٦م)، سياسةً للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك لضمان سير تلك العلاقات على أساسٍ من الاستقلالية والحياد وطبقاً للأحكام التجارية المعتادة. ويعتقد مجلس الإدارة أن هذه السياسة لن تقتصر على مساعدة الشركة على الوفاء بالتزاماتها القانونية المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، بل ستعزز أيضا اعتماد أفضل معايير الممارسات في حوكمة الشركات والشفافية في الأسلوب المعتمد لقيامها بأعمالها.

إن سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتطلب من الإدارة القيام بصفةٍ دورية بمراجعة قائمة علاقات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة، وخضوع المعاملات مع جميع الأطراف ذات العلاقة لعملية مراجعةٍ داخلية من خلال الإدارة وفريق المراجعة الداخلي بالشركة ولجنة المراجعة والمجلس (على أن يحق فقط «لأعضاء المجلس من غير ذوي المصلحة» التصويت، وهم أولئك الأعضاء الذين لا تكون لهم أية مصلحة في المعاملة المعنية)، وذلك قبل التوصية باعتماد المعاملة من جانب أغلبية المساهمين غير ذوي المصلحة في اجتماعٍ للجمعية العمومية للشركة. ويتمثل المساهمين من غير ذوي المصلحة في أولئك المساهمين الذين لا يكون من خلالهم لأي عضو بالمجلس أية مصلحةٍ في المعاملة المعنية. ووفقا لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات، لا يجوز للمساهمين التصويت على القرارات المتصلة باعتماد معاملات مع أطراف ذات علاقة حيثما يكون لعضو مجلس الإدارة الذي يمثل ذلك المساهم مصلحة في تلك المعاملة.

وتنص سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على أن تبرم الشركة «اتفاقيات إطارية» لتنظيم العلاقات مع بعض الأطراف ذات العلاقة ممن تعتبرهم الشركة أساسيين لسير أعمالها (لمزيد من التفاصيل عن آليات الاتفاقيات الإطارية، يرجى مراجعة القسم ٣-٦-١٣ «الاتفاقيات الإطارية»). وتهدف الاتفاقيات الإطارية إلى وضع إطار عام للعلاقة بين الأطراف للتأكد من أن تتم المعاملات المبرمة بين الشركة والطرف ذي العلاقة على أساس تجاري بحت. ولن يتم إبرام اتفاقيات إطارية مع أطرافٍ ذات علاقة إذا كان من المرجح أن تكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة غير مادية و/أو ذات قيمة متدنية و/أو جارية بشكل غير منتظم. ومع ذلك، فسوف تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، سواءٌ تمت أم لم تتم بموجب اتفاقية إطارية، لإجراءات المراجعة والاعتماد الموصوفة أعلاه.

يخضع إبرام العقود والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لأحكام الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة. وتعتقد الشركة أن كافة معاملاتها مع الأطراف ذات العلاقة قد أبرمت وفقا لأسس تجارية بحتة. وبالرغم من ذلك، فإن بعض العقود المبرمة مع أطراف ذات علاقة تتضمن أحكاما وشروطا لا تعتبر ذات أسس تجارية بحتة. فعلى سبيل المثال، لا تتضمن عقود الإنشاء المبرمة مع شركة فواز الحكير العقارية التزام هذه الشركة (بصفتها مقاول المشروع) بتقديم ضمان مقابل للدفعة المقدمة والتي تدفع من قبل الشركة (والذي تبلغ قيمته في العادة ١٠٪ من إجمالي قيمة العقد المعني) أو ضمان حسن التنفيذ (والذي تبلغ قيمته في العادة ١٠٪ من إجمالي قيمة العقد المعني)، إضافة إلى قيام الشركة بتقديم خصومات على بدلات الإيجار للمستأجرين ذوي العلاقة تتجاوز الخصومات المقدمة لغيرهم من المستأجرين. وكما ذكر أعلاه، وافق مجلس إدارة الشركة في ١٤٤٠/٠١/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/١٦م) على سياسة تتبعها الشركة للتعاملات مع الاطراف ذات العلاقة. بالإضافة إلى ذلك، وفي حالة شركة فواز الحكير العقارية، وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة الأطعمة والترفيه، كونها الأطراف ذات العلاقة التي تتعامل الشركة معها الأكثر، يتم التعامل معها وفقًا للمبادئ المنصوص عليها في الاتفاقيات الإطارية المعنية (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٥-٥ «سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة»).

فيما يلي ملخص عن الأطراف ذات العلاقة ممن تتعامل معهم الشركة ووصف للعلاقة القائمة معهم وتأكيد عما إذا كان سيتم إبرام اتفاقية إطارية معهم:

جدول ٥-٨: ملخص عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١م

كيان	اسم المعاملة مع الشركة	القيمة الإجمالية للمعاملة	هل تم إبرام اتفاقية إطارية؟	الطرف ذو العلاقة المالك في الشركة
شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه	تعتبر شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه «عميلا رئيسيا» للشركة، وهي تملك مجموعة من العلامات التجارية العالمية الفاخرة في مجال الأزياء، الأمر الذي يلعب دورا هاما في جذب المستأجرين الآخرين وزيادة إقبال المستهلكين. وتشغل شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه عموما مساحة تمثل ٢٥٪ إلى ٣٠٪ من المراكز التجارية في الشركة، وغالبا ما تضمن إيجار متاجرها من خلال التأجير المسبق لها خلال مرحلة التطوير.	٣١٥,١٧٣,٩٨٨	نعم	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه

كيان	اسم المعاملة مع الشركة	القيمة الإجمالية للمعاملة	هل تم إبرام اتفاقية إطارية؟	الطرف ذو العلاقة المالك في الشركة
شركة الأطعمة والترفيه وشركاتها التابعة	تستأجر شركة الأطعمة والترفيه مساحة لمناطق الطعام والعديد من الأكشاك في المراكز التجارية التابعة للشركة.	٤٠,٠٧٠,١٠٣	نعم	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة الأطعمة والترفيه وشركاتها التابعة
مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	تستأجر مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية مساحة داخلية (مغطاة) وخارجية لمراكز الترفيه العائلي في المراكز التجارية التابعة للشركة.	٣٢,٠٠٩,٩٧٧	لا	مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية هي طرف ذو علاقة بالشركة، مملوكة من قبل أقارب المساهمين المسيطرين
شركة ألعاب بيلي	تقوم شركة ألعاب بيلي باستئجار مساحات مغطاة للألعاب الترفيهية في المراكز التجارية التابعة للشركة.	١١,٧٠٢,١٦٩	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة ألعاب بيلي
شركة فضاء الأطفال	تستأجر شركة فضاء الأطفال في مول العرب (جدة) مركزا للألعاب التفاعلية الخاصة بالأطفال تحت اسم «كيدزينيا».	١,٨٥٠,٩٢٣	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة فضاء الأطفال
شركة الجيل القادم المحدودة	تستأجر شركة الجيل القادم المحدودة صالات لعرض الأفلام السينمائية في المراكز التجارية التابعة للشركة.	٢,٣٠٠,٨١٣	لا	شركة الجيل القادم المحدودة هي طرف ذو علاقة بالشركة، مملوكة من قبل أقارب المساهمين المسيطرين
شركة مراكز القهوة التجارية	تستأجر شركة مراكز القهوة التجارية مساحات لمناطق الطعام والأكشاك في العديد من المراكز التجارية التابعة للشركة.	٩٢٩,٨٥٩	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة مراكز القهوة التجارية
الأكاديمية السعودية العالمة	تُعد «الأكاديمية السعودية العالمية» أحد كبار المستأجرين في السلام مول (جدة)، وهي تستأجر مساحات لغرض تدريب موظفي شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه.	٩٣,٩٠٠	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في الأكاديمية السعودية العالمية
شركة فواز الحكير العقارية	تعتمد الشركة حاليا بصورة حصرية على شركة فواز الحكير العقارية لتصميم وبناء المراكز التجارية.	٢٦٢,٥٤٥,٨٢٩	نعم	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة فواز الحكير العقارية
مؤسسة تضاريس نجد الأمنية	تقدم تضاريس نجد خدمات أمنية لجميع المراكز التجارية التابعة للشركة.	٤٥,٠٤١,٠١١	لا	سلمان عبدالعزيز الحكير، كعضو مجلس إدارة في الشركة، هو أيضا مالك مؤسسة تضاريس نجد الأمنية
شركة فاس للطاقة	تخطط شركة فاس للطاقة لتثبيت الألواح الشمسية على الأسطح ومواقف السيارات الخاصة بعدة مراكز تجارية لإنتاج وبيع الكهرباء.	-	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة فاس للطاقة
شركة هاجن المحدودة	تقدم شركة هاجن خدمات تسويق الإنتاج والطباعة لأغراض خاصة.	١,١٤١,٢٧٥	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة هاجن المحدودة
شركة اتقان لإدارة المرافق	إتقان هي المورد الوحيد لخدمات إدارة المنشآت للشركة.	٢٨,٨٧١,٠٤٨	لا	فواز عبدالعزيز الحكير وسلمان عبدالعزيز الحكير، كأعضاء مجلس إدارة في الشركة، هم أيضا مساهمين مسيطرين (بشكل مباشر أو غير مباشر) في شركة اتقان لإدارة المرافق

المصدر: الشركة

عدا مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتطوير وشركة الجيل القادم المحدودة، فإن كلا من الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الجدول أعلاه تشكل كياناً يتمتع فيه عضو مجلس إدارة أو أكثر (الذين هم أيضا من المساهمين المسيطرين)، بشكلٍ مباشر أو غير مباشر، بمصلحة ملكية. وكل من مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتطوير وشركة الجيل القادم المحدودة هي كيان مملوك من قبل أقارب المساهمين المسيطرين. وبناءً على ذلك، تعتبر الشركة أن المعاملات التي تتم مع هذه الأطراف ذات العلاقة تخضع لمتطلبات المادة ٧١ من نظام الشركات (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥-٥ «الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات»).

يرجى مراجعة القسم ١٣-٦ «**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**» للاطلاع على ملخص الاتفاقيات المتعلقة بالمعاملات المذكورة أعلاه. لا يوجد في الوقت الحالي اتفاقية رسمية مع شركة هاجن المحدودة.

٥-٥-٥ الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات

الشركة في الوقت الراهن ملتزمة بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تلتزم بشكلٍ كامل بأحكام لائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ التسجيل.

وتحديداً، فإن أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذي يتكون حالياً من ستة (٦) أعضاء، هم أعضاء غير تنفيذيين، ويوجد بالمجلس ثلاثة (٣) أعضاء مستقلين (المادة ١٦). وإضافةً إلى ذلك، فقد تبنى المساهمين طريقة تصويت تراكمي فيما يتعلق بتعيين أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية التحويلية، والذي عُقِد بتاريخ ١٤٣٨/٠٩/٢٤هـ (الموافق ١٩ يونيو ٢٠١٧م). وهذه الطريقة من التصويت تتيح لكل مساهم حقوق تصويتٍ تعادل عدد الحصص التي يملكها. ويحق لكل مساهم استخدام جميع حقوقه التصويتية لمرشحٍ واحد أو أن يقسم حقوقه التصويتية فيما

بين مرشحيه المختارين دون أية ازدواجية في الأصوات، وهذه الطريقة تزيد من فرص مساهمي الأقلية الذين يعينون ممثليهم في المجلس من خلال ممارسة حقوق التصويت التراكمية المتاحة لهم لصالح مرشحٍ واحد (المادة ٨).

وبما يتفق مع أحكام لائحة حوكمة الشركات، فقد قامت الجمعية العامة العادية للشركة بتكوين لجنة المراجعة، وهي تتألف من ثلاثة (٣) أعضاء غير تنفيذيين، وذلك بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/١٨هـ (الموافق ٦ ديسمبر ٢٠١٧م)، وقام مجلس الإدارة بتكوين لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧م). وقامت الشركة كذلك بإعداد لوائح لجانها حيث تم اعتمادها من المجلس في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧م)، وأوصى المجلس باعتماد تلك اللوائح من الجمعية العامة العادية. وقامت الجمعية العامة العادية للشركة باعتماد لوائح اللجان في جلستها المنعقدة بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/١٨هـ (الموافق ٦ ديسمبر ٢٠١٧م) (المواد من ٥٠ إلى ٥٤). وسوف يتم إعداد محاضر جميع الاجتماعات ومراجعتها واعتمادها من مجلس الإدارة (المادة ٥٣).

بالإضافة إلى ذلك، أنشأت الإدارة عددًا من لجان الإدارة للإشراف على وظائف معينة داخل الشركة ومساعدة المجلس على ضمان فعالية الإشراف على الشركة وتشغيلها، من خلال عدة إدارات مختلفة كما هو موضح في القسم ٤-١١ («وظائف الإدارة والموارد البشرية / الأقسام»). لا تعد لجان الإدارة لجان رسمية تابعة للمجلس وتشمل ما يلي: (١) لجنة الإدارة التنفيذية، (٢) لجنة التنمية، (٣) لجنة إدارة الأصول، (٤) لجنة تقنية المعلومات والتكنولوجيا، (٥) لجنة المناقصات.

وفضلاً عن ذلك، فقد أعدت الشركة إجراءاتٍ للتقيُّد بأحكام تتناول تعارض المصالح والمصالح المتنافسة (المواد ٧١ و٧٢ و ٧٣ من نظام الشركات والمادتان ٤٤ و٤٦ من لائحة حوكمة الشركات). وسوف تتقيد الشركة بمتطلبات تلك الأحكام عند سعيها للحصول على موافقة الجمعية العامة على المعاملات مع أطرافٍ ذات علاقة على النحو الوارد في القسم ١٢-٦ «المعاملات والعقود مع أطرافٍ ذات علاقة»، وذلك بعد التسجيل.

وطبقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات، يحظر على كل عضو بمجلس الإدارة التصويت على أيِّ قرار يتخذه المجلس أو تتخذه الجمعية العامة بخصوص معاملاتٍ وعقود يجري توقيعها لحساب الشركة، وذلك إذا كانت لذلك العضو مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في تلك المعاملات أو العقود (المادة ٤٤ (ب) (١)). وينص نظام الشركات على متطلبات مماثلة تفيد بأنه لا يجوز لأي عضو بالمجلس، دون ترخيص من الجمعية العامة العادية، أن تكون له أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أية صفقاتٍ أو عقودٍ يجري تنظيمها لحسابٍ الشركة. وإن عضو المجلس ملزمٌ أيضاً بإبلاغ مجلس الإدارة بأية مصلحة شخصية قد تكون له في تلك المعاملات أو العقود، ولا يجوز له المشاركة في التصويت على القرارات المعتزم تبنيها في هذا الخصوص من جانب مجلس الإدارة أو جمعيات المساهمين. ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجمعية العامة بأية معاملات وعقود تكون فيها أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة لأي عضوٍ بالمجلس، وعليه أن يلحق بذلك تقريراً خاصاً من مراجع الحسابات الخارجي للشركة (المادة ٧١).

وطبقاً لسياسة الشركة الخاصة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، فقد فسّرت الشركة متطلبات نظام الشركات بمفهوم واسع بحيث يلزم الحصول على موافقة الجمعية العامة عند دخول أيّ كيانٍ يتمتع فيه عضو المجلس بمصلحة ملكية مباشرة أو غير مباشرة في مُعاملةٍ مع الشركة. وبالمثل، فقد فسّرت الشركة بمفهوم واسع نطاق القيود على التصويت الواردة في كلٍّ من نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات بحيث يُمنع من التصويت على قرار اعتماد المعاملةً ذات الصلة ليس فقط عضو المجلس المعني، وإنما أيضاً أيُّ مساهم يسيطر عليه ذلك العضو، أو أي من أقارب ذلك العضو (على سبيل المثال، لن يحق لعبدالمجيد عبدالعزيز الحكير، وهو شقيق فواز عبد العزيز الحكير وسلمان عبد العزيز الحكير، التصويت على قرارات اعتماد المعاملات ذات الصلة). لذا، لن يُسمح لأي مساهم حالي بالتصويت على القرارات الخاصة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العامة. كما وسيتم طلب موافقة الجمعية العامة في اجتماعها الأول بعد الادراج (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٧ «تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج»).

وتنص لائحة حوكمة الشركات أيضاً على أنه إذا رغب أحد أعضاء مجلس الإدارة في الانخراط في أعمالٍ قد تنافس الشركة أو أياً من أنشطتها، فإنه يجب عليه أن يخطر مجلس إدارة المشاريع التي تشكل أعماله منافسةً لها، وعليه أن يمتنع عن التصويت على القرارات ذات الصلة في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة، وعلى رئيس المجلس إبلاغ الجمعية العامة العادية بالأعمال المنافسة التي يعتزم عضو المجلس الانخراط فيها، ويجب الحصول على ترخيص من الجمعية العامة للشركة قبل دخول عضو المجلس في النشاط المنافس (المادة ٤٦). وينطوي نظام الشركات على اشتراطاتٍ مماثلة (المادة ٧٢).

٥-٦ تعارض المصالح

لا يتيح نظام الشركة، ولا أية لوائح أو سياسات داخلية، أية صلاحيات تمكن أياً من أعضاء مجلس الإدارة او الرئيس التنفيذي من التصويت على أيِّ عقد أو عرض يكون له فيه مصلحةً مباشرة أو غير مباشرة، وذلك طبقاً لأحكام المادة (٧١) من نظام الشركات. وتنص المادة المذكورة على وجوب ألا يكون لأي عضوٍ في مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الصفقات والعقود التي تجري لحساب الشركة، باستثناء أن يكون ذلك بترخيص من الجمعية العامة العادية. وتنص تلك المادة أيضاً على أنه على ذلك العضو أن يبلغ مجلس الإدارة بمصالحه الشخصية في الصفقات والعقود التي تتم لحساب الشركة، وعلى رئيس مجلس الإدارة، من جانبه، إبلاغ الجمعية العامة في اجتماعها بالصفقات والعقود التي يكون فيها لأي

عضو بالمجلس مصلحة شخصية، على أن الكشف عن الأمر على ذلك النحو يجب أن يكون مصحوباً بتقرير خاص من مراقب الحسابات، ويجب إثبات ذلك الكشف في محضر اجتماع مجلس الإدارة. ولا يجوز للعضو ذي المصلحة أن يشارك في التصويت على القرار المطروح للتصويت عليه في هذا الخصوص. وبناءً على ما تقدم ذكره، على أعضاء مجلس الإدارة التقيد بما هو آت:

- التقيد بأحكام المواد (٧١)، و(٧٢)، و(٧٣)، و(٧٤)، و(٧٥) من نظام الشركات، وأحكام المادة (٤٤) و(٤٦) من لائحة حوكمة الشركات.
- الامتناع عن التصويت على قرارات الجمعية العامة المتعلقة بالعقود المبرمة مع الشركة حيث يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقد.
- عدم الدخول في منافسة مع أنشطة الشركة، ما لم يكن عضو المجلس حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية، يسمح له القيام بذلك.
- والدخول في المستقبل في جميع الصفقات مع طرف ذو علاقة على أساسٍ تنافسي، طبقاً لنص سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو المساهمين الحاليين طرفًا في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من المنافسة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة.

ينطوي الجدول أدناه على تفاصيل بخصوص أعضاء مجلس الإدارة، كما في تاريخ هذه النشرة، وبيان من يملكون أسهماً في، أو يمثلون شركات منخرطة في أنشطة مماثلة أو منافسة.

جدول ٥-٩: أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويتهم في مجلس الإدارة أو المساهمة في رأس المال

الشركة الأخرى ذات العلاقة بعضو مجلس الإدارة	منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة ذات العلاقة		طبيعة عمل الشركة ذات العلاقة	هل تنافس الشركة؟
	مالك	عضو مجلس إدارة / مدير		
فواز بن عبد العزيز بن فهد الحكير				
شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري - جمهورية مصر العربية	نعم	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ينحصر نشاط شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة في جمهورية مصر العربية. وليس لشركة المراكز المصرية للتطوير العقاري أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه	نعم	لا	التجارة وتملك وإدارة المجمعات التجارية	نعم - حيث يمتلك العضو نسبة ٦,١٩٪ من أسهم شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه، والتي بدورها تمتلك حصة تقدر بنسبة ١٦,٦٦٪ من أسهم شركة الرياض جاليري مول بمدينة الرياض.
شركة المراكز العربية - الأردن	نعم	لا	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ليس لشركة المراكز العربية - الأردن أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة مراكز للاستثمار العقاري - مصر	نعم	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ليس شركة مراكز للاستثمار العقاري أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
سلمان بن عبد العزيز بن فهد الحكير				
شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري - جمهورية مصر العربية	نعم	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ينحصر نشاط شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة في جمهورية مصر العربية. وليس لشركة المراكز المصرية للتطوير العقاري أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه	نعم	لا	التجارة وتملك وإدارة المجمعات التجارية	نعم - حيث يمتلك العضو نسبة ٧٪ من أسهم شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه، والتي بدورها تمتلك حصة تقدر بنسبة ١٦,٦٦٪ من أسهم شركة الرياض جاليري مول بمدينة الرياض.
شركة المراكز العربية - الأردن	نعم	لا	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ليس لشركة المراكز العربية - الأردن أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة مراكز للاستثمار العقاري - مصر	نعم	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ليس لشركة مراكز للاستثمار العقاري أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
كامل بديع القلم				
شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري	لا	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ينحصر نشاط شركة المراكز المصرية للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة في جمهورية مصر العربية. وليس لشركة المراكز المصرية للتطوير العقاري أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة فالكون للمجمعات التجارية - إيطاليا	لا	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ينحصر نشاط شركة فالكون للمجمعات التجارية كما في تاريخ هذه النشرة في إيطاليا. وليس لشركة فالكون للمجمعات التجارية أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة المراكز العربية - الأردن	لا	لا	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ليس لشركة المراكز العربية - الأردن أية نشاط في المملكة العربية السعودية.
شركة مراكز للاستثمار العقاري - مصر	لا	نعم	تملك وإدارة المجمعات التجارية	لا - حيث ليس لشركة مراكز للاستثمار العقاري أية نشاط في المملكة العربية السعودية.

المصدر: الشركة

وتطبيقاً للمادة ٤٦ من لائحة حوكمة الشركات، والتي تم تفسيرها بمفهوم واسع من قبل الشركة، سيتم طلب موافقة الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس إدارة الشركة في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويتهم في مجلس ادارتها أو المساهمة في رأس مالها، في أول اجتماع لها بعد الادراج (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٧ «**تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج**»).

٥-٧ الموظفون

كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لدى الشركة ٤٠١ موظفا (من بينهم ٦٠,٥٪ من المواطنين السعوديين). وتظهر الجداول الواردة أدناه توزيع الموظفين حسب القطاعات، ونسبة السعودة.

ونورد أدناه جدولاً يشير إلى عدد موظفي الشركة، حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م، و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

جدول ٥-١٠ : أعداد الموظفين بالشركة حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

القسم	٣١ مارس ٢٠١٦م			٣١ مارس ٢٠١٧م			٣١ مارس ٢٠١٨م			٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين
التنفيذيين	١	١	٠	٤	٣	١	١	١	٠	٠	٠	٠
قطاع تطوير المشاريع	١٨	٠	١٨	٤٣	١	٤٢	٢١	١	٢٠	٢٥	٣	٢٢
قطاع التسويق	١١	١	١٠	١٩	٧	١٢	١٥	١٠	٥	٧	٣	٤
قطاع الشؤون المالية	٤٠	٩	٣١	٤١	١٣	٢٨	٤١	١٣	٢٨	٢٩	٦	٢٣
قطاع تقنية المعلومات	١٢	١	١١	٢٣	٣	٢٠	١٨	٦	١٢	١٩	٧	١٢
إدارة التدقيق الداخلي	٦	١	٥	٦	١	٥	٦	١	٥	٦	١	٥
قطاع التأجير	٤٣	٢٣	٢٠	٤١	٢٢	١٩	٣٠	١٥	١٥	٥٠	٣٢	١٨
قطاع الشؤون القانونية	٠	٠	٠	٣	٢	١	٢	١	١	٣	٢	١
مكتب المدير العام	٣	١	٢	٢	١	١	٣	٢	١	٧	٦	١
قطاع العمليات	٢٢٥	١٤٣	٨٢	٢٦٥	١٨١	٨٤	٢٢٤	١٦٧	٥٧	٢٠١	١٦٤	٣٧
قطاع المحافظ وادارة الأصول	١	١	٠	٤	١	٣	٣	١	٢	٤	١	٣
قطاع الخدمات المساندة	٤٤	٨	٣٦	٥٠	١٠	٤٠	٣٧	٥	٣٢	٤٨	١٧	٣١
مكتب الشؤون الحكومية	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٢	١	١	١	٠	١
قسم الصيانة[٣٢]	٢٦٦	٤	٢٦٢	٢٩٤	١	٢٩٣	٠	٠	٠	٠	٠	٠
الاجمالي	**٦٧٠**	**١٩٣**	**٤٧٧**	**٧٩٨**	**٢٤٥**	**٥٥٠**	**٤٠٣**	**٢٢٤**	**١٧٩**	**٤٠٠**	**٢٤٢**	**١٥٨**
السعودة	٪٢٩			٪٣١			٪٥٦			٪٦١		
نطاقات	أخضر (متوسط)			أخضر (متوسط)			أخضر (متوسط)			أخضر (متوسط)		

المصدر: الشركة

نورد أدناه جدولاً يبين عدد العاملين في الشركات التابعة العاملة، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

جدول ٥-١١ : عدد العاملين في الشركات التابعة العاملة، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، ٢٠١٧م، ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

الشركة التابعة	٣١ مارس ٢٠١٦م			٣١ مارس ٢٠١٧م			٣١ مارس ٢٠١٨م			٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي
شركة مراكز الرياض	–	–	–	٢	٣	٥	٢	٣	٥	٠	٠	٠
شركة عيون الرائد التجارية	–	–	–	–	–	–	١	٠	١	١	٠	١
شركة عيون البساتين للتجارة	–	–	–	–	–	–	١	٠	١	١	٠	١
شركة البوارج	–	–	–	–	–	–	١	٠	١	١	٠	١
شركة المكارم	–	–	–	–	–	–	١	٠	١	١	٠	١

[٣٢] في أغسطس ٢٠١٧م، استعانت الشركة بخدمات صيانة من شركة فواز الحكير العقارية، ونقلت عقود العمل لجميع موظفي الصيانة لديها إلى شركة فواز الحكير العقارية. وتم إنهاء اتفاقية خدمات الصيانة هذه في فبراير ٢٠١٨م، ودخلت الشركة بعد ذلك في اتفاقية خدمات الصيانة مع شركة إتقان لإدارة المرافق (وهي شركة زميلة).

الشركة التابعة	٣١ مارس ٢٠١٦م			٣١ مارس ٢٠١٧م			٣١ مارس ٢٠١٨م			٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	سعودي	غير سعودي	الإجمالي
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية	–	–	–	–	–	–	١	٠	١	١	٠	١
الإجمالي	-	-	-	٢	٣	٥	٧	٣	١٠	٥	٠	٥

المصدر: الشركة

٥-٨ 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 ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، 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 أية شركة استناداً إلى فئات محددة (نطاقات)، أي: الفئة البلاتينية، والفئة الخضراء (مقسمة إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والفئة الصفراء والفئة الحمراء. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن الفئة البلاتينية أو الفئة الخضراء قد أوفت بمتطلبات السعودة، وبالتالي يحق لها عدد من المزايا، مثل: الحصول على تأشيرات العمل وتجديدها أو بخلاف ذلك تغيير مهن العاملين الأجانب (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). وفيما يتعلق بالشركات التي تكون في وضع أدنى من الفئة الصفراء أو في الفئة الحمراء (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 الأجانب أو منع الموظفين الأجانب بالكامل من الحصول أو تجديد تأشيرات العمل.

ولمزيدٍ من التفاصيل حول تصنيف الشركة وشركاتها التابعة بموجب برنامج «نطاقات»، يرجى مراجعة الجدول ٥-١٠ «أعداد الموظفين بالشركة حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م».

٦. مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي لشركة المراكز العربية ونتائج الأعمال

٦-١ مقدمة

يحتوي قسم مناقشة وتحليل الإدارة على عرض مراجعة تحليلية للأداء التشغيلي والوضع المالي للشركة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م («السنة المالية ٢٠١٦م») و٣١ مارس ٢٠١٧م («السنة المالية ٢٠١٧م») و٣١ مارس ٢٠١٨م («السنة المالية ٢٠١٨م»)، لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م («التسعة أشهر من السنة المالية ٢٠١٨م») ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م («التسعة أشهر من السنة المالية ٢٠١٩م»). يستند هذا القسم إلى القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، والقوائم المالية الموحدة المراجعة المستقلة النظامية للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧م الى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م (التي تمثل اخر قوائم مالية موحدة نظامية للشركة ذات مسؤولية محدودة) ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م الى ٣١ مارس ٢٠١٨م (التي تمثل أول قوائم مالية موحدة نظامية للشركة المساهمة السعودية المقفلة)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، والقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للشركة عن السنة المالية ٢٠١٨م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها و مراجعتها من قبل «إرنست ويونغ» (محاسبون قانونيون) («إرنست ويونغ») وفقاً لمعايير المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، والقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية ٢٠١٨م («قوائم السنة المالية ٢٠١٨م (IFRS)» السارية في المملكة العربية السعودية)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها ومراجعتها من قبل من قبل «إرنست ويونغ» وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) السارية المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتصريحات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA). و يستند هذا القسم أيضًا إلى القوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر من السنة المالية ٢٠١٩م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها والتي تم إعدادها و مراجعتها من قبل كي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبون قانونيون) وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) السارية في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والتصريحات الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA). ومن الجدير بالذكر فإنه تم عرض القوائم المالية المذكورة أعلاه في ملحقات هذه النشرة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المالية ٢٠١٨م وفقاً للمبادىء المحاسبية المتعارف عليها في المملكة بسبب تحويل الشركة لوضعها القانوني من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة اعتبارًا من تاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م.

وتم استخراج البيانات المتعلقة بالسنة المالية ٢٠١٧م من القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص عن السنة المالية ٢٠١٨م (بإستثناء حيث ذكر عكس ذلك)، وفقاً للمبادىء المحاسبية المتعارف عليها في المملكة، وتم استخراج البيانات المتعلقة بالسنة المالية ٢٠١٦م من القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية ٢٠١٧م.

تم استخراج البيانات الخاصة بالفترتين المنتهيتين بعد الأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٨م والاشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٩م من القوائم المالية الموحدة الاولية الخاصة بمدة الأشهر التسعة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي جرى إعدادها طبقا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS)، السارية في المكة العربية السعودية والمعايير والإعلانات الأخرى المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين. وقد تم استخراج بعض البيانات الخاصة بالسنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م من القوائم المالية الموحدة الاولية للأشهر التسعة من السنة المالية ٢٠١٩م ، وذلك عن فترة الأشهر التسعة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والتي تم إعدادها طبقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) السارية في المملكة العربية السعودية (الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٦٦-١ «اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م» في القسم ٦-١٣ «الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م»).

في جميع أجزاء هذه النشرة، وما لم يرد نص خلافا لذلك، (١) تم إعداد وتقديم المعلومات المالية للشركة، عن السنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و ٢٠١٨م، طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، و(٢) تم إعداد وتقديم البيانات المالية، عن أية فترة مالية بعد ٣١ مارس ٢٠١٨م، طبقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS).

وجرت إعادة تصنيف إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة ٢٠١٦م. وقد مثلت إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المقيد على المستأجرين لاسترداد مصاريف المياه والكهرباء المستهلكة من جانب المستأجرين. وتمت تسوية إيرادات المرافق مقابل النفقات المقابلة لها، وجرى تقديمها، على ذلك النحو، بموجب تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٦م. ولأغراض التوافق والاتساق، جرت إعادة تصنيف مبلغ قدره ٦٢,٣ مليون ريال سعودي من إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات عن السنة المالية ٢٠١٦م في هذه النشرة. لمزيد من المعلومات حول المبلغ المعاد تصنيفها في قوائم المالية لعام ٢٠١٦م، يرجى مراجعة حاشية القسم «١,٦ - ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة. ولكن بعض ايرادات المرافق يتمّ تسجيلها صافية، بعد تخفيض المصاريف المتعلقة بها، وذلك تبعاً لأخذ الشركة شخصية الوكيل. سابقا كان يتم مقاصة إيرادات المرافق مقابل المصاريف المتعلقة بها، ويتم عرضها تحت تكلفة الإيرادات (سواء كان الرقم ايجابي أو سلبي). على الرغم من ذلك، قامت الشركة بفصل إيرادات هذه المرافق حيث:

- تأخذ الشركة صفة الشخصية الأساسية (يتم تسجيل إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات. فيما تسجل المصروفات المتعلقة بهذه الايرادات تحت بند تكلفة الإيرادات).
- تأخذ الشركة شخصية الوكيل (يتم تخفيض إيرادات المرافق بقيمة المصاريف المتعلقة بها ويتم تسجيلها تحت بند الإيرادات).

وتماشياً مع تصنيف القوائم المالية الموحدة في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، فقد تم تصنيف بند شطب استثمارات عقارية ضمن كلفة الايرادات (وذلك ضمن مجمل الربح) بدلاً من تصنيفها ضمن تكاليف أخرى (وذلك ليس ضمن مجمل الربح). وبالتالي، فقد أعيد تصنيف بند شطب استثمارات عقارية في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م وقدرها ٨,٤ مليون ريال سعودي الى كلفة الايرادات (ضمن مجمل الربح). لمزيد من المعلومات حول المبلغ المعاد تصنيفها في قوائم المالية لعام ٢٠١٦م، يرجى مراجعة حاشية القسم «١,٦ - ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة.

وتماشياً أيصاً مع تصنيف القوائم المالية الموحدة في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، فقد تم إعادة تصنيف ٢,٢٢٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م من دفعات مقدمة لمقاول — طرف ذو علاقة — موجودات غير متداولة الى دفعات مقدمة لمقاول — طرف ذو علاقة — موجودات متداولة. كما تم إعادة تصنيف ٢٤٩,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م من التكلفة المباشرة الأولية الى عقارات استثمارية. لمزيد من المعلومات حول المبالغ المعاد تصنيفها في قوائم المالية لعام ٢٠١٦م، يرجى مراجعة حاشية القسم «١,٦ - ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة.

لا تمتلك إرنست ويونغ، ولا أي من شركائها أو موظفيها (ولا أي من أقاربهم) أي أسهم أو مصالح من أي نوع في الشركة أو أي من الشركات التابعة لها، مما يؤثر على استقلاليتهم كما في٦ مارس ٢٠١٩م (تاريخ اصدار تقرير القوائم المالية المراجعة للسنة المالية ٢٠١٨م المعدة وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) السارية المملكة العربية السعودية).

لا تمتلك كي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبون قانونيون)، ولا أي من شركائها أو موظفيها (ولا أي من أقاربهم) أي أسهم أو مصالح من أي نوع في الشركة أو أي من الشركات التابعة لها، مما يؤثر على استقلاليتهم كما في تاريخ هذه النشرة. وقد قدم إرنست ويونغ، كما في تاريخ هذه النشرة، بموافقته الخطية، و لم يقم بسحب تلك الموافقة، على الاشارة في هذه النشرة إلى دوره بصفته كمراجع القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و ٣١ مارس ٢٠١٧م، والقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للشركة عن السنة المالية ٢٠١٨م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، وقوائم السنة المالية ٢٠١٨م (IFRS)، والقوائم المالية الموحدة المستقلة النظامية للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧م الى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م الى ٣١ مارس ٢٠١٨م. وقد قدم كي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبون قانونيون)، كما في تاريخ هذه النشرة، بموافقته الخطية، ولم يقم بسحب تلك الموافقة، على الاشارة في هذه النشرة إلى دوره بصفته كمراجع القوائم المالية الموحدة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

قد يحتوي هذا القسم على بيانات تتعلق بآفاق الشركة المستقبلية، والتي تعكس الآراء الحالية لإدارة الشركة وتستند إلى خططها وآفاقها، والتي قد تشمل مخاطر وشكوك محتملة. قد يختلف الأداء الفعلي للشركة بشكل جوهري عن الأداء المتوقع في هذه البيانات التطلعية، نتيجةً لعوامل مختلفة، بما في ذلك العوامل والشروط المستقبلية التي تمت مناقشتها في هذا القسم ولاحقاً في أماكن آخرى في هذه النشرة، لا سيما تلك الواردة في القسم ٢ («عوامل المخاطر»).

تجدر الملاحظة إلى أن الأرقام الواردة في هذا القسم تم تقريبها إلى أقرب مليون. ولهذا فأن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد في الجداول بما أن تم تقريبها إلى أقرب ألف.

٦-٢ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم مستخرجة دون اي تغيير جوهري من القوائم المالي، وبشكل متسق معها. ويقرّ أعضاء مجلس الإدارة أن القوائم المالية الموحد المراجعة للشركة عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م والقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص عن السنة المالية ٢٠١٨م، والقوائم المالية الموحدة المستقلة النظامية للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧م الى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م الى ٣١ مارس ٢٠١٨م، قد تمّ اعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA). ويقرّ أعضاء مجلس الإدارة أن القوائم المالية الموحدة المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٨م والقوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة للشركة عن فترة التسعة أشهر المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م قد تمّ إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) السعودية.

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة بأن لدى الشركة رأس مال عامل يكفي مدة ١٢ شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر نشرة الاصدار.

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال الأعوام المالية الثلاث السابقة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة وحتى تاريخ اعتماد هذه النشرة.

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا تنوي إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاطها.

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أن عمليات الشركة لم تتوقف بطريقة يمكن أن تؤثر أو أثرت سلباً على وضعها المالي خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أنه قد تم الافصاح عن جميع الحقائق الجوهرية المتعلقة بالشركة وأدائها المالي في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي وقائع أخرى قد يؤدي إغفالها إلى أن تكون أي بيانات في هذه النشرة مضللة.

يقرّ أعضاء مجلس الادارة بأنّه لدى الشركة ٦ شركات تابعة عاملة بالاضافة الى ١٢ شركة أخرى، كان قد تم أنشائها في السابق لغرض تشغيل كل مركز تجاري على حدى كشركة مستقلة. في السنة المالية ٢٠١٨م قررت الشركة تحويل ١٧ مركز تجاري والاصول التابعة لها من الشركات التابعة وتم الابقاء على مركزين تجاريين ضمن احدى الشركات التابعة العاملة (شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية).

يقر أعضاء مجلس الادارة أن ليس لدى الشركة وشركاتها التابعة أي ممتلكات بما في ذلك أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير على تقييم الوضع المالي.

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة وشركاتها التابعة لم تقدم أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي خلال السنوات الثلاث السابقة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال الشركة وشركاتها التابعة لا تخضع لأي عقد من عقود الخيار.

يقرّ اعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أدوات دين صادرة أو قائمة أو موافق عليها و لم يتم اصدارها أو قروض لأجل أو قروض مضمونة برهن لدى الشركة باستثناء ما هو مذكور في القسم ٦-٧-٤-١«القروض و السلف » و٦-٧-٤/٦-١٣-٤ «المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد» و ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض» من هذه النشرة.يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أنه ليس لدى الشركة اي قروض أو مديونيات أخرى بما في ذلك السحب على المكشوف من الحسابات المصرفية، والالتزامات تحت القبول وائتمان القبول أو التزامات الشراء التأجيري أو قروض مضمونة برهن أو غير مضمونة برهن باستثناء ما هو مذكور في الأقسام ٦-٧-٤-١«القروض و السلف» و٦-٧-٤ و٦-١٣-٤ «المطلوبات غير المتداولة بما فيها الأجزاء المتداولة من القروض الطويلة الأمد» و ٧-١٣ «التسهيلات الائتمانية والقروض» من هذه النشرة.يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة وشركاتها التابعة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة باستثناء ما هو مذكور في الأقسام ٦-٧-٤-١ «القروض و السلف» و ٦-٧-٤ و٦-١٣-٤ «المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد» و ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض» من هذه النشرة.يقرّ أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد أي أصول ثابتة مهمة مزمع على شراؤها أو استئجارها باستثناء ما هو مذكور في القسم ٦»مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي لشركة المراكز العربية ونتائج الأعمال» والقسم ٤ «الشركة» من هذه النشرة.

٦-٣ ملخّص السياسات المحاسبية الهامة

٦-٣-١ ملخّص السياسات المحاسبية الهامة (وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (٢٠١٦م-٢٠١٨م)

٦-٣-١-١ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونورد فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

٦-٣-١-٢ العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة.

٦-٣-١-٣ استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وبالرغم من أن إعداد هذه الافتراضات والتقديرات مبني على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة عن العمليات والأحداث الجارية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

٦-٣-١-٤ المدينون

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة. ويتم إثبات المخصصات عند وجود دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما تعتبر غير قابلة للتحصيل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

٦-٣-١-٥ الاستثمارات

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً ولا تعتبر شركة تابعة أو مشروعاً مشتركاً. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص بالتكلفة المعدلة بالتغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة. وفي حالة اثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيير والافصاح عن ذلك، إذ يتطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة بقدر حصتها في الشركة الزميلة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وتكلفة الشراء واثبات المبلغ في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص. يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

٦-٣-١-٦ الاستثمارات المتاحة للبيع

تظهر الاستثمارات المشتراة بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن هناك نية بيعها في السنة المالية اللاحقة. تقيد أو تحمل التغيرات في القيمة العادلة على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص.

تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حالة وجود سوق مالي نشط أو باستخدام طرق تقييم بديلة، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة.

وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم المحاسبة عنها على أساس المتوسط المرجح.

٦-٣-١-٧ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الإنشاء وإعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجارات أو من أجل زيادة رأس المال أو كلاهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بتكلفة العقار المتضمنة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف تحويل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط اثباتها. بعد الإثبات الأولي، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض متراكم في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الإنشاء. تستهلك تكلفة الممتلكات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

٦-٣-١-٨ الممتلكات والمعدات

تقيد، في الأصل، الممتلكات والمعدات بالتكلفة، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي تراكم الانخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

تستهلك تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

٦-٣-١-٩ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي تقدر فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، يتم إثبات خسارة الانخفاض كمصروف فوراً في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة الأعلى للأصل ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

٦-٣-١-١٠ عقود الإيجار

عقود الإيجار التشغيلية- المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، أنها تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها كمصروف طوال فترة عقد الايجار وفق نفس الأسس المستخدمة في ايرادات الايجار. تدرج الإيجارات الشرطية كإيرادات في السنة التي يتم اكتسابها فيها.

عقود الإيجار - المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية التي تنقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر، أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار وذلك للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل تكاليف التمويل على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص عند نشوئها.

يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم صرفها عند ظهورها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لشروط عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم على مدى فترة عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

٦-٣-١-١١ الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٦-٣-١-١٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة بسداد هذه الالتزامات. تقاس المخصصات وفقاً لأفضل تقدير تراه الإدارة للمصاريف المطلوبة للوفاء بهذا الالتزام بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخصم إلى القيمة الحالية لها حين يكون الأثر جوهرياً.

٦-٣-١-١٣ الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تنفيذها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إدخال القيود التعديلية لإثبات جزء من الإيرادات الذي تم الحصول عليه خلال السنة.

كما تشمل الإيرادات غير المكتسبة على الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية السنة.

٦-٣-١-١٤ القروض

يتم اثبات القروض بإجمالي المبالغ المستلمة من قبل المجموعة.

٦-٣-١-١٥ الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية. يجنب مخصص للزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق. وتحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يجري قيد أية تعديلات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربوط النهائية من الهيئة.

٦-٣-١-١٦ تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لتعويضات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين في القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

٦-٣-١-١٧ إثبات الإيرادات

يتم اثبات الايرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الايرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات والتخفيضات. وقد تبين للمجموعة أنها تعمل كأصيل في كافة ترتيبات الايرادات الخاصة بها (ما عدا مصاريف الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة للمستخدمين المفرطين— كما هو موضح لاحقا في هذا البند) لأنها الجهة الملتزمة الرئيسية ولديها المقدرة على تحديد الأسعار، وتتعرض أيضاً لمخاطر الائتمان.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

٦-٣-١-١٧-١ إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة هي بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص عند نشوئها.

٦-٣-١-١٧-٢ عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

٦-٣-١-١٧-٣ رسوم الخدمات ورسوم الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كأصيل في هذا الشأن.

يتم إظهار رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة الخاصة بالمستخدمين المفرطين في الاستخدام بعد خصم التكاليف ذات العلاقة وتسجل كجزء من «دخل العمولة على تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في الاستخدام، صافي» ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة المبدئية لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كوكيل في هذا الشأن.

٦-٣-١-١٧-٤ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

٦-٣-١-١٧-٥ الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

٦-٣-١-١٨ تكاليف التمويل

تتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل ما وذلك عند إتمام كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، وبعد ذلك، تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

٦-٣-١-١٩ المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في الترويج للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشمل المصاريف العمومية والإدارية التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

٦-٣-١-٢٠ المعلومات القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة:

- يقوم بأنشطة تجارية يمكن أن تكتسب منها إيرادات وتتكبد عنها مصاريف.
- يتم تحليل نتائج العمليات باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء.
- تتوفر بشأنه معلومات مالية.

تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاعاً تشغيلياً واحداً لأن كافة الشركات التابعة تزاول نشاطات مماثلة.

القطاع الجغرافي عبارة عن مجموعة من الموجودات والعمليات أو المنشآت التي تزاول أنشطة مدرة للإيرادات في بيئة جغرافية معينة وتتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تم اعتماد قطاع جغرافي واحد. لغرض التحليل في هذه النشرة، تم تحليل كل مركز تجاري على حدى من قبل الادارة.

٦-٣-١-٢١ المعاملات بالعملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا لأسعار الصرف السائدة حين إجراء تلك المعاملات. وتحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

٦-٣-٢ ملخّص السياسات المحاسبية الهامة (وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية السارية في المملكة العربية السعودية) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة بواسطة المجموعة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة:

٦-٣-٢-١ أسس التوحيد

٦-٣-٢-١-١ الشركات التابعة

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عناصر السيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق الربح / الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم اجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

تم عرض قائمة بالشركات التابعة في الإيضاح (١). كما يبين هذا الإيضاح بلد التأسيس والأنشطة الرئيسية ونسب الملكية.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- التوقف عن إثبات موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- التوقف عن إثبات القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- التوقف عن إثبات فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو عجز في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقًا في الدخل الشامل الاخر إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

عندما تتوقف المجموعة عن توحيد أو المحاسبة عن الاستثمار في الشركات التابعة بسبب فقدان السيطرة، يعاد قياس أي حصة محتفظ بها في المنشأة بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغير في القيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تصبح هذه القيمة العادلة القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة لاحقا عن الحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو أصل مالي. إضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ مثبتة سابقا في بنود الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة تتم المحاسبة عنها كما لو أن المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وقد يعني هذا أن المبالغ التي تم إثباتها سابقا في بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦-٣-٢-١-٢ الحصص غير المسيطرة

تظهر الحصص غير المسيطرة في نتائج وحقوق الملكية للشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

٦-٣-٢-١-٣ الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً كبيراً. والتأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بعد إثباتها في الأصل بالتكلفة.

٦-٣-٢-١-٤ طريقة حقوق الملكية

يتم استخدام طريقة حقوق الملكية عند المحاسبة عن الاستثمار في الشركة الزميلة. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الأصل بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها لما بعد الاستحواذ في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، وحصة المجموعة من الحركات في بنود الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إن وجدت.

يتم إثبات توزيعات الأرباح المستلمة أو المستحقة من الشركات الزميلة كتخفيض في القيمة الدفترية للاستثمار.

لا تقوم المجموعة بالاعتراف بأي خسائر إضافية عندما تساوي أو تتجاوز حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية حصتها في المنشأة بما فيها ذلك أي مستحقات أخرى غير مضمونة إلا إذا تكبدت التزامات أو قامت بعمل دفعات نيابة عن المنشأة.

تحذف الأرباح غير المحققة، إن وجدت، عن المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بقدر حصة المجموعة في هذه الشركة. كذلك يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تقدِّم العملية دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحوَّل.

يتم إدراج الشهرة، إن وجدت، المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بشكل فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة خارج الربح التشغيلي.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمته الدفترية، ثم تقوم بإثبات الخسارة كـ «حصة في أرباح شركة زميلة» في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

إذا ما تم تخفيض حصة الملكية في الشركة الزميلة ومازال هناك تأثيراً هاماً، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية فقط من المبالغ المثبتة سابقاً في بنود الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، حسبما هو ملائم.

٦-٣-٢-٢ العملات الأجنبية

٦-٣-٢-٢-١ المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فيجري ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية وترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتوقف تحويل البنود غير النقدية على فيما إذا تم إثباتها بالتكلفة التاريخية أو القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار التحويل في تاريخ المعاملة.وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة بنفس طريقة اثبات الارباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق التحويل للبنود التي يتم اثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن قيمتها العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة أو قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦-٣-٢-٣ تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة / غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة استنادًا إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية.
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.
- يكون في صورة نقد وما في حكمه ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع سداده في دورة التشغيل العادية.
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي
- في حالة عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٦-٣-٢-٤ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في غير السوق الرئيسية، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تقاس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام افتراضات يستعملها المتعاملون لتسعير أصل أو التزام وذلك على فرضية أن المتعاملين يسعون لأفضل منفعة اقتصادية.

تستخدم المجموعة طرق التقييم الملائمة في ظل الظروف التي تكون فيها المعلومات اللازمة متاحة لقياس القيمة العادلة وتعظيم الاستفادة من المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ويتم الإفصاح عن ذلك أدناه، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر مهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى الأول الذي يمكن ملاحظته إما بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة.
- المستوى ٣: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات أقل في المستوى التي تعتمد على بيانات سوقية غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير.

لأغراض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادة كما هو موضح أعلاه.

٦-٣-٢-٥ الاعتراف بالإيرادات

يسري المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨م. استحدث معيار الإيرادات الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات قائم على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيرادات عند انتقال السيطرة على البضاعة إلى أو تقديم الخدمات للعميل. تتمثل الخمس خطوات هذه في الآتي: تحديد العقود المبرمة مع العملاء، وتحديد التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد، وتحديد سعر المعاملة، وتخصيص سعر المعاملة، والاعتراف بالإيرادات عند استيفاء التزامات الأداء. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) تقديم إفصاحات معززة بشأن الإيرادات وذلك لمساعدة المستثمرين على أن يفهموا بصورة أفضل طبيعة ومبلغ وتوقيت الإيرادات وعدم التأكد منها ومن التدفقات النقدية الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء، وتحسين إمكانية مقارنة الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء. يسمح هذا المعيار بالتطبيق بأثر رجعي بالكامل أو باتباع منهج الأثر الرجعي المعدل.

يتم الاعتراف بالإيرادات بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة ويمكن قياس العائدات بصورة موثوق فيها بغض النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقدياً وباستثناء أي رسوم أو أتعاب. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات التجارية والتخفيضات. وعليه، ليس هناك أي تأثير جوهري ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ على الاعتراف بالإيرادات للمجموعة.

تتكون إيرادات المجموعة بشكل أساسي من إيرادات إيجار من عقود الإيجار ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. بالنسبة لأنواع الإيرادات الأخرى فينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

٦-٣-٢-٥-١ إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشوئها. يتم الاعتراف بالإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المحققة وغير المطالب بها بعد.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة عند نشوئها.

٦-٣-٢-٥-٢ عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة

تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

٦-٣-٢-٥-٣ رسوم الخدمات، رسوم الإدارة، والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

رسوم الخدمات، رسوم الإدارة، والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين (يتبع)

يتم إظهار رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة الخاصة بالمستخدمين المفرطين في الاستخدام بعد خصم التكاليف ذات العلاقة وتسجل كجزء من «دخل العمولة على تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في الاستخدام، صافي» ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الأولية الموحدة لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كوكيل في هذا الشأن.

٦-٣-٢-٥-٤ طرف أصيل أم وكيل

قامت المجموعة بتقييم اتفاقياتها لتحديد ما إذا كانت تعمل كطرف أصيل وبالتالي تدرج إيراداتها على أساس إجمالي، أم أنها تعمل وكيل فتدرج إيراداتها على أساس الصافي. في هذا التقييم، اخذت المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على الخدمات المحددة قبل أن يتم تحويلها إلى العميل، بالإضافة إلى مؤشرات أخرى مثل الطرف المسؤول بشكل أساسي عن الوفاء، ومخاطر المخزون وتقديرها في تحديد السعر. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كطرف أصيل في جميع ترتيبات إيراداتها (باستثناء رسوم الخدمات المتعلقة بالمرافق للمستخدمين المفرطين في الاستخدام – كما هو موضح في القسم السابق) حيث أنها الملتزم الرئيسي وتعمل بموجب نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر الائتمان. لم يكن هناك أي تعديل بسبب هذا التغيير حيث أن سياسة المجموعة تتماشى بالفعل مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

٦-٣-٢-٥-٥ متطلبات العرض والإفصاح

كمتطلب في القوائم المالية الموحدة، تفصّل المجموعة الإيرادات المثبتة من العقود مع العملاء إلى فئات توضح كيفية تأثر طبيعة الإيرادات والتدفقات النقدية ومبلغها وتوقيتها وعدم التأكد المتعلق بها بالعوامل الاقتصادية. راجع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن الإيرادات التفصيلية.

٦-٣-٢-٥-٦ دخل الفوائد

يتم الاعتراف بدخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. عندما تنخفض الذمم المدينة تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية لقيمتها القابلة للاسترداد وهي التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأداة وتستمر في إلغاء الخصم كإيرادات فوائد. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد على القروض منخفضة القيمة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

٦-٣-٢-٥-٧ إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

٦-٣-٢-٥-٨ الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

٦-٣-٢-٦ المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في عمليات الترويج والإعلانات للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية وتكلفة إيرادات.

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات والترويج والإعلان. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

٦-٣-٢-٧ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود مباشرة علي اقتناء وانشاء وانتاج موجودات مؤهلة والتي تتطلب فترة زمنية هامة حتى تكون جاهزة للاستخدام المحدد لها أو بيعها أو رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من التكاليف التمويلية والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة للحصول على تلك القروض.

تحتسب الفائدة المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض للمجموعة بعد تعديلها للقروض المرتبطة بالتطويرات المحددة. عندما ترتبط

القروض بتطويرات محددة فإن المبلغ الذي يتم رسملته هو إجمالي الفائدة المتكبدة على تلك القروض ناقصًا أي دخل استثماري ناتج عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة الفائدة من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء الفعلي، أي عندما يتم الانتهاء من جميع أعمال التطوير بشكل كبير. يتم التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض إذا كانت هناك فترات توقف طويلة لنشاط التطوير. يتم رسملة تكاليف الاقتراض أيضًا على تكلفة شراء موقع عقار تم اقتنائه خصيصًا لإعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون هناك أنشطة ضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

٦-٣-٢-٨ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وضريبة الدخل وذلك وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة»). يتم تقدير مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي المستقل للمجموعة، على الرغم من تقديم الشركة الأم القابضة إقرارات زكاة موحدة بما في ذلك الشركات التابعة المملوكة لها بالكامل وتعديل مخصص الزكاة عند استلام الربط النهائي لإقرارات الزكاة الموحدة للشركة الأم القابضة والشركات التابعة لها المملوكة بالكامل. يجرى قيد أية فروق في الربوط عند اعتماد الربط النهائي من الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») على مستوى الشركة الأم القابضة في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي تعتمد فيها الهيئة الربط النهائي.

٦-٣-٢-٩ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشتمل التكلفة على التكاليف المتعلقة مباشرة بشراء هذه البنود. يتم قيد نفقات الإصلاح والصيانة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي تم تكبدها فيه. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديده بصورة جوهرية. تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقل.

يتم احتساب الاستهلاك من التاريخ الذي تكون فيه بنود الممتلكات والمعدات متاحة للغرض منها. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات كما يلي:

	عدد السنوات
أدوات ومعدات	٤ – ٨ سنوات
أثاث وتجهيزات	٤ – ١٠ سنوات
سيارات	٤ سنوات
تحسينات على عقارات مستأجرة	٥ – ٦ سنوات (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)

تتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً، بتاريخ كل قائمة مركز مالي. لا يتم استهلاك العقارات قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم التوقف عن إثبات بنود الممتلكات المعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يكون من المتوقع منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عند التوقف عن إثبات الموجودات (محتسبة كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات فورا إلى قيمتها القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لها.

٦-٣-٢-١٠ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الانشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو من أجل إنماء رأس المال أو كلاهما. تصنف الممتلكات المؤجرة كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لتحقيق دخل إيجار أو إنماء رأس المال أو كلاهما، بدلاً من بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال أو استخدامها لأغراض إدارية.

تقاس العقارات الاستثمارية، في الأصل، بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط إثباتها.

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الانشاء.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديده بصورة جوهرية.

	عدد السنوات
المباني: مكونات كهربائية	٢٥ سنة
المباني: مكونات ميكانيكية	١٥ سنة
المباني: أنظمة مكافحة الحريق	٣٠ سنة
المباني: المصاعد	٢٠ سنة
مباني	٥٠ سنة
المباني المقامة على أرض مستأجرة: مكونات ميكانيكية	١٥ – ٢٥ سنة (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)
مبنى على أرض مؤجرة	٤ – ٥٠ سنة (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)

يتم التحويل إلى/من العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المشغولة من قبل المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بخصوص المحاسبة عن الفترة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام، وعند عدم توقع أية فوائد اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. وفي حالة وجود هذا المؤشر أو عند الحاجة الى إجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. إن المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصًا التكاليف حتى البيع أو قيمته قيد الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل أو الوحدة المولدة للنقد قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة إنتاج النقد. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم (قبل الزكاة) يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات التفصيلية والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المدرة للنقد بالمجموعة التي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات بوجه عام فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية بعد فترة الموازنة.

يتم الإعتراف بخسائر انخفاض العمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في فئات المصروفات هذه التي تتفق مع وظيفة الأصل المنخفض.

وبالنسبة للموجودات، عدا المذكورة أعلاه، يتم في نهاية كل فترة مالية، إجراء تقييم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو نقصت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر خسارة انخفاض في القيمة. يعتبر رد القيد هذا محدوداً بحيث لا تزيد القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية للأصل التي كان من المفروض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض لذلك الأصل في السنوات السابقة. يتم الإعتراف بهذا الرد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦-٣-٢-١١ الأدوات المالية

اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٨م، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الذي يحل محل المتطلبات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩ «الأدوات المالية: الإثبات والقياس»، المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية.

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ طبقت المجموعة تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ «عرض الأدوات المالية» مما يتطلب عرض الانخفاض في قيمة الموجودات المالية في بند منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. كانت طريقة المجموعة في السابق تتمثل في إدراج الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية ضمن المصروفات العمومية والإدارية. وبالتالي، أعادت المجموعة تصنيف خسائر الانخفاض في القيمة البالغة ٨٧,٧ مليون ريال سعودي المثبتة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

بالإضافة إلى ذلك، طبقت المجموعة تعديلات لاحقة على المعايير الدولية للتقرير المالي ٧ «الأدوات المالية: الإفصاحات» التي تطبق على إفصاحات سنة ٢٠١٨م لكنها لم تطبق بشكل عام على معلومات المقارنة

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية الجديدة وطبيعة أثر التغيرات على السياسات المحاسبية السابقة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بشكل كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ بغرض تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أنه يستبعد التصنيفات السابقة التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ للموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، وعند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة؛ القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ يعتمد بصورة عامة على نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. لا يتم أبداً تقسيم المشتقات المتضمنة في العقود التي تكون فيها الموجودات المالية هي المضيف ضمن نطاق المعيار، وبدلاً عن ذلك، يتم تقييم كامل الأداة المختلطة بغرض تصنيفها.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للمجموعة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

إ نّ جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حسب ما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وهذا يتضمن جميع الموجودات المالية المشتقة. وعند إثبات الأولي، يحق للمجموعة أن تخصص بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تسوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قمت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

يتم القياس المبدئي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة تجارية دون عنصر تمويل جوهري مقاس مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناءه، بالنسبة للبند غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي المكاسب والخسائر، وتشمل أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التكلفة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. تثبت إيرادات الفائدة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في سندات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم اثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.

صنفت المجموعة استثماراتها في وحدات صندوق مشترك بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بحث أن التدفقات النقدية التعاقدية لا تقتصر على المبلغ الأصلي والفوائد فقط.

يتم تصنيف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كانت مصنفة على أنها مقتناة بغرض المتاجرة أو كانت مشتقة أو مخصصة كذلك عند الإثبات الأولي. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، ويتم إثبات المكاسب أو الخسائر الصافية بما فيها أي مصروفات فوائد، ضمن الربح أو الخسارة. يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات مصروفات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الربح أو الخسارة. يتم اثبات أي مكاسب أو خسائر عند التوقف عن الاثبات ضمن الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومكافآت ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم المجموعة من خلالها بالتحويل الجوهري أو الإبقاء على جميع مخاطر ومكافآت الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات يتم بموجبها تحويل الموجودات التي تم إثباتها في قائمة المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو معظم مخاطر ومنافع الموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الإعفاء من المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها أو انتهائها. كما تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة إلى حد كبير، وفي تلك الحالة يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة.

وعند التوقف عن إثبات المطلوبات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية المسددة والمقابل المالي المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة) يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي حالي ملزم لدى المجموعة بإجراء مقاصة لتلك المبالغ وعندما تعتزم الشركة تسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ وذلك لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛ و
- الموجودات التعاقدية

تقاس مخصصات الخسارة للذمم المدينة التجارية بعنصر تمويل جوهري أو بدونه بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم قياس الأرصدة البنكية التي من خلالها لم تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الإثبات الأولي لها وفقاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً (مثل مخاطر التعثر في السداد التي وقعت على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة فإن المجموعة تضع في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي استنادًا إلى الخبرة السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني المستنير، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل جزءً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو خلال فترة أقصر إذا كان عمر الأداة أقل من ١٢ شهرًا). وفي جميع الحالات، فإن أقصى فترة تؤخذ في الحسبان عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة لمخاطر الائتمان.

نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها).

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

وتعد الموجودات المالية «منخفضة القيمة الائتمانية» عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التي يمكن ملاحظتها كما يلي:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر.
- الإخلال بالعقد مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن ٧٢٠ يومًا.
- أن يكون من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.
- اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الاجمالية للموجودات.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئيًا أو كليًا) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات المجموعة نحو استرداد المبلغ المستحقة.

تم الإفصاح عن أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في إيضاح ٣٤ للقوائم المالية الأولية الموحدة والذي يعود إلى المتطلبات الجديدة للانخفاض في القيمة وإعادة تصنيف فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وكذلك فئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لكل فئة من فئات الأدوات المالية الخاصة بالمجموعة.

٦-٣-٢-١٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يترتب على المجموعة، نتيجة لحدث سابق، التزام حالي قانوني أو حكمي يمكن تقديره بصورة موثوقة ويكون من المرجح أن يلزم تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام. لا يتم الاعتراف بالمخصص للخسائر التشغيلية المستقبلية.

يتم قياس المخصص بالقيمة الحالية وفقاً لأفضل تقديرات الإدارة للقيمة الحالية للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزامات الحالية في نهاية فترة التقرير. إن معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية هو معدل قبل الزكاة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كنفقات تمويلية.

٦-٣-٢-١٣ منافع الموظفين

الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر وبدلات تعليم الأطفال، المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهرا بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفين بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بخصوص خدمات الموظفين حتى نهاية الفترة المالية، وتقاس بالمبالغ المتوقع دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض الالتزامات كالتزامات مزايا موظفين حالية في قائمة المركز المالي الموحد.

مكافأة نهاية الخدمة

لدى المجموعة، بشكل أساسي، مكافأة نهاية الخدمة، وهي مؤهلة لاعتبارها برامج منافع محددة.

إن المطلوبات المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة تمثل التزام المنافع المحددة بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يعاد قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، وتكون لها شروط تقارب شروط الالتزامات ذات العلاقة. وفي حالة عدم وجود سوق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. يعتمد معدل الخصم على عوائد السندات الحكومية بالمملكة العربية السعودية.

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة. ويتم إدراج هذه التكلفة في رواتب ومزايا الموظفين الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها في بنود الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة الناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

تأخذ عملية التقييم الاكتواري بعين الاعتبار أحكام نظام العمل السعودي وسياسة المجموعة.

٦-٣-٢-١٤ توزيعات الأرباح

تقوم الشركة بإثبات الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح للمساهمين في الشركة الأم عند الموافقة على التوزيع وأن التوزيع لم يعد يتوقف على تقدير الشركة. وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٦-٣-٢-١٥ عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، بأنها تحتفظ بالمخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمستأجر

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين يتمثل في أو يتضمن عقد إيجار يعتمد على مضمون هذا الترتيب في تاريخ بدء العمل بالعقد. يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تنطوي على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

تصنف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية. تحمل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروفات على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء دفعات الإيجار الشرطية التي تقيد كمصروف عند نشوئها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية (التي تمثل بشكل اساسي عمولات التأجير الأولية المدرجة ضمن تكلفة العقارات الاستثمارية) المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في صورة استهلاك على مدى العمر الانتاجي للعقارات الاستثمارية أو فترات عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم، أيهما أقصر، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

٦-٣-٢-١٦ التقارير القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منها إيرادات وتتكبد فيها مصروفات.
- يتم تحليل نتائج العمليات باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء.
- تتوفر بشأنه معلومات مالية.

تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاعاً تشغيلياً واحداً لأن كافة الشركات التابعة تزاول نشاطات مماثلة.

القطاع الجغرافي، عبارة عن مجموعة من الموجودات والعمليات أو المنشآت التي تزاول أنشطة مولدة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تم اعتماد قطاع جغرافي واحد. لغرض التحليل في هذه النشرة، تم تحليل كل مركز تجاري على حدى من قبل الادارة.

٦-٣-٢-١٧ الإيرادات غير المحققة

تشتمل الإيرادات غير المحققة على الإيجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية الفترة المالية.

٦-٣-٢-١٨ المعايير الصادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة وغير السارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذا انطبق ذلك، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦: عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معياراً جديداً لإثبات عقود الإيجار، ويحل هذا المعيار محل:

- معيار المحاسبة الدولي ١٧ – « عقود الإيجار»
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ – «تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار»
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية ١٥ – «عقود التأجير التشغيلي – الحوافز»
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية ٢٧– «تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار»

بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧)، كان يتعين على المستأجرين التمييز بين عقد الإيجار التمويلي (داخل قائمة المركز المالي) وعقد الإيجار التشغيلي (خارج قائمة المركز المالي). يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) الآن من المستأجرين إثبات التزامات عقد الإيجار التي تعكس دفعات الإيجار المستقبلية و «حق استخدام الأصل» لكافة عقود الإيجار. وقد أدرج مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً اختيارياً بشأن بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، يعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة معينة بمقابل.

يسري المعيار بشكل إلزامي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م، ويسمح بالتطبيق المبكر له. تقوم الإدارة حالياً بدراسة أثر هذا المعيار على فترات التقارير المالية المستقبلية للمجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للسنة التي تبدأ في ١ أبريل ٢٠١٩م. وتشتمل تقديرات الإدارة للتغيرات الرئيسية الناتجة عن المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية، استناداً الى محفظة الإيجار الحالية الخاصة بالشركة (بما فيها جدة بارك)، على ما يلي:

- إثبات حق استخدام الأصول (الناتج عن رسملة عقود الإيجار) بصافي قيمة حالية (تشمل جميع اتفاقيات الإيجار الحالية) تساوي قيمتها التقديرية ٦ مليار ريال سعودي.
- إثبات المطلوبات (الناتجة عن رسملة عقود الإيجار) بصافي قيمة حالية (تشمل جميع اتفاقيات الإيجار الحالية) تساوي قيمتها التقديرية ٦ مليار ريال سعودي.
- يبلغ متوسط الانخفاض المقدر في صافي أرباح الشركة نتيجة تطبيق المعيار ١٦ خلال الفترة التي تبدأ من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى السنة المالية ٢٠٢٤م ما يقارب ٩٠ مليون ريال سعودي سنوياً، ويرجع هذا الانخفاض بسبب الاعتراف بمصاريف ايجار اعلى في النصف الاول من مدة عقود الايجار بالمقارنة بطريقة القسط الثابت علماً بأن هذا الأثر هو غير نقدي (بناءً على تقديرات الادارة)؛
- يبلغ متوسط الفارق بين ما سيتم تحميله بقائمة الدخل بموجب المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية كمصاريف تتعلق بالايجار (تتمثل في إطفاء موجودات الإيجار المرسملة – حق استخدام الأصول – والأعباء المالية المتعلقة بالمطلوبات الإيجارية القائمة) والمدفوعات الإيجارية النقدية خلال الفترة التي تبدأ من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى السنة المالية ٢٠٢٤م حوالي ١٦٠ مليون ريال سعودي سنوياً (بناءا على تقديرات الادارة).
- وينطبق هذا على كل من السنوات الخمس الأولى اعتباراً من تطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير المحاسبية الدولية.

٦-٤ نظرة عامة

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، تعتبر الشركة أكبر مالك ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية من حيث المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير، وذلك وفقاً لدراسة السوق. وتبلغ عدد المراكز التجارية التابعة للشركة والعاملة حاليا تسعة عشر (١٩) مركزاً تجارياً، في مواقع استراتيجية موزعة في أنحاء المملكة العربية السعودية، والتي تخدم جميع فئات المجتمع. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمراكز التجارية التابعة للشركة ١,٠٧٩ مليون متر مربع، والتي تضم ٤,١٠٠ محلا تجاريا. كما بلغ متوسط معدل إشغال المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جميع المراكز التجارية٩٢,٨٪. وقد تجاوز عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة ١٠٨,٥ مليون زائر في السنة المالية المنتهية بتاريخ

٣١ مارس ٢٠١٨م. وتشغّل الشركة عدداً من أبرز المراكز التجارية في المملكة، بما في ذلك مول العرب في مدينة جدّة ومول الظهران، اللذان يعتبران من المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، والنخيل مول في مدينة الرياض، والذي تمت الإشادة به في عام ٢٠١٧م في منتدى أراب لوكجري وورلد (Arab Luxury World Forum) المتخصص في مجال الرفاهية في العالم العربي، باعتباره أفضل مركز تجاري للتسوق وفقا لآراء المستهلكين في مدينة الرياض. وقد حققت الشركة إجمالي إيرادات بقيمة ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي (الرجاء الاستناد الى القسم ٦-٦-١ « قوائم الدخل الموحدة وقوائم الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص» الذي يتضمن اعادة تصنيف للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م) و٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي و٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي و١,٦٢٠,٠ مليون ريال سعودي عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، والأشهر التسعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي. كما بلغت قيمة عقارات التقييم وفقاً لتقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ١٩,٠٨٧,٥ مليون ريال سعودي (لمزيد من التفصيل يُرجى الاطلاع على الملحق ١ «تقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل»).

تعتقد الإدارة أن أحد الميزات التنافسية الكبيرة لنموذج عمل الشركة تتمثل في العلاقات الوثيقة والممتدة لفترة طويلة مع مجموعة رئيسية من الأطراف ذو العلاقة، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركة الأطعمة والترفيه. وعادةً ما تقوم شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه بالتأجير المسبق لما نسبته ٢٠-٢٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في كل من المراكز التجارية الجديدة التابعة للشركة. كما يوجد لدى الشركة، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٨٧٢عقد إيجار مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه بلغت القيمة الاجمالية لهذه العقود بقيمة ٥٦٤,٤ مليون ريال سعودي، و١٨٠ عقد إيجار مع شركة الأطعمة والترفيه بقيمة ٢٥,١ مليون ريال سعودي. كما تستفيد الشركة من علاقتها الاستراتيجية مع شركة فواز الحكير العقارية، شركة مقاولات مصنفة فئة اولى ومعتمدة من قبل وزارة الصناعة وغرفة التجارة، متخصصة في تصميم وبناء المراكز التجارية في المملكة، كما أنها طرف ذو علاقة بالشركة. تشارك شركة فواز الحكير العقارية في العديد من المشاريع في كل من القطاعين العام والخاص. وقد قامت شركة فواز الحكير العقارية بتصميم وبناء ١٦ مركزاً من المراكز التجارية التابعة للشركة، بالاضافة الى العمل على المراكز التجارية قيد الانشاء و الى المشاريع المستقبلية مما أكسبها خبرة كبيرة في هذا المجال. وتعتقد الإدارة أن حجم أعمال الشركة يكسبها مزايا اضافية بما يتعلق بالتفاوض وابرام عقود الايجار مع المستأجرين وتوسيع أعمالها معهم.

وتعتزم الشركة، مع انتهاء الربع الاخير من ٢٠١٩م، زيادة إجمالي المساحة القابلة للتأجير في مراكزها التجارية بنحو ١٧٢,٥٠٠ متراً مربعاً وذلك من خلال إكمال أعمال بناء ثلاثة مراكز تجارية جديدة تقوم الشركة حاليا بتطويرها بالإضافة إلى توسيع النخيل مول في الرياض المرحلة الاولى. وقد قُيمت هذه المراكز التجارية الثلاثة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بمبلغ ٢,٣٨٢,٠ مليون ريال سعودي بحسب تقرير التقييم العقاري المعد من قبل «جيه أل أل» وقد بلغ اجمالي صافي القيمة الدفترية ١,٣٦٠,٧ مليون ريال في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. فضلاً على ذلك، أبرمت الشركة اتفاقية إيجار رئيسية لجدة بارك في ٤ مارس ٢٠١٩م وهو مجمع جديد في منطقة جدة يجري إنشاؤه حاليا من قبل مطور عقاري غير شركة فواز الحكير العقارية. والتاريخ المتوقع لبدء تشغيل جدة بارك هو الربع الثاني من العام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يضيف جدة بارك للشركة مساحة ١٢٨,٧٤٠ متر مربع قابلة للتأجير.

فضلاً عن ذلك، تنوي الشركة تطوير أربعة مراكز تجارية جديدة (بالإضافة إلى المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول في مدينة الرياض) على المدى المتوسط، والتي من المتوقع أن تضيف أكثر من ٣٥٥,٠٠٠ متر مربع إلى المساحة الإجمالية الكلية القابلة للتأجير المتوفرة لدى الشركة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لهذه المواقع الخمسة قيمة دفترية مجمعة (تشمل تكاليف الأراضي والتكاليف الأخرى المتكبدة كما في ذلك التاريخ) بقيمة ٣,٨٥٩,٦ مليون ريال سعودي، حسب الميزانية العمومية الموحدة المراجعة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-٤-١ تشمل المراكز التجارية التابعة للشركة على ثلاثة فئات: المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة، المراكز التجارية الإقليمية والمراكز التجارية المحلية.

- تتألف قائمة المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة من ثلاث مراكز تجارية: مول الظهران في مدينة الظهران، مول العرب والسلام مول في مدينة جدة واستأثرت تلك الفئة على نسبة ٣٧,٥٪ من إجمالي إيرادات الشركة المراكز العربية في السنة المالية ٢٠١٨م. ونظرًا لحجمها (و الذي يشمل مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ على الأقل ٧٤,٠٠٠ متر مربع)، تقدم المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة في العادة مجموعة أوسع من فئات البيع بالتجزئة.

- تتألف المراكز التجارية الإقليمية من ١٠ مراكز تجارية تشمل النخيل مول (الرياض)، عزيز مول (جدة)، مكة مول (مكة)، نور مول (المدينة)، الياسمين مول (جدة)، الحمراء مول (رياض)، جوري مول (الطائف)، السلام مول (الرياض)، خريص مول (الرياض)، والأحساء مول (الهفوف) حيث استأثرت على نسبة٥٢,١٪ من إجمالي إيرادات الشركة في السنة المالية ٢٠١٨م. شهدت فئة المراكز التجارية الإقليمية ارتفاع في الإيرادات بواقع ١٠,٠٪ في الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م وذلك نتيجة الارتفاع في متوسط المساحة المشغولة من ٤٤٣,٨٢١ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤٩٩,٣٠١ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٨م.

- تتألف المراكز التجارية المحلية من ٦ مراكز تجارية من بينها هيفاء مول (جدة)، النخيل بلازا (القصيم)، تالا مول (الرياض)، الجبيل مول (الجبيل)، سلمى مول (حائل)، وصحارى بلازا (الرياض)، واستأثرت على نسبة ١٠,١٪ من إجمالي إيرادات الشركة في السنة المالية ٢٠١٨م. وتراجعت الإيرادات المحققة من المراكز التجارية المحلية بنسبة ١٦,٢٪ من ٢٥٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢١٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويعود ذلك في الأساس إلى التراجع في متوسط الإيرادات بالمتر المربع من ٢,١٦٩ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٧٤٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٥ العوامل الرئيسية المؤثرة في عمليات الشركة

فيما يلي مناقشة لأبرز العوامل التي أثرت، أو التي من المتوقع أن تؤثر، على نتائج عمليات الشركة.

التوسع في محفظة المراكز التجارية

فتح مراكز تجارية جديدة يمثل عاملاً أولياً مؤثراً في نمو إيرادات الشركة في الفترات قيد المراجعة (السنة المالية ٢٠١٦م الى السنة المالية ٢٠١٨م)، ومن المتوقع أن يستمر ذلك في تأثيره على نتائج عمليات الشركة وتطورها. وقد قامت الشركة بفتح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٦م (الجبيل مول وجوري مول)، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير قدرها ٦٩,١٤٨ متر مربع، ومركزين تجاريين آخرين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م (ياسمين مول والحمراء مول) بإجمالي مساحة قابلة للتأجير قدرها ١٠٨,٢٢٠ متر مربع. ولدى الشركة أيضاً برنامج تطوير ثلاث مراكز تجارية جديدة قيد الإنشاء بوليفارد الجامعة والنخيل مول - دمام (المتوقع أن يتم افتتاحهما في سبتمبر ٢٠١٩م)، الخليج مول (المتوقع افتتاحه في ديسمبر ٢٠١٩م) . وقد ساعد هذا التوسع في الإسهام بزيادة في إيرادات الشركة بمعدل نمو سنوي بلغ ٦,٢٪، من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

وإلى جانب المساهمة في نمو إيرادات الشركة في الفترات قيد المراجعة، فقد أدى التوسع أيضاً إلى تزايد تكلفة الإيرادات والمصاريف، بما في ذلك استهلاك العقارات الاستثمارية. وارتفعت تكلفة الإيرادات بمعدل نمو سنوي بلغ ٩,٢٪ من ٤٤٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٣٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، بشكل أساسي بسبب زيادة مصاريف الإيجار والتكاليف الرئيسية (تكاليف المرافق العامة والأمن والنظافة والصيانة والعاملين)، الأمر الذي نشأ إلى حد كبير عن فتح المراكز التجارية الجديدة. وبالمثل، فقد ارتفعت مصاريف الاستهلاك الاستثمارات العقارية بمعدل نمو سنوي بلغ ٢١,٧٪ من ١٨٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٦٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وقد نتج ذلك جزئياً عن نمو العقارات المشمولة في محفظة العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة (المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م تمثل ١٦,٥٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمجموعة، كما هو الحال بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مقارنةً بنسبة ٧,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير الخاصة بالمجموعة، كما في تاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م).

وفيما يتصل بعمليات فتح المراكز التجارية الجديدة، فإن الشركة تتكبد أيضاً مصاريف رأسمالية ملموسة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم «المصاريف الرأسمالية والتمويل» أدناه).

العوامل الاقتصادية المؤثرة في المملكة العربية السعودية

تقع جميع المراكز التجارية للشركة في المملكة العربية السعودية، ونتيجةً لذلك، فإن عمليات الشركة تتأثر، وسوف تظل تتأثر، إلى حد بعيد بالتطورات المالية و/أو الاقتصادية و/أو السياسية في، أو فيما يمس، المملكة العربية السعودية، بشكلٍ أكثر عمومية، وبوجه خاص، تأثير تلك التطورات على الطلب على وحدات بيع التجزئة في المراكز التجارية الخاصة بالشركة، إلى جانب أسعار الإيجار التي تتفق عليها الشركة مع المستأجرين. وتؤدي الظروف الاقتصادية الأكثر بساطة بوجه عام إلى انخفاض معدلات الإنفاق لدى المستهلكين، وقد أدى ذلك في السابق، وقد يؤدي في المستقبل، إلى سعي المستأجرين من الشركة إلى التفاوض مجدداً على أحكام الإيجارات التي أبرموها.

وعلى مدى عام ٢٠١٨م وفي فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، واجه الاقتصاد الكلي ظروفا صعبة مما أثر في سوق التجزئة بالمملكة العربية السعودية، الأمر الذي أدى بدوره إلى انخفاض في نمو الإيرادات بالنسبة لبعض المستأجرين من الشركة، وبوجه خاص المستأجرين العاملين في مجال الأزياء والموضة والملابس الجاهزة، وقد شمل ذلك شركة الحكير لأزياء التجزئة (وهي أكبر مستأجر من الشركة، وكانت قد استأجرت ٣٢,٦٪ من إجمالي المساحات القابلة للتأجير في المراكز التجارية الخاصة بالشركة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)، حيث عانت هذه الشركة من تراجع في الإيرادات في السنة المالية ٢٠١٨م و في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مقارنةً بالسنة المالية ٢٠١٧م. وإضافةً إلى ذلك، فقد عانت الشركة أثناء السنة المالية ٢٠١٨م وفي فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من مصاعب في تحصيل الإيجارات من مستأجريها، وقد أدى ذلك، من بين أشياء أخرى، إلى زيادة في الخصومات الإيجارية الممنوحة للمستأجرين من الشركة، وعدم أو التأخر في سداد المستأجرين للإيجارات المستحقة للشركة. يرجى مراجعة «الخصومات» و «أحكام».

الخصومات

تمنح الشركة خصومات للمستأجرين بناءً على عوامل مختلفة. وفي أغلب الأحوال يتم عرض الخصومات أثناء فترة الإعداد لمركز تجاري جديد، وتعرض تلك الخصومات أساساً على المستأجرين الذين يكونون قد وقعوا أثناء مرحلة الإنشاء والتزموا باستئجار مساحة لتجارة التجزئة اعتباراً من تاريخ افتتاح المركز أو الذين تأثروا بأعمال الإنشاء المؤقتة في المركز التجاري فيما قد يؤثر على أعداد الزائرين. وأثناء المدة قيد المراجعة، عرضت الشركة على مستأجريها ثلاثة أنماط من الخصومات: (١) خصومات تتعلق بمدة سماح تعاقدية في بداية عقود التأجير للمستأجرين، و(٢) خصومات تعرض على مستأجرين يشكلون أطرافاً ذوي علاقة في المراكز التجارية الجديدة (ممن يكونون قد وقعوا مسبقاً) لتعويضهم عن التأخيرات في افتتاح المراكز التجارية تلك و/أو لجذب مستأجرين من أطرافٍ ذات علاقة لفتح محلات في المراكز التجارية الجديدة بالنظر

للانطباع الإيجابي الذي يشكله وجودهم في جذب مستأجرين آخرين للمراكز التجارية تلك، و(٣) خصومات يكون قد تم عرضها على كلٍّ من الأطراف ذات العلاقة والمستأجرين من الغير في السنة المالية ٢٠١٨م، (أساساً لمستأجرين يشكلون أطرافاً ذوي علاقة)، بالنظر لظروف السوق السائدة في الوقت المعني ولأهمية علامات الأطراف ذات العلاقة على عدد الزائرين للمراكز التجارية الخاصة بالشركة.

إن التراجع في الإنفاق فيما يتصل بتجارة التجزئة في الماضي قد أدى بالإدارة إلى زيادة معدّل الخصومات الممنوحة لمستأجري الشركة على أساس كل حالة على حدة، أخذاً في الاعتبار مبيعات المستأجر، والمساحة التي يشغلها، وحجم محفظة المستأجر مع الشركة، وقد كان للزيادة في الخصومات الممنوحة أثر سلبي على الأداء المالي للشركة. وارتفع إجمالي الخصومات بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥١,٦٪ من ١٤٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٣٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. وارتفعت الخصومات (باستثناء الأكشاك والمستودعات) كنسبة مئوية من مجمل إيرادات الأطراف ذات العلاقة من ٢٠,١٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٢,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م، على مدى ذات المدة، وارتفعت الخصومات كنسبة مئوية من مجمل الإيرادات الايجارية من المستأجرين من الغير بمعدل أقل من ٢,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٨م. ونتيجةً لذلك، فقد تراجع متوسط الإيرادات الإيجارية بالريال السعودي لكل متر مربع بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة ٢,٢٪ من ٢,٠٤٣ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٩٥٥ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

وفضلاً عن ذلك، فإن قدرة الشركة على عرض خصومات هي قدرةٌ محدودة، وحتى إذا تم عرضها، فقد لا تكفي لتشجيع المستأجرين لتجديد إيجاراتهم طبقاً لأحكام مواتية، أو تجديدها على الإطلاق. ونتيجةً لذلك، فسوف تحتاج الشركة إلى إيجاد مستأجرين بدلاء مناسبين، وأية إيجارات جديدة يتم إبرامها معً أولئك المستأجرين قد تكون طبقاً لأحكام لا تخدم مصالح الشركة كما كان الحال بالنسبة لأحكام الإيجارات التي انتهت صلاحيتها. وإضافةً إلى ذلك، فإن فقدان مستأجرين معينين قدً يؤثر سلباً على قدرة الشركة على الارتقاء بمستوى مزيج المستأجرين في المراكز التجارية الخاصة بها.

وقد وضعت الإدارة سياسة تخفيض جديدة سرى مفعولها في شهر أبريل ٢٠١٨م، وهي تنص على ما يلي:

- بالنسبة للعملاء الذين يشغلون أكثر من ٢٠٪ من إجمالي المساحة الكلية القابلة للتأجير في المركز التجاري: يقتصر التخفيض على ١٥٪ لكل عميل و ٣٠٪ لكل محل، على ألا يتجاوز ذلك ١٥٪ من إجمالي قيمة الإيجار الأساسية لكامل المساحة المستأجرة، و
- بالنسبة للعملاء الذين يشغلون ما بين ١٠-٢٠٪ من إجمالي المساحة الكلية القابلة للتأجير في المركز التجاري: يقتصر التخفيض على نسبة ٥٪ لكل عميل و ١٥٪ لكل محل، على ألا يتجاوز ذلك ٥٪ من إجمالي قيمة الإيجار الأساسية لكامل المساحة المستأجرة، و
- بالنسبة للعملاء الذين يشغلون أقل من ١٠٪ من إجمالي المساحة الكلية القابلة للتأجير في المركز التجاري: يقتصر التخفيض على ٢,٥٪ لكل عميل و١٠٪ لكل محل، على ألا يتجاوز ذلك ٢,٥٪ من إجمالي قيمة الإيجار الأساسية لكامل المساحة المستأجرة.

وتفيد سياسة التخفيض أيضاً بأنه يمكن السماح باستثناءات في النسب المئوية للتخفيض بالنسبة للعملاء لأسباب جوهرية حسب تقدير الإدارة. خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وفي فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م انخفضت الخصومات الممنوحة الى المستاجرين ذي العلاقة كنسبة من اجمالي ايرادات الايجار من ٣٦,٤٪ الى ١٨,٢٪ على التوالي .وقد انخفضت الخصومات الممنوحة الى المستاجرين من الغير من ٥,٣٪ الى ٤,٩٪.على الرغم من أن الشركة قد اعتمدت سياسة الخصمومات في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، فقد لوحظ العديد من الاستثناءات لهذه السياسة، بشكل أساسي فيما يتعلق بمستأجرين ذي العلاقة حيث تجاوزت الخصومات حد الـ ١٥٪ حسب السياسة المعتمدة. لا تزال سياسة الخصم في طور التنفيذ وستتوافق الخصومات مع إرشادات السياسة في فترة الأشهر الثلاثة الأخيرة من السنة المالية ٢٠١٩م.

معدلات الإشغال

إن معدلات الإشغال للمراكز التجارية الخاصة بالشركة تؤثر بشكل مباشر على الدخل الإيجاري للشركة، وتحتاج الشركة للاستمرار في تأجير مساحات في المراكز التجارية الخاصة بها. وتتأثر قدرة الشركة على إيجاد مستأجرين للمراكز التجارية الخاصة بها بعوامل اقتصادية تشمل التوازن بين العرض والطلب في سوق عقارات التأجير لتجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية، وتنافسية أسعار الإيجار، وتكاليف التشغيل، والموقع، والحالة، والملامح المميزة للمراكز التجارية الخاصة بالشركة مقارنة بالعقارات المنافسة بالمملكة العربية السعودية، ومعدل الزائرين الذين يكون بمقدور المراكز التجارية للشركة جذبهم، وكذلك مدى جاذبية المملكة العربية السعودية لعلامات مبيعات التجزئة العالمية. وقد قامت الشركة في الماضي بتطبيق، وقد تختار في المستقبل تطبيق، تعديلات إيجارية وخصومات للاحتفاظ بـ و/أو وجذب مستأجرين معينين لأجل الحفاظ على معدلات الإشغال. (يرجى الاطلاع على «خصومات» أعلاه).

وتحتاج الشركة أيضاً لإعادة تأجير المساحات طبقاً لأحكام مواتية اقتصاديا لدى انقضاء تلك الإيجارات. في الربع الأخير من السنة المالية ٢٠١٩م (من ١ يناير ٢٠١٩م إلى ٣١ مارس ٢٠١٩م) تم تجديد ٧١٣ عقد إيجار من أصل ٤,١٠٠ عقد إيجار خاص بالمحلات في المراكز التجارية (ويمثل ذلك ١٧,٤٪ من إجمالي عقود الإيجارات) كان من المفترض انتهاؤهم قبل ٣١ مارس ٢٠١٩م، ومن المفترض انتهاء صلاحية ٢,٠٤٧ عقد إيجار في

السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م (ويمثل ذلك ٤٩,٩٪ من إجمالي عقود الإيجارات)، و٧١٥ عقد إيجار في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١م (ويمثل ذلك ١٧,٤٪ من إجمالي عقود الإيجارات)، و٤٢٢ عقد إيجار في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م (ويمثل ذلك ١٠,٣٪ من إجمالي عقود الإيجارات).

ولم تنص أي من عقود الإيجار تلك على أحكام تتعلق بتجديد تلقائي. وبناء عليه، قد وافقت الشركة على أحكام عقود جديدة مع مستأجرين حاليين، لدى انتهاء عقود الإيجار الخاصة بهم، وذلك للاحتفاظ بأولئك المستأجرين. وعلى أي حال، فإن قدرة المستأجرين على تجديد تلك الإيجارات يحكمها جزئيا مستوى الإنفاق لدى مستهلك تجارة التجزئة، ومدى جاذبية المراكز التجارية الخاصة بالشركة، الأمر الذي قد يختلف من سنة لأخرى. وتشمل العوامل التي تؤثر على الإنفاق في تجارة التجزئة ثقة العميل، ونمو الدخل الفعلي للأسر، ومعدلات الفائدة، والضرائب المباشرة وغير المباشرة (بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة)، والتغيرات السكانية في المدن التي تعمل فيها الشركة، بالإضافة لعوامل أخرى. وقد بلغ معدل التجديد لدى الشركة ٩٢,٨٪ خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

المخصصات الاحتياطية

بدأت الشركة في التحوط بشأن الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها في السنة المالية ٢٠١٦م، وذلك على أساس كل حالة على حدة. وفي شهر يونيو ٢٠١٧م، وضعت الشركة سياسة للمخصصات الاحتياطية والتي ترصد احتياطيا محددا مقابل كامل رصيد الحسابات الخاضعة لنزاعات، ومخططا نظاميا (عاماً) للمستأجرين الرئيسيين والعاديين. وبناءً عليه، فقد بلغت المخصصات الاحتياطية المرصودة في السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م، على أساس كل حالة على حدة (مع قيدها كمصاريف عامة وإدارية)، ٢٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م و ٢٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م.

غيرت الشركة سياسة تقدير المخصصات، بدءا من السنة المالية ٢٠١٨م، مع تخصيص احتياطي نظامي يقوم على قِدم الذمم المدينة ومخصص محدد للأرصدة موضع النزاعات والمؤدية إلى زيادة في خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة من ٤٨,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م الى ١٣٨,٦ مليون في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

وفي شهر يوليو من عام ٢٠١٤م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية من معايير التقارير المالية الدولية ٩- الوثائق المالية، وهي تسري لمدد سنوية بدءا من أو بعد ١ يناير ٢٠١٨م.

بداء من ١ ابريل ٢٠١٨م بدات الشركة بتطبيق نموذج مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (ECL) في دفتر خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة التجاري وفقا لمتطلبات المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية (٩). و قد نتج عن ذلك اجمالي مخصصات بقيمة ١٥٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مقارنة بي ١٣٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

المصاريف الرأسمالية والتمويل

تقوم الشركة بشكل أساسي بتمويل مصاريفها الرأسمالية الكبرى (مثل الاستحواذ على عقارات استثمارية وبناء مراكز تجارية جديدة) من خلال قروض وتسهيلات ائتمانية. وقد أدى النمو في عمليات الشركة، بما في ذلك افتتاح أربعة مراكز تجارية جديدة وتطوير مراكز تجارية أخرى أثناء المدد قيد المراجعة، إلى نشوء مصاريف رأسمالية قدرها ٢,٤٩١,٧ مليون ريال سعودي و ٢,٦٠٥,١ مليون ريال سعودي و ٢,٥٧٣,٣ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠١٦م و ٢٠١٧م و ٢٠١٨م، على التوالي و٢,٤٢٠,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وعلى مدى ذات المدد، ارتفعت قروض الشركة طويلة الأجل (بما في ذلك الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل) غير المسددة من ٤,٤٠٥,٢ مليون ريال سعودي، كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، لتصبح ٥,٨٥٨,١ مليون ريال سعودي، كما في ٣١ مارس ٢٠١٧م، و ٥,٨١٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٦,٥٥٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وعليه، فقد ارتفعت مصاريف التمويل من ١٠٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م لتصبح ١٧٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م و ٢٨٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م و٣٦١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

وبتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٨م، أتمت الشركة إعادة تمويل تسهيل الدين الحالي الخاص بها من خلال تسهيل جديد بمبلغ ٧,٢ مليار ريال سعودي، واشتمل تسهيل الدين الجديد على قسمين: تم استخدام القسم الأول منه بمبلغ ٥,٩٥٥ مليار ريال سعودي لإعادة تمويل تسهيلات الدين غير المسددة، وجاري إتاحة قسم ثان مجموعه ١,٢٥ مليار ريال سعودي للشركة (شريطة التقيد بشروط معينة)، وذلك لتمويل برنامج التطوير لمراكز تجارية جديدة. وإلى الحد الذي تعجز فيه الشركة عن التقيد بالشروط الملحقة لتوفير القسم الثاني من التسهيل، فإن ذلك سيؤثر سلباً على برنامج التطوير لدى الشركة، وبالتالي فسوف يؤثر على نموها في المستقبل وقد يعرض الشركة كذلك لبعض الالتزامات. وقد جرى ربط الفائدة الخاصة بهذه القروض بالسعر المعروض بين البنوك في المملكة العربية السعودية («سايبور»)، وهو سعر يومي مرجعي، تنشره هيئة النقد العربية السعودية (ساما)، استنادا إلى متوسط معدلات الفائدة التي تعرض بها البنوك السعودية إقراض مبالغ غير مضمونه لبنوك أخرى بالريال السعودي في السوق المالي بالجملة (أو السعر السائد بين البنوك). وإذا ارتفع سعر «سايبور» في المستقبل، فسوف تزيد أيضا تكلفة التمويل على الشركة، الأمر الذي سوف يؤثر سلبا على أدائها المالي (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض»).

٦-٦ نتائج العمليات (في السنوات المالية ٢٠١٦م-٢٠١٨م)

٦-٦-١ قوائم الدخل الموحدة وقوائم الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص

جدول ٦-١: قوائم الدخل الموحدة وقوائم الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل نمو سنوي مركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
الإيرادات*	١,٩١٤,٥٠٠	٢,١٢٣,٧٧٤	٢,١٥٩,٤١٠	٪١٠,٩	٪١,٧	٪٦,٢
تكلفة الإيرادات	(٤٤٤,٧٣٣)	(٥٤٣,٢٢٦)	(٥٣٠,٧٢٩)	٪٢٢,١	(٪٢,٣)	٪٩,٢
إستهلاك عقارات استثمارية	(١٨٠,٥٤٣)	(٢٢١,٥٨٢)	(٢٦٧,٤٩٤)	٪٢٢,٧	٪٢٠,٧	٪٢١,٧
شطب استثمارات عقارية**	(٨,٤٤٣)	(٤٥,٩٤٢)	-	٪٤٤٤,١	لا ينطبق	لا ينطبق
مجمل الربح	**١,٢٨٠,٧٨١**	**١,٣١٣,٠٢٣**	**١,٣٦١,١٨٧**	**٪٢,٥**	**٪٣,٧**	**٪٣,١**
دعاية وترويج	(٢٣,٨٩٩)	(١٩,١٢٣)	(١٣,٤٤٤)	(٪٢٠,٠)	(٪٢٩,٧)	(٪٢٥,٠)
عمومية وإدارية	(١٣٧,٣٨٠)	(١٥٨,٦٣٧)	(٢٦٥,٧٤١)	٪١٥,٥	٪٦٧,٥	٪٣٩,١
إجمالي المصاريف	**(١٦١,٢٨٠)**	**(١٧٧,٧٦٠)**	**(٢٧٩,١٨٥)**	**٪١٠,٢**	**٪٥٧,١**	**٪٣١,٦**
الدخل من العمليات الرئيسية	**١,١١٩,٥٠٢**	**١,١٣٥,٢٦٣**	**١,٠٨٢,٠٠١**	٪١,٤	(٪٤,٧)	(٪١,٧)
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٨,٦٤٨	٨,٨٢٢	٩,٦٥١	٪٢,٠	٪٩,٤	٪٥,٦
أعباء مالية	(١٠٥,٨٠٠)	(١٧٩,١٢١)	(٢٨٨,٦٦١)	٪٦٩,٣	٪٦١,٢	٪٦٥,٢
إيرادات أخرى، صافي	١٠,٦١٣	١٢,٠٢٦	١٢,٤٥٤	٪١٣,٣	٪٣,٦	٪٨,٣
الدخل قبل الزكاة	**١,٠٣٢,٩٦٣**	**٩٧٦,٩٨٩**	**٨١٥,٤٤٦**	(٪٥,٤)	(٪١٦,٥)	(٪١١,٢)
الزكاة	(٣٢,٩٩٩)	(٢٧,١٥٤)	(٣٢,٦٨٤)	(٪١٧,٧)	٪٢٠,٤	(٪٠,٥)
صافي دخل السنة	**٩٩٩,٩٦٤*****	**٩٤٩,٨٣٥**	**٧٨٢,٧٦٢**	(٪٥,٠)	(٪١٧,٦)	(٪١١,٥)
صافي دخل السنة المتعلق بـ:						
مساهمين بالشركة الأم	٩٨١,١٢٥***	٩٣١,٧٣١	٧٧٠,٨٧٣	(٪٥,٠)	(٪١٧,٣)	(٪١١,٤)
حقوق الملكية غير المسيطرة	١٨,٨٣٩***	١٨,١٠٤	١١,٨٨٨	(٪٣,٩)	(٪٣٤,٣)	(٪٢٠,٦)
صافي دخل السنة	**٩٩٩,٩٦٤**	**٩٤٩,٨٣٥**	**٧٨٢,٧٦٢**	(٪٥,٠)	(٪١٧,٦)	(٪١١,٥)

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م وفقاً لمعايير المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ، معلومات الشركة

* وجرت إعادة تصنيف إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة ٢٠١٦م. وقد مثلت إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المقيد على المستأجرين لاسترداد مصاريف المياه والكهرباء المستهلكة من جانب المستأجرين. وتمت تسوية إيرادات المرافق مقابل النفقات المقابلة لها، وجرى تقديمها، على ذلك النحو، بموجب تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٦م. ولأغراض التوافق والاتساق، جرت إعادة تصنيف مبلغ قدره ٦٢,٣ مليون ريال سعودي من إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات عن السنة المالية ٢٠١٦م في هذه النشرة.راجع جدول اعادة التصنيف في القسم «٦,١ – ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة

** تماشيا مع أساس التصنيفات في ٣١ مارس ٢٠١٨ م تم إعادة تصنيف شطب العقارات الاستثمارية كتكلفة مباشرة (وبالتالي جزء من إجمالي الربح) بدلاً من التكاليف الغير مباشرة. لأغراض التناسق، تم إعادة تصنيف ٨,٤ مليون ريال سعودي من العقارات الاستثمارية المشطوبة كتكلفة مباشرة للعام المالي ٢٠١٦ في هذه النشرة. (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية).

*** عرضت في هذه النشرة تماشيا مع القوائم المالية الموحدة ومعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

جدول ٦-٢: المؤشرات الرئيسية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل نمو سنوي مركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
كنسبة مئوية من الإيرادات						
إجمالي الأرباح	٪٦٦,٩	٪٦١,٨	٪٦٣,٠	(٪٥,١)	(٪١,٢)	(٪٣,٩)
المصاريف العمومية والإدارية	٪٧,٢	٪٧,٥	٪١٢,٣	٪٠,٣	٪٤,٨	٪٥,١
الدخل التشغيلي	٪٥٨,٥	٪٥٣,٥	٪٥٠,١	)٪٥,٠(	)٪٣,٤(	(٪٨,٤)
صافي دخل السنة	٪٥٢,٢	٪٤٤,٧	٪٣٦,٢	(٪٧,٥)	)٪٨,٥(	(٪١٦,٠)

	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل نمو سنوي مركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
عدد المراكز التجارية	١٧	١٩	١٩	٪١١,٨	٪٠,٠	٪٥,٧
إجمالي المساحة الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير (متر مربع)	٩٦٥,١٩١	١,٠٦٩,٩١٤	١,٠٧٤,٥٣٠	٪١٠,٨	٪٠,٤	٪٥,٥
إجمالي المساحات الإيجارية المشغولة في نهاية السنة (متر مربع)	٩٠٠,٥٠٣	٩٧١,٤٢٩	٩٩٤,٩٩٠	٪٧,٩	٪٢,٤	٪٥,١
نسبة الإشغال في نهاية السنة (متر مربع)	٪٩٣,٣	٪٩٠,٨	٪٩٢,٦	(٪٢,٥)	٪١,٨	(٪٠,٧)
المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة (متر مربع)	٨٧٣,٠٢٩	٩٣٨,٤٨٢	١,٠٠٢,٠٦٣	٪٧,٥	٪٦,٨	٪٧,١
متوسط معدل الإشغال السنوي*	٪٩٠,٥	٪٨٧,٧	٪٩٣,٣	(٪٢,٨)	٪٥,٦	٪٢,٨
متوسط معدل الكفاءة السنوي**	٪٩٢,٤	٪٩١,٠	٪٨٥,٨	(٪١,٤)	(٪٥,٧)	(٪٦,٦)
صافي الأموال من العمليات (ألف ريال سعودي)***	١,١٨٢,٩٧٤	١,٢٢٠,١٤١	١,٠٧٠,٥٧٤	٪٣,١	(٪١٢,٣)	(٪٤,٩)
صافي الدخل المتكرر (ألف ريال سعودي)	١,٠٢٥,٥٣٢	١,٠١٢,٦٦٩	٧٤٢,٩٥٣	(٪١,٣)	(٪٢٦,٦)	(٪١٤,٩)

المصدر: معلومات الشركة

* باستثناء الأكشاك والمستودعات

** متوسط معدل الكفاءة السنوي)صافي الإيرادات الإيجارية+إيرادات الخدمات (/إجمالي الإيرادات الإيجارية) يقيس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

*** الرجاء الإطلاع على الجدول أدناه:

جدول ٦-٢-١: صافي الاموال من العمليات في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل نمو سنوي مركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
صافي دخل السنة المتعلق بمساهمين بالشركة الأم	٩٨١,١٢٥	٩٣١,٧٣١	٧٧٠,٨٧٣	(٪٥,٠)	(٪١٧,٣)	(٪١١,٤)
إستهلاك عقارات استثمارية	١٨٠,٥٤٣	٢٢١,٥٨٢	٢٦٧,٤٩٤	٪٢٢,٧	٪٢٠,٧	٪٢١,٧
إستهلاك ممتلكات ومعدات	١٢,٨٦٣	٢٠,٨٨٦	٣٠,٥٢٥	٪٦٢,٤	٪٤٦,٢	٪٥٤,٠
شطب استثمارات عقارية	٨,٤٤٣	٤٥,٩٤٢	-	٪٤٤٤,١	لاينطبق	لاينطبق
خسارة من بيع أراضي	-	-	١,٦٣٢	لاينطبق	لاينطبق	لاينطبق
صافي الأموال من العمليات	١,١٨٢,٩٧٤	١,٢٢٠,١٤١	١,٠٧٠,٥٧٤	٪٣,١	(٪١٢,٣)	(٪٤,٩)

المصدر: معلومات الشركة

ارتفعت إيرادات الشركة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٦,٢٪ من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، جراء افتتاح ٣ مراكز تجارية جديدة تابعة للشركة في عام ٢٠١٦م مقابل اقفال مركز واحد خلال نفس السنة، بالاضافة الى افتتاح مركزان في السنة المالية ٢٠١٧م، وجراء نمو عمليات المراكز التجارية الأخرى التابعة للشركة والارتفاع في أسعار الإيجارات عند تجديد عقود إيجار المستأجرين في المراكز التجارية التابعة للشركة في نفس الفترة. غير أن النمو في الإيرادات في نفس الفترة قابله ارتفاع في تكلفة الإيرادات (حيث أن ثلاثة من المراكز التجارية الجديدة التي تم افتتاحها في نفس الفترة تتواجد على أراض مستأجرة من قبل الشركة مما أسفرت عن زيادة شاملة في تكاليف الإيجار للشركة) و ارتفاع في مصاريف الإستهلاك. كما ارتفعت المصاريف الادارية والعمومية خلال هذه الفترة بسبب بدء الشركة في رصد مخصصات للديون المشكوك في تحصيلها (المستحقات التي تيقنت الشركة أنه من غير المحتمل تحصيلها) من السنة المالية ٢٠١٦م فصاعدا، و بسبب بدء الشركة في برنامج توسعة شمل تحديث البنى التحتية لنظام إدارة المعلومات وشمل توظيف الكوادر اللازمة لدعم النمو المتوقع في عمليات الشركة. انخفض هامش صافي الدخل للشركة من ٥٢,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٦,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب: (١) ارتفاع التكاليف المالية نتيجة إثبات مصاريف التكاليف المالية التي تمت رسملتها في السابق تحت بند العقارات الاستثمارية (جراء التعليق المؤقت لبعض مشاريع الشركة من قبل الإدارة)، بالإضافة لزيادة استخدام الديون في نفس الفترة لتمويل إنشاء المراكز التجارية الجديدة و(٢) شطب بعض مشاريع التطوير التي كانت في مراحلها الأولية حيث قامت الشركة بإعادة تقييم برنامج التطوير الخاص بها وبالتالي قامت الشركة بإيقاف المشاريع التي لا تتماشى مع المعايير الاستثمارية لدى الشركة.

نظرة عامة: مقارنة الأداء المالي في السنة المالية ٢٠١٧م مقابل السنة المالية ٢٠١٦م

- ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٠,٩٪ من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م و ذلك يعود بشكل أساسي للزيادة في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير من ٨٧٣,٠٢٩ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م و الذي يعود إلى (١) افتتاح مركزين جديدين (الياسمين مول في فبراير ٢٠١٦م وحمراء مول في يوليو ٢٠١٥م) و(٢) الارتفاع في عمليات المراكز التجارية التي تم إفتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م (جوري مول في يوليو ٢٠١٥م ومركز الجبيل للتسوق في يوليو ٢٠١٥م)، و(٣) زيادة أسعار الإيجارات المحملة على المستأجرين عند تجديد عقود الإيجار الخاصة بهم؛ يقابل ذلك الزيادة الجزئية في الخصومات الممنوحة للمستأجرين والتي ارتفعت من ١٤٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. وقد تم منح معظم هذه الخصومات لمستأجرين ذوي العلاقة بالنظر للظروف السائدة في السوق في ذلك الوقت، ولأهمية العلامات التجارية الخاصة بالأطراف ذات العلاقة على عدد الزائرين للمراكز التجارية الخاصة بالشركة. (لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى قسم الخصومات تحت البند ٦,٦,٢ - الإيرادات حسب النوع).

- ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٢٢,١٪ من ٤٤٤,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٤٣,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الزيادة في مصاريف الإيجار بعد افتتاح مركزين جديدين مصحوبةً بتحمل الشركة بأثر مصاريف سنة كاملة من بدلات الإيجار بالنسبة للمراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م إلى جانب الزيادة المستمرة في التكاليف المتعلقة بمصاريف الأمن والتنظيف.

- ارتفعت مصاريف الاستهلاك للعقارات الاستثمارية بنسبة ٢٢,٧٪ من ١٨٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٢١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى افتتاح مراكز تجارية جديدة في نفس الفترة إلى جانب أثر مصاريف سنة كاملة من استهلاك المراكز التجارية التي كان قد تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م.

- ارتبط شطب العقارات الاستثمارية بالمصاريف التي تكبدتها الشركة فيما يخص دراسات التصميم والجدوى المتصلة بتطوير المراكز التجارية ومشاريع التحسين المنفذة على بعض المواقع القائمة التي قررت الإدارة إيقافها في وقت لاحق. بلغت قيمة شطب العقارات الاستثمارية ٨,٤ مليون ريال سعودي و٤٥,٩ مليون ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠١٦م ٢٠١٧م على التوالي، وتألفت من مشاريع قيد الإنشاء ومن عقارات استثمارية التي تتعلق بصورة رئيسية: (١) التحسينات على المباني المستأجرة في عزيز مول (١,٠ مليون ريال سعودي (والدمام مول (٧,٤ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٦م، و(٢) مول العرب (١٧,٤ مليون ريال سعودي)، والنخيل مول الرياض (٥,٧ مليون ريال سعودي)، حمراء مول (٢,٩ مليون ريال سعودي)، جوري مول (٥,٤ مليون ريال سعودي)، سلام مول — جده (٣,٢ مليون ريال سعودي)، مول الظهران (٢,٧ مليون ريال سعودي)، والياسمين مول (٥,٩ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٧م.

- ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٥,٥٪ من ١٣٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٥٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بشكل أساسي بسبب الزيادة المستمرة في عدد الموظفين من ٢١٠ موظف في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٧٩ موظف في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة لتنفيذ الهيكل التنظيمي الجديد الذي تم وضعه في السنة المالية ٢٠١٦م.

ارتفعت الأعباء المالية بنسبة ٦٩,٣٪ من ١٠٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٧٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م ويرجع ذلك أساسًا إلى مصاريف االأعباء المالية المستحقة التي تمت رسملتها في السابق تحت بند العقارات الاستثمارية حيث تم تعليق بعض المشاريع مؤقتًا من قبل الإدارة، بالإضافة إلى الارتفاع في القروض من أجل شراء الأراضي وتمويل إنشاء المراكز التجارية الجديدة.

نظرة عامة: مقارنة الأداء المالي في السنة المالية ٢٠١٨م مقابل السنة المالية ٢٠١٧م

- ارتفعت الإيرادات بنسبة ١,٧٪ من ٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م وجاءت هذه الزيادة نتيجة الارتفاع في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية المشغولة القابلة للتأجير من ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٠٠٢,٠٦٣ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة النمو في عمليات المراكز التجارية التي تم افتتاحها في عام ٢٠١٧م والتي قابلها زيادة في الخصومات الممنوحة للمستأجرين والتي ارتفعت من ١٩٣,٩ مليون ريال في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣٣٧,١ مليون ريال في السنة المالية ٢٠١٨م. وقد تم منح معظم هذه الخصومات لمستأجرين ذوي العلاقة بالنظر للظروف السائدة في السوق في ذلك الوقت وأهمية العلامات التجارية الخاصة بالأطراف ذات العلاقة على عدد الزائرين للمراكز التجارية العائدة للشركة. (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٦-٦-٢ «الإيرادات حسب النوع»).

- انخفضت تكلفة الإيرادات بواقع ٢,٣٪ من ٥٤٣,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٥٣٠,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع ذلك أساسًا إلى انخفاض مصاريف الإيجار بواقع ١٤,٦ مليون ريال سعودي بين العامين الماليين ٢٠١٧م و٢٠١٨م، ويرجع ذلك أساسًا إلى التعديل الذي أدخل على مصاريف الإيجار في السنة المالية ٢٠١٧م فيما يتعلق بالياسمين مول (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٦-٦-٩-١ «مصاريف الإيجار»)، إلى جانب انخفاض مصاريف الأمن خلال نفس الفترة.

- ارتفعت مصاريف الاستهلاك الخاصة بالعقارات الاستثمارية بنسبة ٢٠,٧٪ من ٢٢١,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٦٧,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى أثر سنة كاملة من مصاريف استهلاك المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٧م (الياسمين مول والحمراء مول) إلى جانب الارتفاع في الاستهلاك بالمراكز التجارية الحالية بسبب أعمال الترميم (التحسينات على العقارات المستأجرة) التي تمت خلال نفس الفترة.

- ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٦٧,٥٪ من ١٥٨,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٦٥,٧ مليون ريال

في السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع ذلك أساسًا إلى (١) الارتفاع في رواتب الموظفين والفوائد الأخرى من ٧٤,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، بالإضافة إلى (٢) تغير سياسة الشركة لتقدير المخصصات السنة المالية ٢٠١٨م والتي تشمل رصد مخصص مبني على تقادم الذمم المدينة ومخصص محدد للأرصدة المتنازع عليها مما أدى إلى الارتفاع في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ٧١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

- ارتفعت الأعباء المالية بنسبة ٦١,٢٪ من ١٧٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٨٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك أساسًا (١) إلى الارتفاع في القروض التي تم الحصول عليها لأغراض شراء الأراضي وتمويل إنشاء المراكز التجارية الجديدة. بالإضافة إلى (٢) تحميل الأعباء المالية المتعلقة بالمراكز التجارية قيد الانشاء التي تم تعليقها مؤقتًا من قبل الإدارة، ضمن قوائم الدخل، علماً إن كان قد تم رسملتها في الفترات السابقة.

٦-٦-٢ الإيرادات حسب النوع

جدول ٦-٣: الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
الإيرادات الإيجارية						
إجمالي الإيرادات الإيجارية	١,٧٠٢,٦٢٤	١,٨٨٤,٨١٤	٢,٠٢٣,٧٨٩	٪١٠,٧	٪٧,٤	٪٩,٠
إيرادات الخدمات	٢٢٧,٤٢٤	٢٦١,٤٠٦	٢٧٢,٠٥٦	٪١٤,٩	٪٤,١	٪٩,٤
مجموع اجمالي الإيرادات الإيجارية	**١,٩٣٠,٠٤٨**	**٢,١٤٦,٢٢٠**	**٢,٢٩٥,٨٤٥**	**٪١١,٢**	**٪٧,٠**	**٪٩,١**
إجمالي الخصومات	(١٤٦,٥٩١)	(١٩٣,٩٢٢)	(٣٣٧,١١٦)	٪٣٢,٣	٪٧٣,٨	٪٥١,٦
صافي الإيرادات الإيجارية	**١,٧٨٣,٤٥٦**	**١,٩٥٢,٢٩٨**	**١,٩٥٨,٧٣٠**	**٪٩,٥**	**٪٠,٣**	**٪٤,٨**
إيرادات المرافق*	٦٢,٢٨٧	٨٤,٧٧٢	٩٨,٣٦٥	٪٣٦,١	٪١٦,٠	٪٢٥,٧
المبيعات الإعلامية	٦١,٤٠٧	٥٢,١٨٠	٦١,٢٤٥	(٪١٥,٠)	٪١٧,٤	(٪٠,١)
إيرادات إيجارية أخرى	٧,٣٥٠	٣٤,٥٢٤	٤١,٠٧٠	٪٣٦٩,٧	٪١٩,٠	٪١٣٦,٤
إجمالي الإيرادات	**١,٩١٤,٥٠٠**	**٢,١٢٣,٧٧٤**	**٢,١٥٩,٤١٠**	**٪١٠,٩**	**٪١,٧**	**٪٦,٢**
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد المراكز التجارية	١٧	١٩	١٩	٪١١,٨	٪٠,٠	٪٥,٧
عدد المتاجر بنهاية العام	٣,٥٨١	٣,٩٦٤	٤,٠٦٨	٪١٠,٧	٪٢,٦	٪٦,٦
عدد الأكشاك بنهاية العام**	٥٩٥	٧٣٣	٨٦٦	٪٢٣,٢	٪١٨,١	٪٢٠,٦
متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	٨٧٣,٠٢٩	٩٣٨,٤٨٢	١,٠٠٢,٠٦٣	٪٧,٥	٪٦,٨	٪٧,١
إجمالي الإيرادات الإيجارية بالمتر المربع	٢,٢١١	٢,٢٨٧	٢,٢٩١	٪٣,٤	٪٠,٢	٪١,٨
صافي الإيرادات الإيجارية بالمتر المربع	٢,٠٤٣	٢,٠٨٠	١,٩٥٥	٪١,٨	(٪٦,٠)	(٪٢,٢)
نسبة إجمالي الخصومات من مجموع اجمالي الإيرادات الإيجارية	٪٧,٦	٪٩,٠	٪١٤,٧	٪١,٤	٪٥,٧	٪٧,١

* وجرت إعادة تصنيف إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة ٢٠١٦م. وقد مثلت إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المقيد على المستأجرين لاسترداد مصاريف المياه والكهرباء المستهلكة من جانب المستأجرين. وتمت تسوية إيرادات المرافق مقابل النفقات المقابلة لها، وجرى تقديمها، على ذلك النحو، بموجب تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٦م. ولأغراض التوافق والاتساق، جرت إعادة تصنيف مبلغ قدره ٦٢,٣ مليون ريال سعودي من إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات عن السنة المالية ٢٠١٦م في هذه النشرة.راجع جدول اعادة التصنيف في القسم «٦,١ - ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة

** الأكشاك غير مشمولة في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية وهي مشمولة في عدد وحدات بيع التجزئة الموجودة بنهاية العام المصدر: معلومات الشركة

تشمل إيرادات الشركة بشكل أساسي من تأجير مساحات للبيع بالتجزئة لمستأجرين في المراكز التجارية العائدة للشركة. وكما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، كانت الشركة تقوم بتشغيل ١٩ مركزًا تجاريًا في ١٠ مدن رئيسية في جميع أنحاء المملكة بالإضافة إلى عقارات أخرى تشمل توسعة النخيل بلازا في القصيم إلى جانب مركز العليا للبيع بالتجزئة ومساحات لتأجير المكاتب في مدينة الرياض. وتشتمل إيرادات الشركة بشكل أساسي على إيرادات التأجير من مساحات في المراكز التجارية الخاصة بها، والمبالغ المحصلة من المستأجرين فيما يتعلق بدفع رسوم الخدمة والإيرادات الناشئة عن تأجير مساحات إعلانية داخل المراكز التجارية الخاصة بها. أما في الفترات المالية القادمة، تتوقع الشركة تقديم إفصاح إضافي عن الإيرادات

بحسب النوع، إما من خلال البيانات المالية أو من خلال نشرات تحليلية، التي يمكن أن تقسم إجمالي الإيرادات إلى صافي إيرادات الإيجار المبيعات الإعلامية وإيرادات المرافق وإيرادات إيجارية أخرى.

٦-٦-٢-١ إجمالي الإيرادات الإيجارية

إجمالي الإيرادات الإيجارية هي رسوم/بدلات إيجار سنوية يتم قيدها على المستأجرين بموجب أحكام عقود الإيجار. ويتم تحديد بدلات الإيجار الأساسية بوجه عام استنادا إلى (١) مكان ونوع وموقع المركز التجاري، و(٢) مكان ومدى بروز المتجر داخل المركز التجاري، و(٣) نشاط المتجر وشريحة التجارة بالتجزئة التي يصنف ضمنها، و(٤) حجم المتجر، و(٥) الماركة التجارية التي يمثلها المستأجر وقدرته على جذب الزائرين، و(٦) العلاقة مع المستأجر في ظل مساحة وعدد المتاجر التي يستأجرها ضمن محفظة المراكز التجارية للشركة. وتخضع أسعار بدلات الإيجارات بوجه عام لزيادات مرحلية يتم التفاوض عليها مع كل مستأجر على حدة.

في السنة المالية ٢٠١٤م، بدأت الشركة في تطبيق تحصيل بدلات الإيجار على أساس حجم المبيعات بالنسبة لبعض المستأجرين المحددين، حيث يطلب من المستأجرين إما تسديد بدلات الإيجار الأساسية أو تسديد نسبة مئوية يتفق عليها من المبيعات السنوية للمستأجر، أيهما أعلى. وتقوم الشركة عموما بإقرار الدخل من بدلات الإيجار على أساس حجم المبيعات استنادا إلى تقارير أرقام المبيعات المراجعة التي يقدمها المستأجر. وتراوحت النسبة المئوية التي تحدد مبلغ بدلات الإيجار على أساس حجم المبيعات بين ٣٪ و١٠٪ من إجمالي الإيرادات الإيجارية في السنة المالية ٢٠١٨م، ويعتمد ذلك على شريحة البيع بالتجزئة التي يصنف بها المستأجر، والمركز التجاري المستأجرة فيه الوحدة، وعلى اعتبارات أخرى. وكانت بدلات الإيجار على أساس حجم المبيعات تمثل ١,٥٪ و٠,٧٪ و٠,٦٪ من إجمالي الإيرادات الإيجارية في السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وتخطط الإدارة للقيام تدريجيا بتوسيع نطاق تحصيل بدلات الإيجار على أساس حجم المبيعات في جميع المراكز التجارية الخاصة بالشركة.

وقد ارتفعت إجمالي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٩,٠٪ من ١,٧٠٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,٠٢٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

وقد ارتفع إجمالي الإيرادات الإيجارية بواقع ١٠,٧٪ من ١,٧٠٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٨٨٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وكان ذلك ناتجا عن العوامل التالية:

- زيادة متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة في المراكز التجارية من ٨٧٣,٠٢٩ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م بسبب إفتتاح لمركزين تجاريين جديدين (الياسمين مول في فبراير ٢٠١٦م والحمراء مول في شهر اكتوبر ٢٠١٦م) تم إضافتهما إلى محفظة الشركة وساهمت بمبلغ ٧٥,٥ مليون ريال سعودي في نمو الإيرادات في السنة المالية ٢٠١٧.
- تطور عمليات المراكز التجارية التي تم افتتاحها في أواخر السنة المالية ٢٠١٥م و خلال السنة المالية ٢٠١٦م التي تضمنت النخيل مول (والذي ساهم بإضافة ٥٣,٩ مليون ريال سعودي)، جوري مول (والذي ساهم بإضافة ٤٨,٢ مليون ريال سعودي) الجبيل مول (والذي ساهم بإضافة ١٧,٦ مليون ريال سعودي).

ارتفع إجمالي الإيرادات الإيجارية بنسبة ٧,٤٪ من ١,٨٨٤,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,٠٢٣,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الارتفاع في متوسط إجمالي المساحة المشغولة القابلة للتأجير من ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٠٠٢,٠٦٣ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م بشكل رئيسي نتيجة تطور عمليات مركزي التسوق الذين تم إفتتاحهما في السنة المالية ٢٠١٧م، وهما الياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٦٨,٣ مليون ريال سعودي) والحمراء مول (والذي ساهم بإضافة ٧٠,٧ مليون ريال سعودي).

٦-٦-٢-٢ الخصومات

تمنح الشركة خصومات للمستأجرين استنادا إلى عوامل مختلفة (يرجى مراجعة القسم ٦-٥ «العوامل الرئيسية المؤثرة في عمليات الشركة» لمزيد من التفاصيل). وقد ارتفع إجمالي الخصومات بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٥١,٦٪ من ١٤٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٣٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

وارتفعت الخصومات بواقع ٣٢,٣٪ من ١٤٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وذلك نتيجة الخصومات الممنوحة للمستأجرين ذوي العلاقة بقيمة ١٦٧ مليون ريال سعودي نظرًا لظروف السوق السائدة في ذلك الوقت وأهمية العلامات التجارية التابعة للأطراف ذات العلاقة في جذب الزائرين إلى المراكز التجارية الخاصة بالشركة. كما ارتفعت الخصومات كنسبة مئوية من إجمالي إيرادات الإيجار من ٨,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٠,٣٪ في السنة المالية ٢٠١٧م.

ارتفعت الخصومات بنسبة ٧٣,٨٪ من ١٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣٣٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م مدفوعة في المقام الأول بخصومات إضافية خاصة للمستأجرين ذوي العلاقة بقيمة ٢٢١,٤ مليون ريال سعودي والمستأجرين من الغير بقيمة ١١٥,٨

مليون ريال في ظل ظروف السوق السائدة في السنة المالية ٢٠١٨م. على هذا النحو، ارتفعت الخصومات كنسبة مئوية من مجموع إيرادات الإيجار من ٩,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٤,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٢-٦-٣ إيرادات الخدمات

تشمل إيرادات الخدمات بشكل أساسي رسوم إدارة وتشغيل خدمات المراكز التجارية التي يتم تحصيلها من فئات معينة من المستأجرين، وتتحصل هذه الرسوم من المستأجرين بالإضافة إلى المبالغ الأخرى المحصلة منهم والتي تشمل بدلات الإيجار الأساسية وبدلات الإيجار على أساس حجم المبيعات. والهدف من إيرادات الخدمات يتمثل أساسا في استرداد مصاريف المناطق المشتركة في المراكز التجارية والمتعلقة بالصيانة العامة والإصلاحات والتأمين والإضاءة والنظافة. وتُصنف إيرادات الخدمات ضمن الإيرادات الإيجارية، ولا يتم تضمينها في التكاليف الفعلية (الظاهرة ضمن تكلفة الإيرادات).

ارتفعت إيرادات الخدمات بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٩,٤٪ من ٢٢٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٧٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفعت إيرادات الخدمات بنسبة ١٤,٩٪ من ٢٢٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٦١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بما يتفق مع الارتفاع في إجمالي الإيرادات الإيجارية، وكان ذلك ناتجًا عن ارتفاع عدد المراكز التجارية من ١٧ مركز تجاري في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٩ مركز تجاري في السنة المالية ٢٠١٧م وارتفاع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٨٧٣,٠٢٩ متر مربع إلى ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع خلال الفترة ذاتها. وقد ثبتت إيرادات الخدمات بشكل عام كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات حيث ارتفعت نسبة الإيرادات الإجمالية بشكل طفيف من ١٣,٤٪ كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات الايجارية في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٣,٩٪ كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات الايجارية في السنة المالية ٢٠١٧م.

ارتفعت إيرادات الخدمات بنسبة ٤,١٪ من ٢٦١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٧٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بما يتفق مع الارتفاع في إجمالي الإيرادات الإيجارية خلال الفترة نفسها، والارتفاع في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٠٠٢,٠٦٣ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨. وحافظت إيرادات الخدمات نسبياً كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات الايجارية؛ فقد انخفضت بشكل طفيف من ١٣,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٣,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٨.

٦-٢-٦-٤ إيرادات المرافق

تمثل إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المدفوع من قبل المستأجرين مقابل رسوم الماء والكهرباء. تم تصفية إيرادات المرافق مقابل مصروفاتها وبالتالي تم عرضها ضمن بند تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة للسنة المالية ٢٠١٦م. وتجدر الاشارة الى أن قد تم إعادة تصنيف إيرادات المرافق لاحقًا إلى بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة للسنة المالية ٢٠١٨م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ولغرض التوضيح والتناسق، تمّ عرض إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في السنة المالية ٢٠١٦م في هذا القسم من النشرة.

ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ٣٦,١٪ من ٦٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى افتتاح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م (وهما الياسمين مول والحمراء مول). في السنة المالية ٢٠١٨م، ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ١٦,٠٪ من ٨٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الارتفاع في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (من ٩٣٨,٤٨٢ متر مربع في ٢٠١٧م إلى ١,٠٠٢,٠٦٣ متر مربع في ٢٠١٨م) والمدفوعة بشكل رئيسي كنتيجة اضافة مركزي التسوق اللذين تم افتتاحهما في السنة المالية ٢٠١٧م: الياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٤,٥ مليون ريال سعودي) والحمراء مول (والذي ساهم بإضافة ٥,٤ مليون ريال سعودي).

٦-٢-٦-٥ المبيعات الإعلامية

تتمثل المبيعات الإعلامية في أنشطة ترويجية وتسويقية والتي تشمل إعلانات اللافتات والفعاليات الخاصة التي تجري في المراكز التجارية العائدة للشركة. وقد تعاقدت الشركة مع شركة إعلان خارجية للقيام بالأنشطة الإعلامية الرئيسية الخاصة بالمراكز التجارية خلال الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٦م إلى نهاية السنة المالية ٢٠١٧م ومع ذلك، بدءًا من السنة المالية ٢٠١٨م قررت الشركة القيام بنشاط إدارة المبيعات الإعلامية من داخل الشركة، وبناءً عليه، تم إنهاء العقد مع شركة الإعلانات الخارجية.

انخفضت المبيعات الإعلامية بشكل طفيف من ٦١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. انخفضت المبيعات الإعلامية بواقع ١٥,٠٪ من ٦١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وبسبب إنخفاض دخل المبيعات الإعلامية من شركة الإعلانات الخارجية من ٣٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى

٣١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م.

ارتفعت المبيعات الإعلامية بواقع ١٧,٤٪ من ٥٢,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٦١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بعد توقيع عقد لمرة واحدة مع وكالة من الأطراف ذات العلاقة (شركة فواز الحكير للتجارة) بقيمة ٢٠ مليون ريال سعودي في أكتوبر ٢٠١٧م.

٦-٦-٢-٦ إيرادات إيجارية أخرى

تشتمل الإيرادات الإيجارية الأخرى على بنود دخل رئيسية (تمثل عمولات مدفوعة من مستأجرين لاستئجار متاجر جديدة في مواقع رئيسية ومحددة في المراكز التجارية)، ودفعات من مستأجرين تتعلّق بغرامات إنهاء مبكر للعقود، والدخل من النظام الحاسب لعدد زائرين المراكز التجارية (ويتم تحميل هذه الخدمة على المستأجرين على أساس سنوي كجزء من عقودهم). واشتملت بنود الإيرادات الإيجارية الأخرى أيضا على تسوية مقابل الفروقات الناتجة عن تحويل العقود القائمة على التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي. وقد وصلت مبالغ التسوية تلك إلى مبلغ سلبي قدره ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م. في السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨، تم تقليل التدخل اليدوي لإجراءات الرقابة في الإيرادات الإيجارية إلى حد كبير وبالتالي لم تسجل أي تعديلات. ارتفعت الإيرادات الإيجارية الأخرى بمعدل نمو سنوي مركب بلغت نسبته ١٣٦,٤٪ وذلك من ٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بعد الارتفاع في الغرامات المفروضة على المستأجرين فيما يتعلق بإنهاء مبكر للعقود وخروقات أخرى لبنود العقود.

٦-٦-٣ الإيرادات حسب المراكز التجارية

جدول ٦-٤: الإيرادات حسب المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م*

ألف ريال سعودي	نوع الملكية	سنة الافتتاح	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م-السنة المالية ٢٠١٨م
مول الظهران	مستأجر من الغير	٢٠٠٥	٣٦٤,١٦٢	٣٦٧,٤٢٤	٣٤٣,٦٤٤	٪٠,٩	(٪٦,٥)	(٪٢,٩)
مول العرب، جدة	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٨	٢٨٣,٩٣٩	٢٦٢,٦٤٨	٢٧٦,٢٦٠	(٪٧,٥)	٪٥,٢	(٪١,٤)
السلام مول – جدة	مستأجر من الغير	٢٠١٢	٢٠٠,٧١٩	٢٠٢,٦٨٤	١٩٠,٠٤٩	٪١,٠	(٪٦,٢)	(٪٢,٧)
النخيل مول – الرياض	مستأجر من الغير	٢٠١٤	٩٩,٣٧٣	١٦٩,٥٩٥	١٦٧,٩١٥	٪٧٠,٧	(٪١,٠)	٪٣٠,٠
عزيز مول	مستأجر من الغير	٢٠٠٥	١٧٠,٩٠١	١٧٢,٩٧٤	١٥٥,٧٧٨	٪١,٢	(٪٩,٩)	(٪٤,٥)
مكة مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١١	١٥٥,٥٥٩	١٥٩,١٩٤	١٥٣,١٥٦	٪٢,٣	(٪٣,٨)	(٪٠,٨)
النور مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٨	١٤٠,٨١١	١٤٢,٠٧٢	١٣٢,٢٦٤	٪٠,٩	(٪٦,٩)	(٪٣,١)
هيفاء مول	مستأجر من الغير	٢٠١١	٩٩,٩١٩	٩٢,٩٢٧	٧١,٨٤٣	(٪٧,٠)	(٪٢٢,٧)	(٪١٥,٢)
السلام مول – الرياض	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٥	٧٨,٦٧٨	٧٣,٤٨٣	٦٥,٦٩٦	(٪٦,٦)	(٪١٠,٦)	(٪٨,٦)
خريص مول	مستأجر من الغير	٢٠٠٢	٧٤,٥٦٤	٦٨,٧٠٨	٦١,٦٩٩	(٪٧,٩)	(٪١٠,٢)	(٪٩,٠)
الاحساء مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٠	٦٧,٢٩١	٦١,١٤٥	٥٣,٠٥٥	(٪٩,١)	(٪١٣,٢)	(٪١١,٢)
النخيل بلازا	مستأجر من الغير	٢٠٠٤	٤٨,٢٦٠	٥١,٢٩٧	٤١,٨١٢	٪٦,٣	(٪١٨,٥)	(٪٦,٩)
تالا مول	مستأجر من الغير	٢٠١٤	٣٢,٦٢٣	٤٥,٢٣٩	٤١,٥٥٤	٪٣٨,٧	(٪٨,١)	٪١٢,٩
سلمى مول	مستأجر من الغير	٢٠١٤	١١,٩٠٣	٢٣,٩٥٢	١٨,٤٧٠	٪١٠١,٢	(٪٢٢,٩)	٪٢٤,٦
عقارات أخرى	مستأجر من الغير	لا ينطبق	٧,٧٣٥	٧,٢٣٥	٥,٧٦٩	(٪٦,٥)	(٪٢٠,٣)	(٪١٣,٦)
صحارى بلازا	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٢	١١,١٨٢	٩,١٣٢	٥,١٤٢	(٪١٨,٣)	(٪٤٣,٧)	(٪٣٢,٢)

ألف ريال سعودي	نوع الملكية	سنة الافتتاح	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م-السنة المالية ٢٠١٨م
إجمالي إيرادات المراكز التجارية المفتوحة قبل ٢٠١٦م			**١،٨٤٧،٦١٩**	**١،٩٠٩،٧٠٩**	**١،٧٨٤،١٠٦**	**٪٣،٤**	**(٪٦،٦)**	**(٪١،٧)**
جوري مول	مستأجر من الغير	٢٠١٥	٣٧،٩٧٥	٩٦،٨٠٨	١٠١،٩٧٣	٪١٥٤،٩	٪٥،٣	٪٦٣،٩
الجبيل مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٥	١٤،١٩٧	٣٧،٤٠١	٣٨،٩٤٧	٪١٦٣،٤	٪٤،١	٪٦٥،٦
فناتير مول	مستأجر من الغير	٢٠١٥	١٤،٧٠٩	–	–	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
إجمالي إيرادات المراكز التجارية المفتوحة في السنة المالية ٢٠١٦م			**٦٦،٨٨١**	**١٣٤،٢٠٩**	**١٤٠،٩٢٠**	**٪١٠٠،٧**	**٪٥،٠**	**٪٤٥،٢**
الياسمين مول	مستأجر من الغير	٢٠١٦م	–	٥٢،٩٣١	١٢٧،٣٣٨	لا ينطبق	٪١٤٠،٦	٪٠،٠
الحمراء مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٦م	–	٢٦،٩٢٥	١٠٧،٠٤٦	لا ينطبق	٪٢٩٧،٦	٪٠،٠
إجمالي إيرادات المراكز التجارية المفتوحة في السنة المالية ٢٠١٧م			**-**	**٧٩،٨٥٦**	**٢٣٤،٣٨٤**	**لا ينطبق**	**٪١٩٣،٥**	**٪٠،٠**
إجمالي الإيرادات××			**١،٩١٤،٥٠٠**	**٢،١٢٣،٧٧٤**	**٢،١٥٩،٤١٠**	**٪١٠،٩**	**٪١،٧**	**٪٦،٢**
مؤشرات الأداء الرئيسية								
قبل السنة المالية ٢٠١٦م								
عدد المتاجر			٣،٣٢٤	٣،٣٧٢	٣،٣٠٠	٪١،٤	(٪٢،١)	(٪٠،٤)
متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة			٨٣١،٨٠٢	٨٣٩،٣٨٩	٨٣٨،٤٤٥	٪٠،٩	(٪٠،١)	٪٠،٤
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)			٢،٢٢١	٢،٢٧٥	٢،١٢٨	٪٢،٤	(٪٦،٥)	(٪٢،١)
الإشغال بنهاية العام			٪٩٤،٠	٪٩٤،٣	٪٩٢،٤	٪٠،٣	(٪١،٩)	(٪١،٦)
متوسط معدل الإشغال السنوي			٪٩٢،٦	٪٩٤،١	٪٩٣،٥	٪١،٥	(٪٠،٦)	٪٠،٩
متوسط معدل الكفاءة السنوي×××			٪٩٤،٠	٪٩١،٧	٪٨٤،٨	(٪٢،٣)	(٪٦،٩)	(٪٩،٢)
المراكز التجارية المفتوحة في السنة المالية ٢٠١٦م								
عدد المتاجر			٢٥٧	٣١٠	٣٢٢	٪٢٠،٦	٪٣،٩	٪١١،٩
متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة			٤١،٢٢٧	٥٨،٠٨١	٦٥،٤٨٣	٪٤٠،٩	٪١٢،٧	٪٢٦،٠
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)			١،٦٢٢	٢،٣١١	٢،١٥٢	٪٤٢،٥	(٪٦،٩)	٪١٥،٢
الإشغال بنهاية العام			٪٨٤،٥	٪٩١،٢	٪٩٤،١	٪٦،٧	٪٢،٩	٪٩،٦
متوسط معدل الإشغال السنوي			٪٦١،٥	٪٨٣،٩	٪٩٤،٧	٪٢٢،٤	٪١٠،٨	٪٣٣،٢
متوسط معدل الكفاءة السنوي×××			٪٦٥،٥	٪٨٨،٠	٪٨٠،٠	٪٢٢،٥	(٪٨،٠)	٪١٤،٥
المراكز التجارية المفتوحة في السنة المالية ٢٠١٧م								
عدد المتاجر			–	٢٨٢	٤٤٦	لا ينطبق	٪٥٨،٢	لا ينطبق
متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة			–	٤١،٠١٢	٩٨،١٣٥	لا ينطبق	٪١٣٩،٣	لا ينطبق
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)			لا ينطبق	١،٩٤٧	٢،٣٨٨	لا ينطبق	٪٢٢،٧	لا ينطبق
الإشغال بنهاية العام			لا ينطبق	٪٦١،٦	٪٩٣،٠	لا ينطبق	٪٣١،٤	لا ينطبق
متوسط معدل الإشغال السنوي			لا ينطبق	٪٣٧،٨	٪٩٠،٣	لا ينطبق	٪٥٢،٥	لا ينطبق
متوسط معدل الكفاءة السنوي			لا ينطبق	٪٨٠،٣	٪٩٣،٥	لا ينطبق	٪١٣،٢	لا ينطبق

المصدر: معلومات الشركة

* تم إعتماد هذا التقسيم لتحليل الايرادات بحسب المراكز التجارية خلال السنوات قيد الدراسة (السنة المالية ٢٠١٦م، السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م) وذلك بهدف اظهار النمو في الايرادات لكل سنة على حدى (تحليل المثل بالمثل)

** وجرت إعادة تصنيف إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة ٢٠١٦م. وقد مثلت إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المقيد على المستأجرين لاسترداد مصاريف المياه والكهرباء المستهلكة من جانب المستأجرين. وتمت تسوية إيرادات المرافق مقابل النفقات المقابلة لها، وجرى تقديمها، على ذلك النحو، بموجب تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٦م. ولأغراض التوافق والاتساق، جرت إعادة تصنيف مبلغ قدره ٦٢,٣ مليون ريال سعودي من إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات عن السنة المالية ٢٠١٦م في هذه النشرة.راجع جدول اعادة التصنيف في القسم «٦,١ - ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة

*** يتم استخدام متوسط معدل الكفاءة (والذي يتم احتسابه من خلال صافي الإيرادات الإيجارية مقسوماً على إجمالي الإيرادات الإيجارية) لقياس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

وقد ارتفع إجمالي الإيرادات بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٦,٢٪ وذلك من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. وفي السنة المالية ٢٠١٧، ارتفعت الإيرادات الإجمالية بنسبة ١٠,٩٪ من ١,٩١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة:

- التطور في عمليات ثلاثة مراكز تجارية افتتحت في السنة المالية ٢٠١٥م (النخيل مول - الرياض، تالا مول وسلمى مول). وحققت المراكز التجارية هذه ارتفاع في الإيرادات بنسبة ٦٥,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٧م من ١٤٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٣٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. نتج النمو في الإيرادات بشكل رئيسي عن انخفاض الخصومات الممنوحة للمستأجرين ذوي العلاقة في السنة المالية ٢٠١٦م لتعويضهم عن التأخير في فتح هذه المراكز التجارية؛ و
- افتتاح مركزين تجاريين جديدين خلال السنة المالية ٢٠١٧م (الياسمين مول والحمراء مول) وقد حقق إيرادات بلغت ٧٩,٩ مليون ريال سعودي خلال العام. بلغ متوسط مستوى الإشغال لهذه المراكز الجديدة ٣٧,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٧م مع متوسط معدل كفاءة قدره ٨٠,٣٪؛ و
- تأثير سنة كاملة من عمليات التشغيل في مركزين تجاريين افتُتحا في السنة المالية ٢٠١٦م (جوري مول والجبيل مول)، حيث ارتفع إجمالي إيراداتهما بنسبة ١٥٧,٢٪ من ٥٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٣٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. وكان هذا النمو في الإيرادات مدفوعًا أيضًا بالزيادة في متوسط معدل الكفاءة السنوي من ٦٥,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٨,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة انخفاض الخصومات التي تم منحها لبعض المستأجرين في السنة الأولى من العمليات (السنة المالية ٢٠١٦م).

وفي السنة المالية ٢٠١٨، ارتفعت الإيرادات الإجمالية بنسبة ١,٧٪ من ٢,١٢٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,١٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة:

- الزيادة في عمليات المراكز التجارية التي افتتحت في السنة المالية ٢٠١٦م (جوري مول والجبيل مول). ارتفعت الإيرادات المتأتية من المراكز التجارية هذه بنسبة ٥,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م من ١٣٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٤٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م؛ و
- تأثير عمليات التشغيل في سنة كاملة في مركزين تجاريين افتُتحا في السنة المالية ٢٠١٧م (الياسمين مول والحمراء مول)، حيث ارتفع إجمالي إيراداتهما بنسبة ١٩٣,٥٪ من ٧٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٣٤,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. وقد نتج هذا النمو في الإيرادات أيضاً عن الزيادة في متوسط معدل الكفاءة السنوي من ٨٠,٣٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩٣,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة انخفاض الخصومات التي تم منحها لبعض المستأجرين في السنة الأولى من العمليات (السنة المالية ٢٠١٧م)؛ و
- الزيادة في إيرادات السنة المالية ٢٠١٨م للأسباب المذكورة أعلاه قد غطت جزءًا من انخفاض الإيرادات الحادث في المراكز التجارية التي تم افتتاحها قبل السنة المالية ٢٠١٦م بواقع ٦,٦٪ من ١,٩٠٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٧٨٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الانخفاض في متوسط معدل الكفاءة السنوي من ٩١,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٨٤,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة للخصومات المعروضة في المقام الاول على المستأجرين ذوي العلاقة في السنة المالية ٢٠١٨م. حيث منحت الشركة هذه الخصومات في السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م بالنظر لظروف السوق السائدة في ذلك الوقت ولطبيعة العلاقة الخاصة بين الشركة والمستأجرين ذوي العلاقة، حيث كان المستأجرون من الأطراف ذات علاقة يشغلون ٣٣,٠٪ من متوسط إجمالي المساحة القابلة للتأجير المشغولة في السنة المالية ٢٠١٨م من خلال علامات تجارية رئيسية تشكل عاملاً رئيسياً في جذب الزائرين إلى المراكز التجارية العائدة للشركة.

٦-٦-٣-١ المراكز التجارية التي تم افتتاحها قبل السنة المالية ٢٠١٦م

تم تشغيل ١٦ مركزًا تجاريًا ضمن محفظة الشركة بالإضافة إلى العقارات الأخرى (تمت مناقشتها تحت القسم ٦-٦-٣ - الإيرادات حسب النوع) قبل حلول السنة المالية ٢٠١٦م.

وضمن المراكز التجارية التي افتتحت قبل السنة المالية ٢٠١٦م، كان مول الظهران ومول العرب - جدة ومول سلام - جدة، النخيل - الرياض و عزيز

مول أكبر المساهمين في إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م وبلغت إيرادات هذه المراكز التجارية ١,١١٩,١ مليون ريال و١,١٧٥,٣ مليون ريال و١,١٣٣,٦ مليون ريال في السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م على التوالي تمثل ٥٨,٥٪، و٥٥,٣٪ و٥٢,٥٪ من إجمالي إيرادات الشركة.

يقع مكة مول، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠١١م، على أرض مملوكة للشركة. وتبلغ مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٣٧,٤٣٩ متر مربع. كان لدى مكة مول ٢٨٦ و٢٩١ و٢٩٤ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي وسجل متوسط معدل إشغال بلغ ٩٨,٤٪ خلال نفس الفترة. ارتفعت إيرادات المركز بواقع ٢,٣٪ من ١٥٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٥٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م مدفوعًا بالتأثير بعقود الإيجار الجديدة التي أبرمت بأسعار أعلى في السنة المالية ٢٠١٧م، يقابلها جزئيا زيادة في الخصومات المقدمة للمستأجرين ذوي العلاقة خلال الفترة نفسها.

وفي السنة المالية ٢٠١٨م، انخفض إجمالي الإيرادات بنسبة ٣,٨٪ من ١٥٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٥٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويعزى ذلك في المقام الأول إلى الخصومات المقدمة للمستأجرين في ظل ظروف السوق السائدة في ذلك الوقت.

يقع هيفا مول، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠١١م، في مدينة جدة وتم بناؤه على أرض مستأجرة. وتبلغ مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٣٢,٨٤٦ متر مربع. كان لدى هيفا مول ١٧٦ و١٧٩ و١٧٤ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي ومتوسط معدل إشغال بلغ ٩٣,١٪ خلال نفس الفترة. انخفضت إيرادات هيفا مول بنسبة ٧,٠٪ من ٩٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بشكل أساسي بسبب الخصومات المقدمة للمستأجرين ذوي العلاقة نظراً لظروف السوق السائدة في ذلك الوقت على الرغم من تأجير بعض المساحة غير المشغولة داخل المركز التجاري إلى سوبرماركت، وتم تحويل ما تبقى من المساحة غير المشغولة إلى منطقة ألعاب مغلقة. وفي السنة المالية ٢٠١٨، انخفض إجمالي الإيرادات بنسبة ٢٢,٧٪ من ٩٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٧١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الزيادة الإضافية في الخصومات الممنوحة للمستأجرين بمبلغ ١١,٤ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى استبدال عقود المستأجرين الذين انتهت عقودهم بآخرين مقابل أسعار أقل بسبب ظروف السوق السائدة.

يقع السلام مول – رياض، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠٠٥م، على أرض مملوكة للشركة. وتبلغ مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٤٩,٩٠٩ متر مربع. كان لدى السلام مول ١٨٦ و١٨٠ و١٧٧متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، مما أدى إلى انخفاض معدل إشغال الذي بلغ ٩٨,٤٪ و٩٨,٩٪ و٩٥,٦٪ في كل من تلك الفترات على التوالي. انخفضت الإيرادات بنسبة ٦,٦٪ من ٧٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بسبب الإنخفاض في عدد المستأجرين، بالإضافة الى الخصومات المقدمة للمستأجرين في ظل ظروف السوق السائدة. في السنة المالية ٢٠١٨م، انخفض إجمالي الإيرادات بنسبة ١٠,٦٪ من ٧٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٦٥,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الانخفاض في متوسط معدل الإشغال من ٩٨,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩٥,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الانخفاض في عدد المحلات، إلى جانب الزيادة الإضافية في الخصومات الممنوحة للمستأجرين بمبلغ ٥,٨ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى استبدال عقود المستأجرين الذين استبدلت عقودهم بآخرين مقابل أسعار أقل بسبب ظروف السوق السائدة.

يقع خريص مول، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠٠٢م، في مدينة الرياض وتم بناؤه على أرض مستأجرة. تبلغ مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٤١,٢٥٦ متر مربع. كان لدى خريص مول ١٧١ و١٦٨ و١٥٩ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، مما أدى إلى انخفاض معدل إشغال من ٩٨,٦٪ في ٢٠١٦م إلى ٩٨,٠٪ و ٩٦,٧٪ في ٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وانخفض إجمالي إيرادات خريص مول بنسبة ٧,٩٪ من ٧٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة للخصومات الممنوحة للمستأجرين. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، انخفضت الإيرادات الإيجارية بنسبة ١٠,٢٪ من ٦٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٦١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الانخفاض في متوسط معدل الإشغال من ٩٨,٠٪ في ٢٠١٧م الي ٩٦,٧٪ في ٢٠١٨م بسبب الانخفاض في عدد المحلات التجارية، إلى جانب الزيادة الإضافية في الخصومات الممنوحة للمستأجرين.

يقع الأحساء مول، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠١٠م، في مدينة الأحساء، وتم بناؤه على أرض تملكها الشركة. وتبلغ مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٥١,٥٣٥ متر مربع. كان لدى أحساء مول ١٧١ و١٦٥ و١٥٦متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، مما أدى إلى انخفاض متوسط معدل إشغال من ٨٩,١٪ في ٢٠١٦م إلى ٨٥,٣٪و٨٢,٥٪في ٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. الانخفاض في الإشغال خلال السنة المالية ٢٠١٧م نتج بشكل رئيسي عن إنهاء اتفاقية التأجير لمتجر كبير في نهاية السنة المالية ٢٠١٦م. اعتبارًا من ٣١ مارس ٢٠١٧، كانت المساحة لا تزال في طور التأجير لمستأجر آخر. انخفض إجمالي إيرادات الأحساء مول بنسبة ٩,١٪ من ٦٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة للخصومات الممنوحة للمستأجرين ذوي العلاقة خلال السنة المالية ٢٠١٧م وخروج المستأجر من المركز التجاري. كما انخفضت الإيرادات الإيجارية في السنة المالية ٢٠١٨م بنسبة ١٣,٢٪ من ٦١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٥٣,١ مليون ريال سعودي نتيجة انخفاض متوسط معدل الإشغال خلال نفس الفترة تمشيا مع الانخفاض في عدد المحلات التجارية، إلى جانب الزيادة الإضافية في الخصومات المقدمة للمستأجرين في ظل ظروف السوق السائدة.

يقع النخيل بلازا، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠٠٤م، في مدينة القصيم، وتم بناؤه على أرض تملكها الشركة. تبلغ مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٣٤,١٤٥ متر مربع. كان لدى النخيل بلازا ١٥٠ و١٤٣ و١٣٢ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي وسجل معدل إشغال بلغ ٨٧,٢٪، ٨٨,٧٪ و٩٦,٣٪ في كل من تلك الفترات على التوالي. الزيادة في متوسط معدل الإشغال خلال هذه الفترة، على الرغم من الانخفاض في عدد المحلات التجارية يرجع إلى أن المتاجر المضافة خلال هذه الفترة كانت أكبر من المتاجر المزالة خلال نفس الفترة. ارتفع إجمالي الإيرادات بنسبة ٦,٣٪ من ٤٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، مدفوعًا بشكل أساسي بعقود الإيجار الجديدة المبرمة بأسعار إيجارية أعلى. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، انخفض مجموع الإيرادات الإيجارية بنسبة ١٨,٥٪، من ٥١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الزيادة في الخصومات الممنوحة للمستأجرين في ظل ظروف السوق السائدة.

تبلغ مساحة تالا مول، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠١٤ م، ٢٢,٧٠٢ مترًا مربعًا. وفي ٣١ مارس ٢٠١٨م، يوجد لدى تالا مول ١١٣ مستأجرًا. ارتفع إجمالي إيرادات تالا مول من ٣٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، ويرجع ذلك في الأساس إلى انخفاض الخصومات الممنوحة للمستأجرين في السنة المالية ٢٠١٧م بمبلغ ٩,٩ مليون ريال سعودي مقارنة بالسنة المالية ٢٠١٦م كما تم تقديم خصومات استثنائية للمستأجرين في ٢٠١٦م لتعويض المحلات التجارية للتأخير في افتتاح المركز التجاري. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، انخفضت الإيرادات الإيجارية من ٤٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الخصومات الإضافية المقدمة للمستأجرين (بمبلغ ٣,١ مليون ريال سعودي).

يقع سلمى مول، الذي بدأ عملياته في ٢٠١٤م، في حائل على أرض مستأجرة. وهو عبارة عن مركز تجاري من طابق واحد تبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة ١٦,٩٤٨ متر مربع. كان لدى سلمى مول ٩١ و٩١ و٨٢ وحدة بيع بالتجزئة في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي، وقد ارتفع معدل الإشغال من ٩٤,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٤,٩٪ و٩٩,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م على التوالي. الزيادة في متوسط معدل الإشغال خلال نفس الفترة ، على الرغم من الانخفاض في عدد المحلات التجارية يرجع إلى أن المتاجر المضافة خلال هذه الفترة كانت أكبر من المتاجر المزالة خلال الفترة نفسها. ارتفع إجمالي إيرادات سلمى مول بنسبة ١٠١,٢٪ من ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، ويرجع ذلك أساسًا إلى انخفاض الخصومات التي تم منحها بشكل استثنائي في السنة المالية ٢٠١٦م كما تم تقديم خصومات استثنائية للمستأجرين في ٢٠١٦م لتعويض المحلات التجارية للتأخير في افتتاح المركز التجاري في السنة المالية ٢٠١٥م. وفي السنة المالية ٢٠١٨، انخفض إجمالي الإيرادات من ٢٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك في الأساس للزيادة في الخصومات المقدمة للمستأجرين في ظل ظروف السوق.

يقع صحارى بلازا، الذي بدأ عملياته في عام ٢٠٠٢م، في مدينة الرياض وهو مبني على أرض مملوكة للشركة. وهو عبارة عن مركز تجاري صغير الحجم نسبيًا مع إجمالي مساحة قابلة للاستئجار متاحة تبلغ ١٢,٢٢٢ مترًا مربعًا. كان لدى صحارى بلازا ٤١ و٢٩ و٢٧ متجرًا في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. متوسط معدل الإشغال صحارى بلازا انخفضت من ٨٣,٥٪ و ٧٩,٧٪ في ٢٠١٦م و٢٠١٧م، على التوالي إلى ٤٠,٤٪ في ٢٠١٨م علي أساس انعكاس أعمال البناء التي تجري في محيط المركز التجاري. انخفض إجمالي الإيرادات من ١١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية٢٠١٧م، ويرجع ذلك أساساً إلى انخفاض المساحة الإجمالية القابلة للتأجير على مدار نفس الفترة، بالإضافة إلى زيادة الخصومات الممنوحة للمستأجرين. كما شهد إجمالي الإيرادات انخفاضًا آخر في السنة المالية ٢٠١٨م، من ٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، بسبب منح خصومات إضافية للمستأجرين وإنخفاض في متوسط معدل الإشغال السنوي في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٣-٢ المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م

يقع جوري مول، الذي بدأ عملياته في يوليو ٢٠١٥م، في الطائف وهو مشيد على قطعة أرض مستأجرة. وتصل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمركز إلى ٤٨,١٧٢ مترًا مربعًا بمتوسط معدل إشغال ارتفع من ٦٣,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٠,٢٪ و٩٥,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م. كان لدى جوري مول ١٧٠ و٢٠١ و٢١٥ متجرًا في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. ارتفع إجمالي الإيرادات بنسبة ١٥٤,٩٪ من ٣٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧، نتيجة الزيادة في متوسط معدلات الإشغال خلال الفترة نفسها. ارتفع إجمالي الإيرادات في السنة المالية ٢٠١٨م من ٩٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٠٢,٠ مليون ريال سعودي نتيجة الزيادة الإضافية في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة حيث ارتفعت نسبة الإشغال من ٩٠,٢٪ إلى ٩٥,٦٪ خلال نفس الفترة.

يقع الجبيل مول، الذي بدأ عملياته يوليو من السنة المالية ٢٠١٥م، في الجبيل وهو مشيد على قطعة أرض مملوكة للشركة. وتصل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمركز إلى ٢٠,٩٧٦ مترًا مربعًا، مع زيادة معدل الإشغال السنوي من ٥٥,٨٪ و٦٩,٦ ٪ في السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩٢,٧ ٪ في السنة المالية ٢٠١٨م. وكان للجبيل مول ٩٣ و١٠٧و١٠٧ وحدة بيع بالتجزئة في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي. ارتفعت الإيرادات التي حققها المركز التجاري بنسبة ١٦٣,٤٪ من ١٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٧,٤ مليون ريال سعودي

في السنة المالية ٢٠١٧م ويرجع ذلك في الأساس إلى الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة حيث ارتفعت نسبة الإشغال من ٥٥,٨٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦٩,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٧. في السنة المالية ٢٠١٨م، ارتفع إجمالي الإيرادات من ٣٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك في الأساس إلى الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة حيث ارتفعت نسبة الإشغال من ٦٩,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩٢,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٨، ويقابل ذلك جزئيا زيادة في الخصومات المقدمة للمستأجرين.

وقد أبرمت الشركة اتفاقية لتأجير فناتير مول في الجبيل في السنة المالية ٢٠١٦م، لكنها قررت إنهاء الاتفاقية في وقت لاحق من ذلك العام نتيجة لعمليات التجديد الشاملة التي كان لا بد من تنفيذها في المركز التجاري ولكون الشركة قد افتتحت الجبيل مول في العام نفسه في نفس المدينة. حقق فناتير مول إيرادات بلغت ١٤,٧ مليون ريال في السنة المالية ٢٠١٦م.

٦-٦-٣-٣ المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٧م

بدأ الياسمين مول عملياته في فبراير من السنة المالية ٢٠١٧م. ويقع في مدينة جدة ومشيد على قطعة أرض مستأجرة. تبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير ٥٤,٧٥٢ متر مربع. ارتفع إجمالي الإيرادات من ٥٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٢٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بشكل رئيسي نتيجةً لتأثير السنة الكاملة حيث ارتفع متوسط المساحة المشغولة على مدار السنة مما رفع متوسط معدل الإشغال من ٣٦,١٪ إلى ٩٠,٦٪ خلال نفس الفترة.

بدأ الحمراء مول عملياته في اكتوبر من السنة المالية ٢٠١٧م. ويقع في مدينة الرياض على قطعة أرض مملوكة للشركة. تبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير ٥٣,٩٣٢ متر مربع. ارتفع إجمالي الإيرادات من ٢٦,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٠٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بشكل رئيسي نتيجةً لتأثير السنة الكاملة حيث ارتفع متوسط المساحة المشغولة على مدار السنة مما رفع متوسط معدل الإشغال من ٣٩,٥٪ إلى ٩٠,٠٪ خلال نفس الفترة.

٦-٦-٤ أكبر ٥ مراكز تجارية من حيث الإيرادات

٦-٦-٤-١ مول الظهران

افتتح مول الظهران أبوابه في العام ٢٠٠٥م في مدينة الخبر وقد تمّ تشييده على أرض مستأجرة ذات مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ١٦٠,٦١٢ مترًا مربعًا. في ٣١ مارس ٢٠١٨م، ضمّ المركز ٥٠٤ متجرًا بما يشمل ١٠٤ كشكاً في الأقسام المشتركة فيه.

جدول ٦٥ : مول الظهران - الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدلة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
صافي الإيرادات الإيجارية (ما عدا إيرادات الخدمات)	٢٩٣,٧٧١	٢٩٣,٩١٥	٢٦٩,١٤٤	٪٠,٠	(٪٨,٤)	(٪٤,٣)
إيرادات الخدمات	٤٤,٤٦٤	٤٥,٦٦٣	٤٣,٤٨١	٪٢,٧	(٪٤,٨)	(٪١,١)
صافي الإيرادات الايجارية	**٣٣٨,٢٣٥**	**٣٣٩,٥٧٧**	**٣١٢,٦٢٥**	**٪٠,٤**	**(٪٧,٩)**	**(٪٣,٩)**
إيرادات المرافق	١٢,٠٦٧	١٢,٧٦٥	١٢,٥٤٤	٪٥,٨	(٪١,٧)	٪٢,٠
المبيعات الإعلامية	١٢,١٢٠	٧,٧٠٤	٧,٥٧٨	(٪٣٦,٤)	(٪١,٦)	(٪٢٠,٩)
إيرادات إيجارية أخرى	١,٧٤٠	٧,٣٧٨	١٠,٨٩٧	٪٣٢٤,٠	٪٤٧,٧	٪١٥٠,٣
إجمالي الإيرادات	**٣٦٤,١٦٢**	**٣٦٧,٤٢٤**	**٣٤٣,٦٤٤**	٪٠,٩	(٪٦,٥)	(٪٢,٩)
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد المتاجر بنهاية العام	٤٩٤	٥١٠	٥٠٤	٪٣,٢	(٪١,٢)	٪١,٠
عدد الأكشاك بنهاية العام	٩١	٩٥	١٠٤	٪٤,٤	٪٩,٥	٪٦,٩
إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنهاية العام	١٥٦,٧٧٠	١٥٥,٣٢٧	١٦٠,٦١٢	(٪٠,٩)	٪٣,٤	٪١,٢
المساحة الإجمالية المشغولة القابلة للتأجير بالمتوسط المرجح	١٥٠,٣١١	١٤٩,٧٤٦	١٤٩,٣٣١	(٪٠,٤)	(٪٠,٣)	(٪٠,٣)
المتوسط المرجح لمعدل الإشغال السنوي	٪٩٥,٩	٪٩٥,٨	٪٩٣,٠	(٪٠,١)	(٪٢,٨)	(٪٢,٩)

معدل الإشغال بنهاية العام	٩٦,٦٪	٩٥,٨٪	٩١,٢٪	(٠,٨٪)	(٤,٦٪)	(٥,٤٪)
الإيرادات حسب المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٤٢٣	٢,٤٥٤	٢,٣٠١	١,٣٪	(٦,٢٪)	(٢,٦٪)
متوسط معدل الكفاءة السنوي*	٩٨,٢٪	٩٢,٩٪	٨٦,٥٪	(٥,٣٪)	(٦,٤٪)	(١١,٧٪)

المصدر: معلومات الشركة

* يتم استخدام متوسط معدل الكفاءة (والذي يتم احتسابه من خلال صافي الإيرادات الإيجارية بالاضافة الى ايرادات الخدمات مقسوماً على إجمالي الإيرادات الإيجارية) لقياس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

شكل مول الظهران ١٩,٠٪، و١٧,٣٪ و١٥,٩٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وقد ضمّ المول ٤٩٤، و٥١٠ و٥٠٤ وحدة بيع بالتجزئة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. ويعتبر أكبر مركز تجاري ضمن الشركة بحسب مساحته المبنيّة الإجمالية (تناهز ٢٢٠,٥٥٠ متراً مربعاً) وبحسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير فيه (١٦٠,٦١٢ متراً مربعاً). انخفض المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحوالي ١,٤٤٣ متراً مربعاً ما بين ٢٠١٦م و٢٠١٧م كما تم إضافة مناطق مشتركة إضافية للسماح لمزيد من المساحة العامة لأحداث محددة. بالإضافة إلى ذلك، ارتفع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في حوالي ٥,٢٨٥ متراً مربعاً ما بين ٢٠١٧م و٢٠١٨م بسبب إعادة تشكيل المنطقة المشتركة لتوسعة هوم سنتر (٢,٤٨٠ متراً مربعاً) وسنتربوينت (٢,١٢٩ متراً مربعاً).بلغ متوسط معدل الإشغال السنوي في مول الظهران ٩٥,٩٪ و٩٥,٨٪ و٩٣,٠٪ خلال السنة المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي، إلى جانب معدل كفاءة قدره ٩٨,٢٪ و٩٢,٩٪ و٨٦,٥٪ خلال نفس الفترة. وبلغ معدل الإقبال التقديري لمول الظهران ١٣,١ مليون زائر خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفع إجمالي إيرادات بمركز الظهران بنسبة ٠,٩٪ فقط من ٣٦٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٦٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة لارتفاع الإيجارات السنوية التي تم تعويضها من خلال خصومات مقدمة للمستأجرين ذوي العلاقة (كما هو موضح في قسم الخصومات في ٦-٦-٣ - الإيرادات حسب النوع).

انخفض صافي دخل الإيجارات لمول الظهران بواقع ٧,٩٪ من ٣٣٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣١٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الزيادة في الخصومات المقدمة للمستأجرين خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

تمثل إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المدفوع للمستأجرين مقابل استرداد رسوم الماء والكهرباء. ارتفعت إيرادات المرافق لمول الظهران بنسبة ٥,٨٪ من ١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وفي السنة المالية ٢٠١٨م، انخفضت إيرادات المرافق بنسبة ١,٧٪ من ١٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الإنخفاض في المتوسط المرجح لمعدل الإشغال السنوي في عام ٢٠١٨م.

تتكون المبيعات الإعلامية بشكل أساسي من مبيعات لافتات صغيرة في المركز التجاري بالإضافة إلى تعميد الأنشطة الإعلانية الرئيسية لشركة فادن ميديا. انخفضت المبيعات الإعلامية بنسبة ٢٠,٩٪ من ١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بشكل أساسي تطبيقاً للإنفاق العام المحدود على الإعلان بسبب التباطؤ السائد في السوق.

بلغت الإيرادات الإيجارية الأخرى ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م و٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وشملت بشكل أساسي المداخيل النقدية الرئيسية المتأتية من المستأجرين الجدد. ارتفعت الإيرادات الإيجارية الأخرى إلى ١٠,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع ذلك أساسا إلى الزيادة في الدخل من الغرامات المتعلقة بإنهاء عقود المستأجرين قبل تاريخ العقد.

٦-٦-٤-٢ مول العرب

يقع مول العرب في مدينة جدة وتمّ تشييده على أرض مملوكة للشركة. وقد استهّل أنشطته التجارية في العام ٢٠٠٨م وتبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير فيه ١٠٥,٥٢٤ متراً مربعاً كما في السنة المالية ٢٠١٨م. وقد ضم المركز ٣٣٧ متجرًا في ٣١ مارس ٢٠١٨م و ٥٤ كشكاً في الأقسام المشتركة فيه.

جدول ٦٦: مول العرب - الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدلة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
صافي الإيرادات الإيجارية (ما عدا إيرادات الخدمات)	٢٢٧,٩٩٠	٢٠٧,٥٣٧	٢١٦,٢١٣	(٩,٠٪)	٤,٢٪	(٢,٦٪)
إيرادات الخدمات	٣٣,٧١٧	٣٢,١٢٦	٣٣,٥١٢	(٤,٧٪)	٤,٣٪	(٠,٣٪)
صافي الإيرادات الإيجارية	٢٦١,٧٠٧	٢٣٩,٦٦٣	٢٤٩,٧٢٥	(٨,٤٪)	٤,٢٪	(٢,٣٪)

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
إيرادات المرافق	٩,٨٥١	١٠,٩٨٦	١٢,١٣١	٪١١,٥	٪١٠,٤	٪١١,٠
المبيعات الإعلامية	٧,٥١١	٧,٠٨٤	٨,٨٨٨	(٪٥,٧)	٪٢٥,٥	٪٨,٨
إيرادات إيجارية أخرى	٤,٨٧١	٤,٩١٥	٥,٥١٦	٪٠,٩	٪١٢,٢	٪٦,٤
إجمالي الإيرادات	٢٨٣,٩٣٩	٢٦٢,٦٤٨	٢٧٦,٢٦٠	(٪٧,٥)	٪٥,٢	(٪١,٤)
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد المتاجر بنهاية العام	٢٨١	٣٠٥	٣٣٧	٪٨,٥	٪١٠,٥	٪٩,٥
عدد الأكشاك بنهاية العام	٢٧	٤٠	٥٤	٪٤٨,١	٪٣٥,٠	٪٤١,٤
إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنهاية العام	١٠٨,٤٣٨	١٠٥,٥٦٢	١٠٥,٥٢٤	(٪٢,٧)	٪٠,٠	(٪١,٤)
المساحة الإجمالية المشغولة القابلة للتأجير بالمتوسط المرجح	٩٤,٥٦٩	٩٤,٧٣٦	٩٩,٠٥٤	٪٠,٢	٪٤,٦	٪٢,٣
المتوسط المرجح لمعدل الإشغال السنوي	٪٨٧,٢	٪٨٩,٧	٪٩٣,٩	٪٢,٥	٪٤,٢	٪٦,٧
معدل الإشغال بنهاية العام	٪٨٦,٧	٪٩١,٨	٪٩٥,١	٪٥,١	٪٣,٣	٪٨,٤
الإيرادات حسب المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)	٣,٠٠٢	٢,٧٧٢	٢,٧٨٩	(٪٧,٧)	٪٠,٦	(٪٣,٦)
متوسط معدل الكفاءة السنوي*	٪٩٨,٦	٪٨٩,٩	٪٨٤,٩	(٪٨,٧)	(٪٥,٠)	(٪١٣,٧)

المصدر: معلومات الشركة

* يتم استخدام متوسط معدل الكفاءة (والذي يتم احتسابه من خلال صافي الإيرادات الإيجارية مقسوماً على إجمالي الإيرادات الإيجارية) لقياس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

شكل مول العرب ١٤,٨٪، و١٢,٤٪ و١٢,٨٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وقد ضمّ المول ٢٨١، و٣٠٥ و٣٣٧ وحدة بيع بالتجزئة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. ويعتبر مول العرب من أكبر المراكز التجارية في مدينة جدة، حيث تبلغ مساحته المبنيّة الإجمالية ما يناهز ٢٤٧,٨٤٨ متراً مربعاً وتعادل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير فيه ١٠٥,٥٢٤ متراً مربعاً. إجمالي معدل الإشغال المتوفر انخفض من ١٠٨,٤٣٨ متراً مربعاً في ٢٠١٦م الى ١٠٥,٥٢٤ متراً مربعاً في ٢٠١٨م بسبب التوسع في منطقة قاعة الطعام على حساب العديد من المحلات التجارية، بالإضافة إلى التغييرات في المدخل الرئيسي للمول. وبلغ متوسط معدل الإشغال به ٨٧,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٦م، و٨٩,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٧م، و٩٣,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٨م، مقابل معدل كفاءة قدره ٩٨,٦٪، و٨٩,٩٪ و٨٤,٩٪ على التوالي خلال الفترة نفسها. وبلغ معدل الإقبال التقديري لمول العرب ٧,٩ مليون زائر خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

وانخفض صافي الإيرادات الإيجارية لمول العرب بنسبة ٨,٤٪ من ٢٦١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٣٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. ويعزى هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى الخصومات الممنوحة إلى المستأجرين ذوي العلاقة في السنة المالية ٢٠١٧م في ظل الظروف السائدة في السوق آنذاك وأهمية العلامات التجارية للأطراف ذي العلاقة في رفع مستوى الإقبال إلى مول العرب.

شهد مجموع الإيرادات الإيجارية لمول العرب بعد ذلك ارتفاعاً نسبته ٤,٢٪ من ٢٣٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٤٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وتعزى هذه الزيادة أساساً لزيادة متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٨٩,٧٪ إلى ٩٣,٩٪ خلال الفترة نفسها.

تمثل إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المدفوع للمستأجرين مقابل استرداد رسوم الماء والكهرباء. ارتفعت إيرادات المرافق لمول العرب بنسبة ١١,٥٪ من ٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. في السنة المالية ٢٠١٨م، ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ١٠,٤٪ من ١١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وذلك نتيجةً للزيادة في رسوم المرافق التي تمّ إسترداداها من المستأجرين.

اشتملت المبيعات الإعلامية على الإيرادات من العقد المبرم مع وكالة إعلانات خارجية. وتراجعت المبيعات الإعلامية من ٧,٥ مليون ريال سعودي

في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بسبب التباطؤ العام في السوق، مما حدّ من إنفاق المستأجرين على الأنشطة الإعلانية. ارتفعت المبيعات الإعلامية من ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الاستعانة بمصادر خارجية للأنشطة الإعلانية الرئيسية للمول مقابل رسوم سنوية للعقد وكذلك الزيادة في مبيعات الوسائط الأخرى التي تديرها إدارة الإعلانات الداخلية.

وبلغت الإيرادات الإيجارية الأخرى ٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م وارتبطت بشكل أساسي بالفروقات الناتجة عن تحويل العقود من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي. وحافظت الإيرادات الإيجارية الأخرى على استقرارها عند ٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وتألفت في أغلبها من المداخيل النقدية الرئيسية المحصّلة من المستأجرين الجدد. ارتفعت الإيرادات الإيجارية الأخرى بعد ذلك من ٥,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الزيادة في الدخل من الغرامات وانخفاض تكلفة كاميرات مراقبة إقبال الزبائن وهو ما قابله انخفاض في الدخل الرئيسي.

٦-٦-٤-٣ السلام مول - جدة

يقع السلام مول في مدينة جدة وهو مبنى مستأجر من قبل الشركة. افتتح أبوابه في العام ٢٠١٢م وتبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير فيه ١٢٢,٣٢٢ متراً مربعاً. السلام مول يضمّ ٣٦٨ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٨م بما يشمل ٨٥ كشكاً في المنطقة المشتركة فيه.

جدول ٦٧ : السلام مول - الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
صافي الإيرادات الإيجارية (ما عدا إيرادات الخدمات)	١٥٦,١٣٣	١٦٢,٢٦١	١٤٦,٤٨٩	٪٣,٩	(٪٩,٧)	(٪٣,١)
إيرادات الخدمات	٢٢,٨٥٧	٢٣,٧٩٠	٢٢,٥٧٧	٪٤,١	(٪٥,١)	(٪٠,٦)
صافي الإيرادات الإيجارية	**١٧٨,٩٩٠**	**١٨٦,٠٥١**	**١٦٩,٠٦٦**	٪٣,٩	(٪٩,١)	(٪٢,٨)
إيرادات المرافق	١١,٣٨٥	١١,٥٣٣	١٢,٠٩١	٪١,٣	٪٤,٨	٪٣,١
المبيعات الإعلامية	٨,٤٧٤	٢,٩٢٨	٥,٩٤٢	(٪٦٥,٤)	٪١٠٢,٩	(٪١٦,٣)
إيرادات إيجارية أخرى	١,٨٧٠	٢,١٧٢	٢,٩٥٠	٪١٦,١	٪٣٥,٨	٪٢٥,٦
إجمالي الإيرادات	**٢٠٠,٧١٩**	**٢٠٢,٦٨٤**	**١٩٠,٠٤٩**	٪١,٠	(٪٦,٢)	(٪٢,٧)
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد المتاجر بنهاية العام	٣٧٠	٣٩٤	٣٦٨	٪٦,٥	(٪٦,٦)	(٪٠,٣)
عدد الأكشاك بنهاية العام	٦٥	٨٥	٨٥	٪٣٠,٨	٪٠,٠	٪١٤,٤
إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنهاية العام	١١٨,٦٤١	١٢٠,١٣٤	١٢٢,٣٢٢	٪١,٣	٪١,٨	٪١,٥
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	٩٧,٢٧٠	١١١,٢١٤	١١٢,٠٧١	٪١٤,٣	٪٠,٨	٪٧,٣
المتوسط المرجح لمعدل الإشغال السنوي	٪٨٢,٠	٪٩٢,٦	٪٩١,٦	٪١٠,٦	(٪١,٠)	٪٩,٦
معدل الإشغال بنهاية العام	٪٩٧,١	٪٩٣,٣	٪٩٠,١	(٪٣,٨)	(٪٣,٢)	(٪٧,٠)
الإيرادات حسب المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٠٦٤	١,٨٢٢	١,٦٩٦	(٪١١,٧)	(٪٦,٩)	(٪٩,٤)
متوسط معدل الكفاءة السنوي*	٪٩٧,٠	٪٩٤,١	٪٨٨,٠	(٪٢,٩)	(٪٦,١)	(٪٩,٠)

المصدر: معلومات الشركة

* يتم استخدام متوسط معدل الكفاءة (والذي يتم احتسابه من خلال صافي الإيرادات الإيجارية مقسوماً على إجمالي الإيرادات الإيجارية) لقياس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

شكل السلام مول ١٠,٥٪ و٩,٥٪ و٨,٨٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وقد ضمّ المول ٣٧٠ و٣٩٤ و٣٦٨ وحدة بيع بالتجزئة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي، وبلغ متوسط معدل الإشغال به ٨٢,٠٪ و٩٢,٦٪ و٩١,٦٪ خلال الفترة ذاتها مقابل معدل كفاءة بواقع ٩٧,٠٪ و٩٤,١٪ و٨٨,٠٪ خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وبلغ معدل الإقبال التقديري للسلام مول ١١,٠ مليون زائر خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية للسلام مول بنسبة ٣,٩٪ من ١٧٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٨٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وذلك بسبب زيادة متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٩٧,٢٧٠ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١١١,٢١٤ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م (ويأتي ذلك نتيجة الأثر المترتب خلال سنة كاملة عن افتتاح متجر أيكيا في أواخر السنة المالية ٢٠١٦م). انخفضت الإيرادات بالنسبة للمتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة في السنة المالية ٢٠١٧م من ٢,٠٦٤ ريالاً

سعودياً لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٨٢٢ ريالاً سعودياً لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م. وقد نتج ذلك الانخفاض عن: (١) تأجير مساحة لأحد كبار المستأجرين بأسعار إيجار أدنى؛ و(٢) الخصومات المقدمة إلى المستأجرين ذوي العلاقة. وقد انخفض مجموع الإيرادات الإيجارية بنسبة ٩,١٪ من ١٨٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٦٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب زيادة الخصومات الممنوحة للمستأجرين.

تمثل إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المدفوع من مستأجرين مقابل استرداد رسوم الماء والكهرباء. ارتفعت إيرادات المرافق من السلام مول بواقع ٣,١٪ من ١١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ٤,٨٪ من ١١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وذلك نتيجةً للزيادة في رسوم المرافق التي تمّ إستردادها من المستأجرين.

تراجعت المبيعات الإعلامية بواقع ٦٥,٤٪ من ٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وذلك بسبب انخفاض استخدام المساحات الإعلانية في المول. وقد تم تجديد العقد (الموقع من قبل الشركة عن جميع مراكز التجارية) المبرم مع وكالة الإعلانات في السنة المالية ٢٠١٨م ليقتصر على الإعلانات المنفذة عبر وسائل الإعلام الرقمية. وبالتالي، ارتفعت المبيعات الإعلامية في السنة المالية ٢٠١٨م من ٢,٩٪ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

بلغت الإيرادات الإيجارية الأخرى ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م و٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، و٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتبطت بشكل أساسي بالمداخيل النقدية الرئيسية المحصّلة من المستأجرين الجدد بالإضافة إلى دخل كاميرات تصوير الزائرين والدخل الناتج عن أعمال الصيانة.

٦-٦-٤-٤ النخيل مول

يقع النخيل مول في مدينة الرياض وهو مشيد على قطعة أرض مستأجرة. فتح أبوابه في عام ٢٠١٤م ويضم مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٥٥,٣٤٣ متر مربع. ضمّ المول ٢٤٠ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٨م بما يشمل ٣٥ كشكاً في المنطقة المشتركة فيه.

جدول ٦-٨: النخيل مول - الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
صافي الإيرادات الإيجارية (ما عدا إيرادات الخدمات)	٨٤,٦٧١	١٣١,٥١٨	١٣٠,١٩٢	٪٥٥,٣	(٪١,٠)	٪٢٤,٠
إيرادات الخدمات	١٣,٨٨٦	٢٠,٩٠٩	٢٠,٩٢٥	٪٥٠,٦	٪٠,١	٪٢٢,٨
صافي الإيرادات الإيجارية	٩٨,٥٥٧	١٥٢,٤٢٧	١٥١,١١٧	٪٥٤,٧	(٪٠,٩)	٪٢٣,٨
إيرادات المرافق	٣,٣٠٣	٨,٠٨٥	٨,٣٠٧	٪١٤٤,٨	٪٢,٧	٪٥٨,٦
المبيعات الإعلامية	٢,٩٧٠	٥,٠٤٦	٤,٦٢٧	٪٦٩,٩	(٪٨,٣)	٪٢٤,٨
إيرادات إيجارية أخرى	(٥,٤٥٧)	٤,٠٣٧	٣,٨٦٤	لا ينطبق	(٪٤,٣)	لا ينطبق
إجمالي الإيرادات	٩٩,٣٧٣	١٦٩,٥٩٥	١٦٧,٩١٥	٪٧٠,٧	(٪١,٠)	٪٣٠,٠
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد المتاجر بنهاية العام	٢٢٧	٢٣٨	٢٤٠	٪٤,٨	٪٠,٨	٪٢,٨
عدد الأكشاك بنهاية العام	١٥	٣٠	٣٥	٪١٠٠,٠	٪١٦,٧	٪٥٢,٨
إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنهاية العام	٥٥,٥٥٣	٥٨,٦٠٧	٥٥,٣٤٣	٪٥,٥	(٪٥,٦)	(٪٠,٢)
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	٥١,٢٧١	٥٣,٨٩٨	٥٢,٨٤٣	٪٥,١	(٪٢,٠)	٪١,٥
المتوسط المرجح لمعدل الإشغال السنوي	٪٩٢,٣	٪٩٢,٠	٪٩٥,٥	(٪٠,٣)	٪٣,٥	٪٣,٢
معدل الإشغال بنهاية العام	٪٩٢,٨	٪٩١,٤	٪٩٦,٢	(٪١,٤)	٪٤,٨	٪٣,٤
الإيرادات حسب المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)	١,٩٣٨	٣,١٤٧	٣,١٧٨	٪٦٢,٤	٪١,٠	٪٢٨,١
متوسط معدل الكفاءة السنوي*	٪٦٢,٦	٪٨٨,٢	٪٨٣,٩	٪٢٥,٦	(٪٤,٣)	٪٢١,٣

المصدر: معلومات الشركة

* يتم استخدام متوسط معدل الكفاءة (والذي يتم احتسابه من خلال صافي الإيرادات الإيجارية مقسوماً على إجمالي الإيرادات الإيجارية) لقياس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

شكل النخيل مول ٢,٥٪ و٠,٨٪ ٨,٧٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وقد ضمّ المول ٢٢٧ و٢٣٨ و٢٤٠ متجرًا خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي، وبلغ متوسط معدل الإشغال به ٩٢,٣٪ و٩٢,٠٪ و٩٥,٥٪ خلال الفترة ذاتها مقابل معدل كفاءة بواقع ٦٢,٦٪ و٨٨,٢٪ و٨٣,٩٪ خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. الزيادة في متوسط معدل الإشغال من ٩٢,٣٪ و ٩٢,٠٪ في ٢٠١٦م و٢٠١٧م الى ٩٥,٥٪ في ٢٠١٨م ترجع أساسا إلى الانخفاض في إجمالي معدل المساحة القابلة للتأجير خلال نفس الفترة، حيث عدلت الشركة عن خطة تأجير طابق الميزانين في النخيل مول. وبلغ معدل الإقبال التقديري للنخيل مول ٩,٥ مليون زائر خلال السنة المالية ٢٠١٧م.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية للمركز التجاري بنسبة ٥٤,٧٪ من ٩٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٥٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بعد أن ارتفع متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة وارتفاع معدل الكفاءة (من ٦٢,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٨,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٧م) وذلك بفضل قيام الشركة بمنح العديد من المستأجرين خصومات أكبر في السنة المالية ٢٠١٦م وذلك تعويضًا لهم عن التأخير في افتتاح المول. وقد انخفض مجموع الإيرادات الإيجارية بعد ذلك بنسبة ٠,٩٪ من ١٥٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٥١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الزيادة في الخصومات الممنوحة للمستأجرين. الزيادة في الإيرادات لكل متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٣,١٤٧ مليون ريال سعودي لكل متراً مربعاً في ٢٠١٧م إلى ٣,١٧٨ مليون ريال سعودي لكل متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م يرجع أساسا إلى انخفاض في المتوسط معدل الإشغال المشغولة من ٥٣,٨٩٨ متراً مربعاً في إلى ٥٢,٨٤٣ متراً مربعاً في نفس الفترة.

تمثل إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المدفوع للمستأجرين مقابل استرداد رسوم الماء والكهرباء. ارتفعت إيرادات المرافق من النخيل مول بواقع ١٤٤,٨٪ من ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ٢,٧٪ من ٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفعت المبيعات الإعلامية بواقع ٦٩,٩٪ من ٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وذلك بسبب زيادة العمليات في المول. شهدت المبيعات الإعلامية انخفاضًا بواقع ٨,٣٪ من ٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وذلك بسبب اقتصار نطاق العقد الجديد المبرم مع وكالة الإعلانات على الإعلان عبر وسائل الإعلام الرقمية فقط.

اشتملت الإيرادات الإيجارية الأخرى على (١) المداخيل الرئيسية المُحصَّلة من المستأجرين نظير منحهم حق استئجار بعض المواقع الرئيسية بالإضافة إلى (٢) دخل ناتج عن تركيب كاميرات احتساب أعداد الزائرين والدخل الناتج عن أعمال الصيانة (٣) ودخل الغرامات المحصلة من المستأجرين في حالة إنهاء العقود قبل أوانها. ارتفعت الإيرادات الإيجارية الأخرى من عجز بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧م و٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م حيث شهدت السنة المالية ٢٠١٦م فروقًا نتيجة التحول من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي مما ادى الى تعديل سلبي بقيمة ٠,٧ مليون ريال سعودي.

٦-٦-٤-٥ عزيز مول

يقع عزيز مول في مدينة جدة وهو مشيد على قطعة أرض مستأجرة. افتتح المول أبوابه في العام ٢٠٠٦م وتبلغ مساحته الإجمالية القابلة للتأجير ٧٢,٠١٠ متراً مربعاً. ضمّ المول ٢٨٦ متجراً في ٣١ مارس ٢٠١٨م بما يشمل ٧٠ كشكاً في الأقسام المشتركة فيه.

جدول ٦-٩: عزيز مول - الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
صافي الإيرادات الإيجارية (ما عدا إيرادات الخدمات)	١٣٧,٤٠٦	١٣٩,٨٥٢	١٢٤,٥٨٧	٪١,٨	(٪١٠,٩)	(٪٤,٨)
إيرادات الخدمات	١٩,٥١٠	١٩,٩٦٢	١٨,١٩٣	٪٢,٣	(٪٨,٩)	(٪٣,٤)
صافي الإيرادات الإيجارية	**١٥٦,٩١٦**	**١٥٩,٨١٤**	**١٤٢,٧٨٠**	٪١,٨	(٪١٠,٧)	(٪٤,٦)
إيرادات المرافق	٣,٨٨٩	٤,٢٣٤	٤,٧٣٧	٪٨,٩	٪١١,٩	٪١٠,٤
المبيعات الإعلامية	٥,٨٢١	٤,٨٦٣	٤,٦٩٣	(٪١٦,٥)	(٪٣,٥)	(٪١٠,٢)
إيرادات إيجارية أخرى	٤,٢٧٥	٤,٠٦٢	٣,٥٦٨	(٪٥,٠)	(٪١٢,٢)	(٪٨,٧)
إجمالي الإيرادات	**١٧٠,٩٠١**	**١٧٢,٩٧٣**	**١٥٥,٧٧٨**	٪١,٢	(٪٩,٩)	(٪٤,٥)
مؤشرات الأداء الرئيسية						

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
عدد المتاجر بنهاية العام	٢٨٨	٢٩٥	٢٨٦	٢,٤٪	(٣,١٪)	(٠,٣٪)
عدد الأكشاك بنهاية العام	٦٢	٦٦	٧٠	٦,٥٪	٦,١٪	٦,٣٪
إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنهاية العام	٧١,٩٤٤	٧٢,٢٦٣	٧٢,٠١٠	٠,٤٪	(٠,٤٪)	٠,٠٪
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	٧١,١٦٨	٧١,٢٤٤	٧٠,٢٣٢	٠,١٪	(١,٤٪)	(٠,٧٪)
المتوسط المرجح لمعدل الإشغال السنوي	٩٨,٩٪	٩٨,٦٪	٩٧,٥٪	(٠,٣٪)	(١,١٪)	(١,٤٪)
معدل الإشغال بنهاية العام	٩٩,١٪	٩٨,٤٪	٩٦,٤٪	(٠,٧٪)	(٢,٠٪)	(٢,٧٪)
الإيرادات حسب المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٤٠١	٢,٤٢٨	٢,٢١٨	١,١٪	(٨,٦٪)	(٣,٩٪)
متوسط معدل الكفاءة السنوي*	٩٩,٠٪	٩٢,٤٪	٨٥,٠٪	(٦,٦٪)	(٧,٤٪)	(١٤,٠٪)

المصدر: معلومات الشركة

* يتم استخدام متوسط معدل الكفاءة (والذي يتم احتسابه من خلال صافي الإيرادات الإيجارية مقسوماً على إجمالي الإيرادات الإيجارية) لقياس الخصومات الممنوحة للمستأجرين

شكل عزيز مول ٩,٨٪ و١,٨٪ و٧,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وقد ضمّ المول ٢٨٨ و٢٩٥ و٢٨٦ وحدة بيع بالتجزئة خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي، وبلغ متوسط معدل الإشغال به ٩٨,٩٪ و٩٨,٦٪ و٩٧,٥٪ خلال الفترة ذاتها مقابل معدل كفاءة بواقع ٩٩,٠٪ و٩٢,٤٪ و٨٥,٠٪ خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي. وبلغ معدل الإقبال التقديري لعزيز مول ٦,٨ مليون زائر خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بنسبة ١,٨٪ فقط من ١٥٦,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٥٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة لارتفاع الإيجارات السنوية الذي قابله منح خصومات للمستأجرين ذوي العلاقة (كما هو موضح في قسم الخصومات في ٦-٦-٣ - الإيرادات حسب النوع). وقد انخفض مجموع الإيرادات الإيجارية بعد ذلك بنسبة ١٠,٧٪ من ١٥٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٤٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الزيادة في الخصومات الممنوحة للمستأجرين.

تمثل إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المدفوع للمستأجرين مقابل استرداد رسوم الماء والكهرباء. ارتفعت إيرادات المرافق من عزيز مول بواقع ٨,٩٪ من ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ١١,٩٪ من ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وذلك نتيجةً للزيادة في رسوم المرافق التي تمّ إستردادها من المستأجرين.

باعت الشركة الحقوق الإعلانية في عزيز مول بمقتضى عقد مبرم لوكالة إعلانات خارجية. تراجعت المبيعات الإعلامية بواقع ١٦,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٧م من ٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وذلك بسبب الخصومات الممنوحة للوكالة. كما شهدت المبيعات الإعلامية انخفاضًا آخر في السنة المالية ٢٠١٨م، من ٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع ذلك في الأساس إلى تقليص نشاط وكالة الإعلانات ليقتصر على الإعلان عبر وسائل الإعلام الرقمية فقط.

تألفت الإيرادات الإيجارية الأخرى من المداخيل الرئيسية المُحصَّلة من المستأجرين لقاء منحهم حق استئجار بعض المواقع الرئيسية بالإضافة إلى دخل كاميرات تصوير الزائرين والدخل الناتج عن أعمال الصيانة ودخل الغرامات المحصلة من المستأجرين في حالة إنهاء العقود قبل أوانها.

٦-٦-٥ أكبر ٥ عملاء من حيث الإيرادات

جدول ٦-١٠: الإيرادات بحسب العملاء الرئيسيين للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

	السنة المالية ٢٠١٦م			السنة المالية ٢٠١٧م			السنة المالية ٢٠١٨م			التغير في الإيرادات الإيجارية		
اسم العميل	عدد المتاجر	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	عدد المتاجر	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	عدد المتاجر	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٦م-٢٠١٨م
فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركاتها التابعة*	٨٨١	٤٥٨,٣٥٥	٢٥,٧٪	١,١٣٨	٤٥٣,٥٩٥	٢٣,٢٪	١,١١٧	٤٨٣,٧٥١	٢٤,٧٪	(١,٠٪)	٦,٦٪	٢,٧٪

اسم العميل	السنة المالية ٢٠١٦م			السنة المالية ٢٠١٧م			السنة المالية ٢٠١٨م			التغير في الإيرادات الإيجارية		
	عدد المتاجر	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	عدد المتاجر	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	عدد المتاجر	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	السنة المالية ٢٠١٦م – السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م – السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٦م-٢٠١٨م
شركة لاندمارك العربية	٨٣	١٢٣,٠٣٧	٦,٩٪	٩٥	١٢٧,٤٤٦	٦,٥٪	٨١	١٠١,٨٧٢	٥,٢٪	٣,٦٪	(٢٠,١٪)	(٩,٠٪)
شركة أباريل التجارية	٥٨	٣٩,٣٢٥	٢,٢٪	٧٤	٤٦,٢٩٤	٢,٤٪	٨١	٥٠,٨٩٠	٢,٦٪	١٧,٧٪	٩,٩٪	١٣,٨٪
شركة الفاروق للمقاولات والتجارة	٦٤	٣٩,٨٤٩	٢,٢٪	٧٤	٤٩,١٩٣	٢,٥٪	٧٠	٥٠,٨٠٦	٢,٦٪	٢٣,٤٪	٣,٣٪	١٢,٩٪
شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة	٧٧	٣٦,٦٩٠	٢,١٪	٨٩	٤٦,٢٤٣	٢,٤٪	٨١	٤٧,٧٦١	٢,٤٪	٢٦,٠٪	٣,٣٪	١٤,١٪
مجموع أكبر ٥ عملاء	**١,١٦٣**	**٦٩٧,٢٥٦**	**٣٩,١٪**	**١,٤٧٠**	**٧٢٢,٧٧١**	**٣٧,٠٪**	**١,٤٣٠**	**٧٣٥,٠٨٠**	**٣٧,٥٪**	**٣,٧٪**	**١,٧٪**	**٢,٧٪**

المصدر: معلومات الشركة

* المستأجرين من الأطراف ذات العلاقة هي فواز الحكير وشركاه، وهم يتألفون من شركة فاس القابضة للفنادق، وشركة الأغذية والترفيه التجارية المحدودة، ومجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية، من بين آخرين

بلغت الإيرادات الإيجارية المتأتية من أكبر خمسة مستأجرين ٦٩٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م، و٧٢٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م و٧٣٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، أي ما نسبته ٣٩,١٪، و٣٧,٠٪، و٣٧,٥٪ من مجموع الإيرادات الإيجارية على التوالي خلال نفس الفترة. استأجر أول خمسة عملاء للشركة ١,١٦٣ متجراً في السنة المالية ٢٠١٦م، و١,٤٧٠ متجراً في السنة المالية ٢٠١٧م، و١,٤٣٠ متجراً في السنة المالية ٢٠١٨م، وبالتالي بلغ المتوسط المرجح للمساحة المشغولة ٣٩٢,٠٥٢ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م، و٤١٦,٦٥١ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٤٦٩,١٢٢ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م أي ما نسبته ٤٤,٩٪، و٤٤,٤٪، و٤٦,٨٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة على التوالي في نفس الفترة.

استأجرت شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة لها ٨٨١، و١,١٣٨، و١,١١٧ متجراً خلال السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م على التوالي وشغلت بالتالي متوسط مساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها ٢٧٧,٢١٦ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م، و٢٨٤,٨٩٤ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٣٣١,٩٦٣ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م (أي ما يشكل ٣١,٨٪، و٣٠,٤٪، و٣٣,١٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة في السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م على التوالي). انخفض صافي الإيرادات الإيجارية المحقّقة من شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة بنسبة ١,٠٪ من ٤٥٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٥٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. يعود ذلك إلى الزيادة في الخصومات المقدمة إلى المستأجرين ذوي العلاقة في السنة المالية ٢٠١٧م حيث ارتفعت كنسبة مئوية من الإيرادات من ١٩,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٦,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٧م (على النحو الموضح في قسم الخصومات٦-٦-٩ الإيرادات المحصّلة من المستأجرين ذوي العلاقة والمستأجرين من غير الأطراف ذات العلاقة). وارتفع بعد ذلك صافي الإيرادات الإيجارية المحققة من شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركاتها التابعة بنسبة ٦,٦٪ ليصل إلى ٤٨٣,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م، ويعزى ذلك إلى الزيادة في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٢٨٤,٨٩٤ مترًا مربعًا إلى ٣٣١,٩٦٣ مترًا مربعًا وهو ما قابله زيادة جزئية أخرى في الخصومات الخاصة الممنوحة للمستأجرين ذوي العلاقة من ١٦٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٢٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م (على النحو الموضح في قسم الخصومات ٦-٦-٩ – الإيرادات من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غير ذات العلاقة).

استأجرت شركة لاندمارك العربية ٨٣ متجراً في السنة المالية ٢٠١٦م، و٩٥ متجراً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٨١ متجراً في السنة المالية ٢٠١٨م، حيث بلغ متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة ٨١,٤٧٢ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م، و٩٣,١٧٣ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٩٤,٠٩٧ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م أي ما نسبته ٩,٣٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦م، و٩,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٧م، و٩,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٨م. وارتفع صافي الإيرادات الإيجارية المتأتية من شركة لاندمارك العربية بواقع ٣,٦٪ من ١٢٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٢٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م. وتنتج تلك الزيادة عن ارتفاع المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بعد افتتاح مركزين تجاريين جديدين (الحمرا مول والياسمين مول) في السنة المالية ٢٠١٧م. تراجعت الإيرادات الإيجارية بعد ذلك بواقع ٢٠,١٪ من ١٢٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٠١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، ويُعزى ذلك التراجع إلى زيادة الخصومات من ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، بالإضافة إلى تراجع إيرادات نسبة المبيعات من ١٤,٩ مليون ريال سعودي إلى ٦,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها بسبب انخفاض نشاط المبيعات خلال الفترة قيد الدراسة.

استأجرت شركة أباريل للتجارة المحدودة ٥٨ متجراً في السنة المالية ٢٠١٦م، و٧٤ متجراً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٨١ متجراً في السنة المالية

٢٠١٨م، حيث بلغ متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة ١١،٤٥٥ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م، و١٢،٩٦٤ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، و١٥،٤٤٨ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م أي ما نسبته ١،٣٪ و١،٤٪ و١،٥٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦م، والسنة المالية ٢٠١٧م، والسنة المالية ٢٠١٨م على التوالي. ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية المحقق من شركة أباريل التجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٣،٨٪ على مدار الفترة الماضية، من ٣٩،٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٠،٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. وتُعزى هذه الزيادة في الأساس إلى الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١١،٤٥٥ مترًا مربعًا إلى ١٥،٤٤٨ مترًا مربعًا خلال الفترة ذاتها وذلك سبب افتتاح الياسمين مول (و الذي ساهم بإضافة١،٥٢٠ مترًا مربعًا) والحمراء مول (و الذي ساهم بإضافة١،١٣٥ مترًا مربعاً) في السنة المالية ٢٠١٧م بالإضافة إلى توسعة مساحة مول الظهران (و الذي ساهم بإضافة١،٦٥٩ مترًا مربعاً).

استأجرت شركة الفاروق للمقاولات والتجارة ٦٤ متجراً في السنة المالية ٢٠١٦م، و ٧٤ متجراً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٧٠ متجراً في السنة المالية ٢٠١٨م، بحيث بلغ متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة ١١،٤٠٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م، ١٣،٤٨٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، و١٤،٥٤٣ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م أي ما نسبته ١،٣٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦م، وما نسبته ١،٤٪ في السنة المالية ٢٠١٧م و وما نسبته ١،٥٪ في السنة المالية ٢٠١٨م. ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية المحققة من شركة الفاروق للمقاولات والتجارة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٢،٩٪ من ٣٩،٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٠،٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. ويعزى ذلك الارتفاع إلى زيادة متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١١،٤٠٩ مترًا مربعًا إلى ١٤،٥٤٣ مترًا مربعًا خلال الفترة ذاتها، وذلك بفضل توسيع مول العرب (والذي ساهم بإضافة ٨٥٣ مترًا مربعًا) و افتتاح الحمراء مول (و الذي ساهم بإضافة ٨٩٦ مترًا مربعًا) والياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٧٥٢ مترًا مربعًا) في السنة المالية ٢٠١٧م.

استأجرت شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة ٧٧ متجراً في السنة المالية ٢٠١٦م، و ٨٩ متجراً في السنة المالية ٢٠١٧م، و٨١ متجراً في السنة المالية ٢٠١٨م، بحيث بلغ متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة ١٠،٥٠٠ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م، و١٢،١٣١ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، و١٣،٠٧١ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م أي ما نسبته ١،٢٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦م، وما نسبته ١،٣٪ في السنة المالية ٢٠١٧م وفي السنة المالية ٢٠١٨م. ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية المحققة من شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٤،١٪ من ٣٦،٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٧،٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. ويعزى ذلك الارتفاع إلى زيادة متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١٠،٥٠٠ مترًا مربعًا إلى ١٣،٠٧١ مترًا مربعًا خلال الفترة ذاتها وذلك بفضل افتتاح الياسمين مول (و الذي ساهم بإضافة ٨٥٢ مترًا مربعًا) والحمراء مول (و الذي ساهم بإضافة ٧٢٣ مترًا مربعًا) في السنة المالية ٢٠١٧م وتوسيع مساحة مول العرب (و الذي ساهم بإضافة ١٨٤ مترًا مربعًا) والنور مول (و الذي ساهم بإضافة ١٦٧ مترًا مربعًا).

٦-٦-٦ الإيرادات الإيجارية بحسب فئة المستأجرين

جدول ٦-١١: الإيرادات بحسب فئة المستأجرين للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	١،٠٥٣،١٧٧	١،٠٧١،٤٨٠	١،٠٢٧،٧٢٠	٪١،٧	(٪٤،١)	(٪١،٢)
منتجات العناية الصحية والشخصية	١٧٥،٩٠٠	٢٤٣،٩٥٥	٢٥٣،٠٨٨	٪٣٨،٧	٪٣،٧	٪٢٠،٠
المأكولات والمشروبات	١٣٧،٠٨٩	١٥٣،٤٤٤	١٧٩،٩٦٠	٪١١،٩	٪١٧،٣	٪١٤،٦
الرياضة والاستجمام	٦٢،٣٥٠	٨١،٢٣١	٦٩،٧٣٣	٪٣٠،٣	(٪١٤،٢)	٪٥،٨
الأنشطة الترفيهية	٥٤،٩٣٢	٦٠،٣٠٥	٦٥،٤١١	٪٩،٨	٪٨،٥	٪٩،١
الأثاث والمنزل	٤٢،٨٦٧	٥٤،٩٢١	٦٢،٩٥٦	٪٢٨،١	٪١٤،٦	٪٢١،٢
هايبرماركت/سوبر ماركت	٤٩،٠٠٤	٥٤،٧٥٢	٥٦،٠٨٢	٪١١،٧	٪٢،٤	٪٧،٠
المتاجر الكبيرة	٥١،٠٨٢	٥١،١٤٨	٤٧،٤٨٠	٪٠،١	(٪٧،٢)	(٪٣،٦)

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١٦,٨١٦	١٧,٧٥٨	١٨,٥٧٥	٪٥,٦	٪٤,٦	٪٥,١
المتاجر المقدمة للخدمات	١٥,٧٨٨	١٣,٤٤٥	٧,٦٧٨	(٪١٤,٨)	(٪٤٢,٩)	(٪٣٠,٣)
مجموع الإيرادات الإيجارية من المتاجر	**١,٦٥٩,٠٠٥**	**١,٨٠٢,٤٣٩**	**١,٧٨٨,٦٨٣**	**٪٨,٦**	**(٪٠,٨)**	**٪٣,٨**
الإيرادات الإيجارية من الأكشاك	١٢٤,٤٥١	١٤٩,٨٥٩	١٧٠,٠٤٧	٪٢٠,٤	٪١٣,٥	٪١٦,٩
مجموع الإيرادات الإيجارية	**١,٧٨٣,٤٥٦**	**١,٩٥٢,٢٩٨**	**١,٩٥٨,٧٣٠**	**٪٩,٥**	**٪٠,٣**	**٪٤,٨**
كنسبة مئوية من مجموع الإيرادات الإيجارية						
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٪٥٩,١	٪٥٤,٩	٪٥٢,٥	(٪٤,٢)	(٪٢,٤)	(٪٦,٦)
منتجات العناية الصحية والشخصية	٪٩,٩	٪١٢,٥	٪١٢,٩	٪٢,٦	٪٠,٤	٪٣,٠
المأكولات والمشروبات	٪٧,٧	٪٧,٩	٪٩,٢	٪٠,٢	٪١,٣	٪١,٥
الرياضة والاستجمام	٪٣,٥	٪٤,٢	٪٣,٦	٪٠,٧	(٪٠,٦)	٪٠,١
الأنشطة الترفيهية	٪٣,١	٪٣,١	٪٣,٣	٪٠,٠	٪٠,٢	٪٠,٢
الأثاث والمنزل	٪٢,٤	٪٢,٨	٪٣,٢	٪٠,٤	٪٠,٤	٪٠,٨
هايبرماركت/سوبر ماركت	٪٢,٧	٪٢,٨	٪٢,٩	٪٠,١	٪٠,١	٪٠,٢
المتاجر الكبيرة	٪٢,٩	٪٢,٦	٪٢,٤	(٪٠,٣)	(٪٠,٢)	(٪٠,٥)
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٪٠,٩	٪٠,٩	٪٠,٩	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠
المتاجر المقدمة للخدمات	٪٠,٩	٪٠,٧	٪٠,٤	(٪٠,٢)	(٪٠,٣)	(٪٠,٥)
الأكشاك	٪٧,٠	٪٧,٧	٪٨,٧	٪٠,٧	٪١,٠	٪١,٧
متوسط المساحة المشغولة (بالمتر المربع)						
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٤٤٦,٥٧٩	٤٧٦,٢٩١	٤٩١,٧٥١	٪٦,٧	٪٣,٢	٪٤,٩
منتجات العناية الصحية والشخصية	٤٥,٥٣٨	٥٤,٨٤٩	٦١,٤٥١	٪٢٠,٤	٪١٢,٠	٪١٦,٢
المأكولات والمشروبات	٤٥,٦٩٢	٤٦,٩٤٣	٥٣,٩٣٣	٪٢,٧	٪١٤,٩	٪٨,٦
الرياضة والاستجمام	٢٨,٣٥٨	٣٣,١٤٤	٢٨,٢٩٣	٪١٦,٩	(٪١٤,٦)	(٪٠,١)
الأنشطة الترفيهية	٨٤,١٨٤	٨٧,٣٢٢	٩٨,٩٢٢	٪٣,٧	٪١٣,٣	٪٨,٤
الأثاث والمنزل	٢٩,٦٢٠	٤٨,٠٧١	٥٩,٥٣٠	٪٦٢,٣	٪٢٣,٨	٪٤١,٨
هايبرماركت/سوبر ماركت	١٢٩,٨٨٧	١٣٤,٠٦٤	١٣٨,٣١٩	٪٣,٢	٪٣,٢	٪٣,٢
المتاجر الكبيرة	٤٦,٩٦٠	٤١,٣٤٦	٥٤,٠٥٤	(٪١٢,٠)	٪٣٠,٧	٪٧,٣
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٤,٩٦٨	٥,٣٦١	٤,٨١٤	٪٧,٩	(٪١٠,٢)	(٪١,٦)
الإيرادات بالنسبة لمتوسط المساحة المشغولة (ر.س./متر مربع)						

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٢,٣٥٨	٢,٢٥٠	٢,٠٩٠	(٤,٦٪)	(٧,١٪)	(٥,٩٪)
منتجات العناية الصحية والشخصية	٣,٨٦٣	٤,٤٤٨	٤,١١٩	١٥,١٪	(٧,٤٪)	٣,٣٪
المأكولات والمشروبات	٣,٠٠٠	٣,٢٦٩	٣,٣٣٧	٩,٠٪	٢,١٪	٥,٥٪
الرياضة والاستجمام	٢,١٩٩	٢,٤٥١	٢,٤٦٥	١١,٥٪	٠,٦٪	٥,٩٪
الأنشطة الترفيهية	٦٥٣	٦٩١	٦٦١	٥,٨٪	(٤,٣٪)	٠,٦٪
الأثاث والمنزل	١,٤٤٧	١,١٤٢	١,٠٥٨	(٢١,١٪)	(٧,٤٪)	(١٤,٥٪)
هايبرماركت/سوبر ماركت	٣٧٧	٤٠٨	٤٠٥	٨,٢٪	(٠,٧٪)	٣,٦٪
المتاجر الكبيرة	١,٠٨٨	١,٢٣٧	٨٧٨	١٣,٧٪	(٢٩,٠٪)	(١٠,٢٪)
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٣,٣٨٥	٣,٣١٢	٣,٨٥٩	(٢,٢٪)	١٦,٥٪	٦,٨٪

المصدر: معلومات الشركة

تسعى المراكز العربية إلى زيادة إيراداتها لأقصى حد ممكن، من خلال زيادة معدلات الإشغال والاستفادة إلى أقصى حد من مزيج المستأجرين. وشكّلت الملبوسات والأحذية والأكسسوارات الفئة الأكبر للمستأجرين، حيث استحوذت على نسبة ٥٢,٥٪ من مجموع الإيرادات الإيجارية خلال السنة المالية ٢٠١٨م، وتلتها منتجات العناية الصحية والشخصية (١٢,٩٪) والمأكولات والمشروبات (٩,٢٪).

٦-٦-١ الملبوسات والأحذية والأكسسوارات

شمل المستأجرون المشمولون بفئة «الملبوسات، والأحذية، والأكسسوارات» علامات تجارية دولية متعددة مثل على سبيل المثال زارا، ونيو لوك، وماركس أند سبنسر، وأف أند أف، وأل سي واي كيكي، رد تاغ وغيرها. وارتفع صافي الإيرادات الإيجارية من ١,٠٥٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠٧١ .٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، ويعزى الارتفاع إلى الزيادة في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٤٤٦,٥٧٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٧٦,٢٩١ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة افتتاح مراكز تجارية جديدة خلال تلك الفترة. وفي السنة المالية ٢٠١٨م، على الرغم من الزيادة في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة إلى ٤٩١,٧٥١ مترًا مربعًا، انخفض صافي الإيرادات الإيجارية إلى ١,٠٢٧,٧ مليون ريال سعودي بسبب التراجع في متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ٢,٢٥٠ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,٠٩٠ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م.

بالرغم من ارتفاع الإيجارات السنوية انخفض متوسط الإيرادات لكل متر مربع بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥,٩٪ خلال الفترة الماضية، من ٢,٣٥٨ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,٠٩٠ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م وذلك جراء الخصومات الممنوحة للمستأجرين. وبناءً عليه انخفضت الإيرادات المحصلة من العملاء المشمولين ضمن فئة الملبوسات والأحذية والأكسسوارات كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات من ٥٩,١٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٢,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٢ منتجات العناية الصحية والشخصية

تشمل فئة «منتجات العناية الصحية والشخصية» بشكل أساسي الصيدليات ومتاجر مستحضرات التجميل. وتضمّ العلامات التجارية الرئيسية المشمولة بهذه الفئة العربية للعود، سيفورا، وجوه، مغربي وغيرها.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢٠,٠٪ خلال الفترة الماضية، من ١٧٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٥٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وذلك بسبب الزيادة في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٦,٢٪ من ٤٥,٥٣٨ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦١,٤٥١ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة افتتاح مراكز تجارية جديدة وافتتاح متاجر من فئة العناية الصحية والشخصية في عدد من هذه المراكز التجارية. نتيجة الزيادة في صافي إيرادات الإيجار، ارتفع

متوسط الإيرادات لكل متر مربع بمعدل نمو سنوي مركب نسبته ٣,٣٪، من ٣,٨٦٣ ريال سعودي للمتر المربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤,١١٩ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م.

نتيجةً لذلك ارتفعت الإيرادات المحصلة من العملاء المشمولين ضمن منتجات العناية الصحية والشخصية كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات من ٩,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٢,٩٪ في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٣ المأكولات والمشروبات

يتألف المستأجرون المصنفون ضمن فئة «المأكولات والمشروبات» بشكل أساسي من مطاعم، ومتاجر في مناطق الطعام، ومقاه مثل بول كافيه، وسيميت ساري، وكوستا كوفيه، من بين متاجر أخرى.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٤,٦٪ على مدار الفترة الماضية من ١٣٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٨٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٨,٦٪ من ٤٥,٦٩٢ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٣,٩٣٣ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب افتتاح مراكز تجارية جديدة، بالإضافة إلى الزيادة السنوية في بدلات الإيجار، مما أدى إلى ارتفاع متوسط الإيرادات للمتر المربع الواحد بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥,٥٪ من ٣,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣,٣٣٧ ريالاً سعودياً للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٨م. على هذا النحو، بلغت الإيرادات من المأكولات والمشروبات كنسبة من إجمالي الإيرادات ٧,٧ ٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩,٢ ٪ في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٤ الرياضة والاستجمام

ضمّ المستأجرون المشمولون بفئة «الرياضة والاستجمام» تجار الألبسة الرياضية والألعاب، من بين تجّار تجزئة آخرين. وتألفت متاجر منتجات الرياضة والاستجمام بشكل أساسي من صان أند ساند سبورتس، هامليز، سبورتس دايركت، أثليتيك كو وغيرها.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥,٨٪ من ٦٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، ويعزى ذلك الارتفاع إلى الزيادة في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بواقع ١٦,٩٪ من ٢٨,٣٥٨ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٣,١٤٤ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م.وفي السنة المالية ٢٠١٨م، انخفض صافي الإيرادات الإيجارية إلى ٦٩,٧ مليون ريال سعودي، وقد نتج ذلك الانخفاض في الأساس عن تراجع المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بواقع ١٤,٦٪ من ٣٣,١٤٤ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٨,٢٩٣ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٨م، نتيجة إنتهاء عقود بعض المستأجرين التي لم تتجدد نظراً لظروف السوق السائدة. ومع ذلك، ارتفع متوسط الإيرادات لكل متر مربع بمعدل نمو سنوي نسبته ٥,٩٪ من ٢,١٩٩ ريالاً سعوديًا للمتر المربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,٤٦٥ ريالاً سعوديًا للمتر المربع في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٥ الأنشطة الترفيهية

يُعتبر المستأجرون المشمولون بفئة «الأنشطة الترفيهية» من كبار المستأجرين، وبالتالي فإن متوسط الإيرادات للمتر المربع الواحد المتأتية من أولئك المستأجرين أدنى بشكل ملحوظ من تلك المتأتية من المستأجرين الآخرين. في الواقع، بلغ متوسط الإيرادات ٦٥٣ ريالاً سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م وارتفع بمعدل نمو سنوي مركب نسبته ٠,٦٪ إلى ٦٦١ ريالاً سعوديًا للمتر المربع في السنة المالية ٢٠١٨م. وضمّ المستأجرون المشمولون بتلك الفئة بشكل أساسي سباركيز، إنترتينمنت سيتي، بيلي بيز وغيرها. ارتفعت إيرادات فئة الأنشطة الترفيهية بعدل نمو سنوي مركب بلغ ٩,١٪ من ٥٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى افتتاح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م. ضمّ المستأجرون المشمولون بتلك الفئة بشكل أساسي سباركيز، كيدزينيا، بيلي بيز وغيرها.

٦-٦-٦ الأثاث والمنزل

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢١,٢٪ خلال الفترة الماضية، من ٤٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، ويعزى ذلك الارتفاع إلى الزيادة في متوسط للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٤١,٨٪ من ٢٩,٦٢٠ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٩,٥٣٠ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة افتتاح مراكز تجارية جديدة في تلك الفترة.

وبالرغم من ارتفاع بدلات الإيجار السنوية، انخفض متوسط الإيرادات للمتر المربع الواحد بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٤,٥٪ من ١,٤٤٧ ريالاً سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠٥٨ ريالاً سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م، نتج ذلك عن تدني بدل إيجار ايكيا في السلام مول إلى معدّل أقل من المعدل المتوسّط للمتر المرّبع و قد أثر هذا الانخفاض على مدى سنة كاملة.

٦-٦-٧ هايبرماركت/سوبر ماركت

شمل المستأجرون المشمولون بفئة «الهايبرماركت والسوبرماركت» باندا هايبرماركت، مانويل ودانوب هايبرماركت.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٧,٠٪ خلال الفترة الماضية، من ٤٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، ويعزى ذلك الارتفاع إلى الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٣,٢٪ من ١٢٩,٨٨٧ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٣٨,٣١٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة افتتاح مراكز تجارية جديدة في تلك الفترة بالإضافة إلى افتتاح مانويل سوبرماركت في ثلاثة مراكز تجارية في السنة المالية ٢٠١٧. نتيجة الزيادة في صافي إيرادات الإيجار، ارتفع متوسط الإيرادات لكل متر مربع في الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م بمعدل نمو سنوي مركب نسبته ٣,٦٪ من ٣٧٧ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٠٥ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م

٦-٦-٨ المتاجر الكبيرة

تألّف المستأجرون المشمولون بفئة «المتاجر الكبيرة» بشكل أساسي من سنتر بوينت، دبنهامز، وماركس أند سبنسر.

بالرغم من ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لفئة المتاجر الكبيرة من ١,٠٨٨ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٢٣٧ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م، شهد صافي الإيرادات الإيجارية استقرارًا نسبيًا عند ٥١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م ويعزى ذلك إلى انخفاض متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بنسبة ١٢,٠٪ من ٤٦,٩٦٠ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤١,٣٤٦ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة إعادة تصنيف متجر ماركس أند سبنسر ضمن فئة الملبوسات، والأحذية، والأكسسوارات في السنة المالية ٢٠١٧م.

وانخفض صافي الإيرادات الإيجارية بواقع ٧,٢٪ من ٥١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع الانخفاض إلى التراجع في متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ١,٢٣٧ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع واحد في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٨٧٨ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الخصومات الممنوحة خلال هذه الفترة.

٦-٦-٩ الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية

شمل المستأجرون المشمولون بفئة «الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية» أكسيوم تلكوم، أحمد عبد الواحد، عبد الغني، وفيرجن موبايل وغيرها.

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٥,١٪ خلال الفترة الماضية، من ١٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع هذا الارتفاع إلى الزيادة في متوسط الإيرادات لكل متر مربع بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٦,٨٪ من ٣,٣٨٥ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣,٨٥٩ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة إضافة مستأجرين جدد خلال هذه الفترة بمعدلات إيجارية أعلى.

٦-٦-١٠ المتاجر المقدمة للخدمات

تشمل هذه الفئة مستأجرين يقدمون خدمات خاصة مثل الخدمات البنكية والتدريب والجمال وغيرها من الخدمات.

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٣٠,٣٪ خلال الفترة الماضية من ١٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك في الأساس إلى الانخفاض في متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ١,٩٤٦ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠١١ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وذلك نتيجة للخصومات الممنوحة للمستأجرين بالإضافة إلى الانخفاض في المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٨,١١٣ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,٥٩٤ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-١١ الأكشاك

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١٦,٩٪ خلال الفترة الماضية، من ١٢٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٧٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، نتيجة افتتاح مراكز تجارية جديدة في السنة المالية ٢٠١٧م.

٦-٦-٧ الإيرادات بحسب فئات المراكز التجارية

جدول ٦-١٢ : إجمالي الإيرادات بحسب فئات المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة	٨٤٨,٨٢٠	٨٣٢,٧٥٦	٨٠٩,٩٥٣	(٪١,٩)	(٪٢,٧)	(٪٢,٣)
المراكز التجارية الإقليمية	٨٢٥,١٥٢	١,٠٢٣,٨٣٥	١,١٢٥,٩٢١	٪٢٤,١	٪١٠,٠	٪١٦,٨
المراكز التجارية المحلية	٢١٨,٠٨٤	٢٥٩,٩٤٨	٢١٧,٧٦٨	٪١٩,٢	(٪١٦,٢)	(٪٠,١)
عقارات أخرى	٢٢,٤٤٤	٧,٢٣٥	٥,٧٦٩	(٪٦٧,٨)	(٪٢٠,٣)	(٪٤٩,٣)
إجمالي الإيرادات*	**١,٩١٤,٥٠٠**	**٢,١٢٣,٧٧٤**	**٢,١٥٩,٤١٠**	**٪١٠,٩**	**٪١,٧**	**٪٦,٢**
متوسط المساحة الإجمالية الإيجارية المشغولة (متر مربع)						
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة	٣٤٢,٧١٢	٣٥٥,٦٩٦	٣٦٠,٤٥٥	٪٣,٨	٪١,٣	٪٢,٦
المراكز التجارية الإقليمية	٣٩٢,٤٠٠	٤٤٣,٨٢١	٤٩٩,٣٠١	٪١٣,١	٪١٢,٥	٪١٢,٨
المراكز التجارية المحلية	١١٥,٦٤٧	١١٩,٨٤٩	١٢٥,١٦٨	٪٣,٦	٪٤,٤	٪٤,٠
أخرى	٢٢,٢٧٠	١٩,١١٥	١٧,١٣٩	(٪١٤,٢)	(٪١٠,٣)	(٪١٢,٣)
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ر. س. لكل متر مربع)						
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة	٢,٤٧٧	٢,٣٤١	٢,٢٤٧	(٪٥,٥)	(٪٤,٠)	(٪٤,٨)
المراكز التجارية الإقليمية	٢,١٠٣	٢,٣٠٧	٢,٢٥٥	٪٩,٧	(٪٢,٣)	٪٣,٦
المراكز التجارية المحلية	١,٨٨٦	٢,١٦٩	١,٧٤٠	٪١٥,٠	(٪١٩,٨)	(٪٣,٩)
أخرى	١,٠٠٨	٣٧٨	٣٣٧	(٪٦٢,٥)	(٪١٠,٨)	(٪٤٢,٢)

المصدر: معلومات الشركة

* وجرت إعادة تصنيف إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة ٢٠١٦م. وقد مثلت إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المقيد على المستأجرين لاسترداد مصاريف المياه والكهرباء المستهلكة من جانب المستأجرين. وتمت تسوية إيرادات المرافق مقابل النفقات المقابلة لها، وجرى تقديمها، على ذلك النحو، بموجب تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٦م. ولأغراض التوافق والاتساق، جرت إعادة تصنيف مبلغ قدره ٦٢,٣ مليون ريال سعودي من إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات عن السنة المالية ٢٠١٦م في هذه النشرة.راجع جدول اعادة التصنيف في القسم «٦,١ - ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة .

يعرّف المجلس الدولي للمراكز التجارية «المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة» على أنها المراكز التي تزيد مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير عن ٧٤,٠٠٠ متر مربع؛ «المراكز التجارية الإقليمية» المراكز التي تتراوح مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير ما بين ٣٧,٠٠٠ و٧٤,٠٠٠ متر مربع، أمّا «المراكز التجارية المحلية» فهي المراكز التي تتراوح مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير ما بين ١١,٦٠٠ و٣٧,٠٠٠ متر مربع.

٦-٦-٧-١٢ المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة

شملت المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة مول الظهران ومول العرب والسلام مول في مدينة جدة. وانخفضت الإيرادات المحصلة من المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة بواقع ١,٩٪ من ٨٤٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٣٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، وذلك بالرغم من الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٣٤٢,٧١٢ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٥٥,٦٩٦ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة الخصومات الممنوحة للمستأجرين ذوي العلاقة.

كما شهدت الإيرادات المتأتية من المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة انخفاضًا آخر بنسبة ٢,٧٪ من ٨٣٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٨١٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، على الرغم من الارتفاع في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٣٥٥,٦٩٦ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣٦٠,٤٥٥ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م، ويعزى ذلك في الأساس إلى الانخفاض في الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٢,٣٤١ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,٢٤٧ ريالًا سعوديًا في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الخصومات الممنوحة للمستأجرين ذوي العلاقة.

٦-٦-٧-١٣ المراكز التجارية الإقليمية

شملت المراكز التجارية الإقليمية على النخيل مول في مدينة الرياض، عزيز مول، مكة مول، النور مول، الياسمين مول، الحمراء مول، جوري مول، السلام مول في مدينة الرياض، خريص مول، والأحساء مول. وارتفعت الإيرادات المحقّقة من المراكز التجارية الإقليمية بنسبة ٢٤,١٪ من ٨٢٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠٢٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بعد أن ارتفع متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٣٩٢,٤٠٠ متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٤٣,٨٢١ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة تأثير عام كامل من عمليات

جوري مول والنخيل مول في مدينة الرياض فضلاً عن افتتاح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م (ياسمين مول وحمراء مول)، يقابلها جزئيا زيادة في الخصومات المقدمة في الغالب إلى المستأجرين ذوي العلاقة خلال نفس الفترة. أن مساهمة المراكز التجارية الإقليمية في تحقيق الإيرادات الإجمالية للشركة ارتفعت من ٤٣,١٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٤٨,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٧م.

ارتفعت الإيرادات المحقّقة من المراكز التجارية الإقليمية بنسبة ١٠,٠٪ من ١,٠٢٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,١٢٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى تراجع الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٢,٣٠٧ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,٢٥٥ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك بسبب الزيادة في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٤٤٣,٨٢١ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٤٩٩,٣٠١ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة تأثير عام كامل من عمليات الياسمين مول والحمراء مول، يقابلها جزئيا زيادة في الخصومات المقدمة في الغالب إلى المستأجرين خلال نفس الفترة.

٦-٦-٧-١٤ المراكز التجارية المحلية

اشتملت المراكز التجارية المحلية على هيفاء مول، النخيل بلازا، تالا مول، الجبيل مول، وسلمى مول وصحارة بلازا. ارتفعت الإيرادات المحقّقة من المراكز التجارية المحلية بنسبة ١٩,٢٪ من ٢١٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٥٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، نتيجة الارتفاع في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١١٥,٦٤٧ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١١٩,٨٤٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م، ويرجع ذلك في الأساس إلى الارتفاع في الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١,٨٨٦ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٦٩ ريالًا سعوديًا في السنة المالية ٢٠١٧م، و يرجع ذلك بشكل رئيسي إلى مول جبيل الذي بدأ عملياته في السنة المالية ٢٠١٦م. وقد أدى ذلك إلى زيادة مساهمة المراكز التجارية المحلية في تحقيق إجمالي إيرادات الشركة من ١١,٤٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٢,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٧م.

انخفضت الإيرادات المحقّقة من المراكز التجارية المحلية بنسبة ١٦,٢٪ من ٢٥٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢١٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، على الرغم من الارتفاع في متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١١٩,٨٤٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٢٦,١٦٨ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م، ويرجع ذلك في الأساس إلى الانخفاض في الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٢,١٦٩ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٧٤٠ ريالًا سعوديًا في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة الخصومات الممنوحة خلال الفترة ذاتها.

٦-٦-٧-١٥ الممتلكات الأخرى

اشتملت الممتلكات الأخرى في الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م على توسعة النخيل بلازا في القصيم (حسب هيكل الملكية الخاص بمركز النخيل بلازا (القصيم)، فإن الشركة تستفيد من نصف إيرادات المركز التجاري بينما تستفيد من كامل إيرادات توسعة النخيل بلازا (القصيم) بحسب الاتفاقية مع شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية) و مركز العليا للبيع بالتجزئة والفناتير مول (تم إغلاقه بنهاية السنة المالية ٢٠١٦م) بالاضافة إلى فسحة مكاتب مؤجرة في مدينة الرياض. انخفضت الإيرادات المتأتية من الممتلكات الأخرى بنسبة ٦٧,٨٪ من ٢٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بسبب تراجع عملياتها أثناء السنة المالية ٢٠١٦م.

انخفضت الإيرادات المتأتية من الممتلكات الأخرى من ٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة انخفاض متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ١٩,١١٥ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٧,١٣٩ متراً مربعاً في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٨ الإيرادات من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غيرذات العلاقة

جدول ٦-١٣ : الإيرادات من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غيرذات العلاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
إجمالي الإيرادات الإيجارية للمتاجر						
الإيرادات الإيجارية – المستأجرون ذو العلاقة	٥٦٣,٧١٦	٦٠٩,٦٥٥	٦٨٧,٣٨٦	٨,١٪	١٢,٧٪	١٠,٤٪
الإيرادات الإيجارية – المستأجرين من الغير	١,٢٤٠,٩٣١	١,٣٨٥,٨٣٤	١,٤٣٢,٣٢٠	١١,٧٪	٣,٤٪	٧,٤٪
الخصومات						
الخصومات – المستأجرون ذو العلاقة	(١١٣,٤٦٢)	(١٦٦,٣٥٣)	(٢٢٠,٣٠٦)	٤٦,٦٪	٣٢,٤٪	٣٩,٣٪
الخصومات – المستأجرون من الغير	(٣٢,١٨١)	(٢٦,٣٩٧)	(١١٠,٧١٧)	(١٨,٠٪)	٣١٩,٤٪	٨٥,٥٪
صافي الإيرادات الإيجارية للمتاجر*	١,٦٥٩,٠٠٤	١,٨٠٢,٧٣٩	١,٧٨٨,٦٨٣	٨,٧٪	(٠,٨٪)	٣,٨٪
مؤشرات الأداء الرئيسية						
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (متر) – الأطراف ذات العلاقة	٢٧٧,٠٥٠	٢٩٢,٠٩٦	٣٣٠,٥٥٨	٥,٤٪	١٣,٢٪	٩,٢٪
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (بالمتر المربع)– الطرف ذي العلاقة كنسبة مئوية من مجموع المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة	٣١,٧٪	٣١,١٪	٣٣,٠٪	(٠,٦٪)	١,٩٪	١,٣٪
المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (متر) – المستأجر من الغير	٥٩٢,٩٧٩	٦٤٣,٢٩٥	٦٦٨,١٠٣	٨,٥٪	٣,٩٪	٦,١٪
إجمالي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع – الطرف ذو العلاقة (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٠٣٥	٢,٠٨٧	٢,٠٧٩	٢,٦٪	(٠,٤٪)	١,١٪
إجمالي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع – المستأجر من الغير (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٠٩٣	٢,١٥٤	٢,١٤٤	٢,٩٪	(٠,٥٪)	١,٢٪
صافي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع – الطرف ذو علاقة (ريال سعودي/متر مربع)	١,٦٢٥	١,٥١٨	١,٤١٣	(٦,٦٪)	(٦,٩٪)	(٦,٨٪)
صافي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع – المستأجر من الغير (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٠٣٨	٢,١١٣	١,٩٧٨	٣,٧٪	(٦,٤٪)	(١,٥٪)
متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لكل متجر – الطرف ذو العلاقة (متر مربع/متجر)	٣٠٩	٢٩٩	٣٢١	(٣,٢٪)	٧,٤٪	١,٩٪
متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لكل متجر – المستأجر من الغير (متر مربع/متجر)	٢٨٤	٢٨٦	٣٠٨	٠,٧٪	٧,٧٪	٤,١٪

* لا يشمل التحليل أعلاه الإيرادات الإيجارية المتأتية من الأكشاك والمستودعات، بما أنها غير مشمولة بالمساحة الإجمالية القابلة للتأجير.

المصدر: معلومات الشركة

أجّرت الشركة ٣١,٧٪، و٣١,١٪، و٣٣,٠٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة الخاصة بالمراكز التجارية في السنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م على التوالي إلى مستأجرين ذوي العلاقة، بما في ذلك شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة لها. وتُعتبر شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة لها من أكبر أصحاب الامتيازات في المملكة، إذ يملكون امتيازات على ما يزيد عن ١١٦ علامة تجارية. وشمل المستأجرون الآخرون من الأطراف ذات العلاقة مثل فود آند إنترتينمنت، بيلي بيز وكيدزانيا.

ارتفع المتوسط المرجح للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بالنسبة للمستأجرين على السواء خلال الفترة المتراوحة بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م. وذلك بسبب افتتاح مراكز تجارية جديدة. ولكن ارتفعت نسبة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة للمستأجرين ذوي العلاقة من ٣١,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٣,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م. وذلك بسبب افتتاح مراكز تجارية جديدة خلال الفترة الممتدّة من السنة المالية ٢٠١٦م إلى السنة المالية ٢٠١٨م فضلًا عن أهمية العلامات التجارية الخاصة بالأطراف ذات العلاقة في زيادة الإقبال على المراكز التجارية التابعة للشركة وجذب مستأجرين آخرين.

ارتفع إجمالي الإيرادات الإيجارية للمستأجرين ذوي العلاقة بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١٠,٤٪ في الفترة المتراوحة بين السنة المالية ٢٠١٦م إلى السنة المالية ٢٠١٨م من ٥٦٣,٧ مليون ريال سعودي إلى ٦٨٧,٤ مليون ريال سعودي، و يرجع ذلك الارتفاع إلى الزيادة في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٩,٢٪ من ٢٧٧,٠٥٠ مترًا مربعًا إلى ٣٣٠,٥٥٨ مترًا مربعًا نتيجة افتتاح أربعة مراكز تجارية جديدة خلال الفترة ذاتها. شهد إجمالي الإيرادات الإيجارية للمتر المربع الواحد بالنسبة للمستأجرين ذوي العلاقة ارتفاعًا طفيفًا في الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م (من ٢,٠٣٥ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,٠٧٩ ريالًا سعوديًا لكل متر مربع للسنة المالية ٢٠١٨م) ويرجع ذلك في الأساس إلى الزيادة السنوية في قيمة عقود الإيجار التي قابلها بشكل جزئي التعاقد مع مستأجرين جدد من الأطراف ذات العلاقة بأسعار أقل نظراً لأوضاع السوق.

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية للمتر المربع الواحد بالنسبة للمستأجرين ذوي العلاقة من ١,٦٢٥ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٤١٣ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٨م، بسبب الزيادة في الخصومات الممنوحة خلال تلك الفترة من ١١٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٢٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. والخصومات كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات بالنسبة للأطراف ذي العلاقة ارتفعت من ٢٠,١٪ إلى ٣٢,٠٪ خلال الفترة ذاتها. وكانت الخصومات المقدّمة من الشركة بمثابة وسيلة للتعويض عن التأخيرات في افتتاح المراكز التجارية الجديدة وأعمال التشييد والبناء الجارية في بعض المراكز التجارية (مما أثّر على حركة الزوار) فضلاً عن الخصومات الخاصة (في السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م) نظراً لظروف السوق و تأثيرها على قطاع البيع بالتجزئة. وعزّز مستوى الخصومات المقدمة في نفس الفترة أهمية المستأجرين ذوي العلاقة بالنسبة للشركة من حيث استئجار فسحة تجارة التجزئة في المراكز التجارية وقوة علاماتهم التجارية وأثرهم الإيجابي في تعزيز مستوى الإقبال وبالتالي في تكثيف مستأجرين جدد.

ارتفع مجموع الإيرادات الإيجارية للمستأجرين من الغير بمعدل نمو سنوي مركب ٧,٤٪ من ١,٢٤٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٤٣٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة زيادة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة من ٥٩٢,٩٧٩ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦٦٨,١٠٣ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٨م بعد افتتاح أربعة مراكز تجارية جديدة خلال تلك الفترة بالإضافة إلى زيادة أسعار الإيجار الإجمالية للمتر المربع الواحد من ٢,٠٩٣ ريالًا سعوديًا في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,١٤٤ مترًا مربعًا في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك إلى الزيادة التصاعدية في أسعار الإيجار.

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية للمتر المربع الواحد بالنسبة للمستأجرين من الغير من ٢,٠٣٨ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٩٧٨ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٨م، و يرجع ذلك الانخفاض في الأساس إلى الزيادة في الخصومات الممنوحة للمستأجرين من الغير خلال الفترة ذاتها من ٣٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١١٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. و الخصومات كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات المحصلة من المستأجرين من الغير ارتفعت من ٢,٦٪ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧,٧٪ في السنة المالية ٢٠١٨م في ظل ظروف السوق.

٦-٦-٩ تكلفة الإيرادات

جدول ٦-١٤: تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
مصاريف الإيجار	١٨٣,٥٣٦	٢٠٩،٥٩٨	١٩٤,٩٧٦	١٤,٢٪	(٧,٠٪)	٣,١٪
مصاريف المرافق العامة×	٨٢,٢٠٩	١٠٧،٧٦٨	١٠٨,٥٦٩	٣١,١٪	٠,٧٪	١٤,٩٪
الخدمات الأمنية	٦١,٧٨١	٨٩،٤٤٠	٨٤,٧٦٥	٤٤,٨٪	(٥,٢٪)	١٧,١٪
خدمات التنظيف	٦٤,٩١٤	٧٤،٦٧٦	٧٤,٨٩٧	١٥,٠٪	٠,٣٪	٧,٤٪

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
مصاريف التصليح والصيانة	٣٤,٢٨٧	٣٢،٧٨٥	٣٩,٧٨٠	(٪٤,٤)	٪٢١,٣	٪٧,٧
تكاليف الموظفين	١٨,٠٠٦	٢٨،٩٥٩	٢٧,٧٤٢	٪٦٠,٨	(٪٤,٢)	٪٢٤,١
المجموع	**٤٤٤,٧٣٣**	**٥٤٣،٢٢٦**	**٥٣٠,٧٢٩**	**٪٢٢,١**	**(٪٢,٣)**	**٪٩,٢**
عدد العمالة في نهاية السنة	١٤٢	٢١٧	١٨١	٪٥٢,٨	(٪١٦,٦)	٪١٢,٩
تكلفة الإيرادات لإجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتوفرة (ريال سعودي/متر مربع)						
مصاريف الإيجار	١٩٠,٢	١٩٥,٩	١٨١,٠	٪٣,٠	(٪٧,٦)	(٪٢,٤)
مصاريف الخدمات العامة	٨٥,٢	١٠٠,٧	١٠١,٠	٪١٨,٢	٪٠,٣	٪٨,٩
الخدمات الأمنية	٦٤,٠	٨٣,٦	٧٨,٩	٪٣٠,٦	(٪٥,٦)	٪١١,٠
خدمات التنظيف	٦٧,٣	٦٩,٨	٦٩,٧	٪٣,٧	(٪٠,١)	٪١,٨
التصليح والصيانة	٣٥,٥	٣٠,٦	٣٧,٠	(٪١٣,٨)	٪٢٠,٩	٪٢,١
تكاليف الموظفين	١٨,٧	٢٧,١	٢٥,٨	٪٤٤,٩	(٪٤,٨)	٪١٧,٥
المجموع	**٤٦٠,٨**	**٥٠٧,٧**	**٤٩٣,٩**	**٪١٠,٢**	**(٪٢,٧)**	**٪٣,٥**

المصدر: معلومات الشركة

* وجرت إعادة تصنيف إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة ٢٠١٦م. وقد مثلت إيرادات المرافق المبلغ التعاقدي المقيد على المستأجرين لاسترداد مصاريف المياه والكهرباء المستهلكة من جانب المستأجرين. وتمت تسوية إيرادات المرافق مقابل النفقات المقابلة لها، وجرى تقديمها، على ذلك النحو، بموجب تكلفة الإيرادات في القوائم المالية المراجعة عن السنة المالية ٢٠١٦م. ولأغراض التوافق والاتساق، جرت إعادة تصنيف مبلغ قدره ٦٢,٣ مليون ريال سعودي من إيرادات المرافق تحت بند الإيرادات عن السنة المالية ٢٠١٦م في هذه النشرة.راجع جدول اعادة التصنيف في القسم «١,٦ – ملخص المعلومات المالية» من هذه النشرة.

تألفت تكلفة الإيرادات من مصاريف الإيجار، مصاريف المرافق العامة، مصاريف الخدمات الأمنية، مصاريف خدمات التنظيف، مصاريف التصليح والصيانة وتكاليف الموظفين.

ارتفعت تكلفة الإيرادات من ٤٤٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٥٣٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٩,٢٪، ويرجع ذلك في الأساس إلى (١) زيادة مصاريف الإيجار بعد افتتاح مراكز تجارية جديدة في السنة المالية ٢٠١٧م بالإضافة إلى تأثير عام كامل من عمليات المراكز التجارية التي فتحت أبوابها في السنة المالية ٢٠١٦م،(٢) الزيادة في التكاليف الإضافية المتكبدة جراء افتتاح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م و (٣) الزيادة في التكاليف الإضافية المتكبدة من المراكز التجارية القائمة وعلى وجه الخصوص مصاريف الخدمات الأمنية والتكاليف المتعلقة بالمتطلبات الحكومية الجديدة لتحسين الإجراءات الأمنية في المركز التجاري بالإضافة إلى إعتماد رواتب أعلى لحرّاس الأمن بالإضافة إلى زيادة تكاليف الموظفين بعد زيادة عدد العمالة.

٦-٦-٩-١ مصاريف الإيجار

بالإضافة إلى بناء مراكز تجارية على أراض مملوكة لها، تقوم الشركة أيضاً بتأجير أراض لأمد طويل لتطوير المراكز التجارية عليها. فضلاً عن ذلك، تؤجر الشركة أيضاً، وبشكل انتقائي، مراكز تجارية مطورة على أساس طويل الأمد بعد إجراء التعديلات التصميمية والتحسينات اللازمة.

إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتوفرة في المراكز التجارية المستأجرة من قبل الشركة قد وصلت إلى ٦٧٦,٠٢٧ متر مربع في ٣١ مارس ٢٠١٨م، أي ما نسبته ٦٢,٩٪ من إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للشركة التي تبلغ ١,٠٧٤,٥٣٠ متر مربع في ٣١ مارس ٢٠١٨م. وترتبط مصاريف الإيجار إلى حد كبير برسوم تأجير الأراضي والمباني فيما يخص المراكز التجارية والمراكز التجارية التابعة للشركة.

وارتفعت مصاريف الإيجار بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٣,١٪ خلال الفترة الماضية من ١٨٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٩٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفعت مصاريف الإيجار بنسبة ١٤,٢٪ من ١٨٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٠٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى العقارات المستأجرة حديثًا لتأسيس ياسمين مول بتكلفة اجمالية قدرها ٢٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، وهو ما قابله انخفاض جزئي في تكاليف الإيجار التي تمّ تكبّدها لمرة واحدة فقط و المتعلّقة بالفناتير مول.

انخفضت تكلفة الإيجار بنسبة ٧,٠٪ من ٢٠٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٩٥,٠ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م و ذلك بسبب (١) انخفاض تكلفة إيجار ياسمين مول، حيث كانت تكلفة الإيجار المسجلة في السنة المالية ٢٠١٧م أعلى من المعدل التعاقدي السنوي المطلوب للفترات السابقة، و (٢) انخفاض تكلفة إيجار مركز العليا لأن الإدارة أوقفت عمليات المول لتصنيفه تحت فئة الممتلكات الأخرى.

انخفض متوسط تكلفة الإيجار للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة للمراكز التجارية المؤجرة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢,٤٪ من ١٩٠,٢ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٨١,٠ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٩-٢ مصاريف الخدمات العامة

تتكون مصاريف الخدمات العامة من رسوم المياه والكهرباء. ارتفعت مصاريف الخدمات العامة بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١٤,٩٪ من ٨٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٠٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. بلغ معدل استرداد تكاليف الخدمات العامة (نسبة مصاريف الخدمات العامة التي تكبدتها الشركة التي يتم استردادها من المستأجرين كإيرادات الخدمات - حيث تأخذ الشركة صفة الشخصية الأساسية وصفة الوكيل (ما نسبته ٧٥,٨٪ و٧٨,٧٪ و٩٠,٦٪ على التوالي على مدار السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م. وترجع الزيادة في معدل استرداد تكاليف الخدمات العامة إلى زيادة المعدل (للمتر المربع الواحد) بالنسبة للعقود الموقعة حديثًا ومراجعة الأسعار بالنسبة للمستأجرين القائمين عند تجديد عقودهم.

ارتفعت مصاريف الخدمات العامة بشكل كبير من ٨٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٠٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بعد تخفيض الدعم الحكومي في السنة المالية ٢٠١٦م وافتتاح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م.

وفي السنة المالية ٢٠١٨م، حافظت مصاريف الخدمات العامة على استقرارها مقارنة بالسنة المالية ٢٠١٧م، حيث شهدت ارتفاعًا بواقع ٠,٧٪ من ١٠٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٠٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. وقد جاء ذلك نتيجة زيادة في مصاريف الحمراء مول الذي عمل بكامل طاقته في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٩-٣ مصاريف الخدمات الأمنية

تمّ إسناد الخدمات الأمنية إلى طرف ذو علاقة «تضاريس نجد للأمن» (وهي عضو في مجموعة فواز الحكير دون أن تكون شركة تابعة). ارتفعت مصاريف الخدمات الأمنية بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١٧,١٪ من ٦١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفعت مصاريف الخدمات الأمنية بنسبة ٤٤,٨٪ من ٦١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية٢٠١٧م بعد (١) افتتاح ياسمين مول والحمراء مول في السنة المالية ٢٠١٧م، و(٢) تأثير عام كامل من عمليات جوري مول والجبيل مول في السنة المالية ٢٠١٦، و(٣) زيادة في عدد الحراس المطلوبين في كل مركز تجاري في أعقاب الأنظمة الأمنية الإضافية التي أقرتها السلطات البلدية والحكومية.

انخفضت مصاريف الخدمات الأمنية بنسبة ٥,٢٪ من ٨٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٨٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، إذ تمّ تعديل الأنظمة الحكومية مما أدى إلى انخفاض عدد حراس الأمن المطلوبين.

ونتيجة لذلك، تقلّب متوسط مصاريف الخدمات الأمنية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة خلال السنة المالية ٢٠١٦، والسنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م، حيث ارتفع من ٦٤,٠ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨٣,٦ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧، ثم انخفض ليصل إلى ٧٨,٩ ريالًا سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-٩-٤ مصاريف خدمات التنظيف

يتمّ إسناد خدمات التنظيف لمقدمي خدمات خارجيين. ارتفعت مصاريف خدمات التنظيف بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٧,٤٪ من ٦٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة تجديد عقود خدمات تنظيف مع جهات خارجية بمعدلات أعلى، بالإضافة إلى (١) افتتاح مراكز تجارية في السنة المالية ٢٠١٧م (ياسمين مول وحمراء مول) والتي ساهمت بمبلغ ٦,٤ مليون ريال سعودي و٥,٢ مليون ريال سعودي على التوالي في السنة المالية ٢٠١٨م و(٢) افتتاح مراكز تجارية جديدة في السنة المالية ٢٠١٦م (جوري مول وجبيل مول) وتأثير سنة كاملة لعمليات تشغيل جوري مول وجبيل مول التي ساهمت بمبلغ ٤,٠ مليون ريال سعودي و٢,٣ مليون ريال سعودي على التوالي في السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفع متوسط مصاريف خدمات التنظيف حسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ١,٨٪ من ٦٧,٣ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦٩,٧ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة لمعدلات التفاوض الجديدة وفتح مراكز تجارية جديدة في نفس الفترة.

٦-٦-٩-٥ مصاريف التصليح والصيانة

ارتبطت مصاريف التصليح والصيانة بالأعمال الكهربائية وخدمات التدبير المقدمة في المراكز التجارية التابعة للشركة. ارتفعت مصاريف التصليح والصيانة بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٧,٧٪ من ٣٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

انخفضت مصاريف التصليح والصيانة بنسبة ٤,٤٪ من ٣٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة عكس المخصصات التي تمّ اعتمادها في السنة المالية ٢٠١٦م والبالغ قيمتها ١,٠ مليون ريال سعودي طبقاً للفواتير التي تمّ استلامها في السنة المالية ٢٠١٧م المتعلقة بالفترة السابقة.

وقد ارتفعت مصاريف التصليح والصيانة بنسبة ٢١,٣٪ من ٣٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب التأثير الذي دام لعام كامل خلال السنة المالية ٢٠١٨م من المراكز التجارية التي فتحت في السنة المالية ٢٠١٧م (ياسمين مول وحمراء مول).

تتقلّب متوسط مصاريف خدمات التصليح والصيانة للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة خلال السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م، حيث انخفض من ٣٥,٥ ريالاً سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٠,٦ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠١٧م، ثم ارتفع لتصل إلى ٣٧,٠ ريالاً سعوديًا للمتر المربع الواحد في السنة المالية ٢٠١٨م. الزيادة الإجمالية خلال تلك الفترة نتج عن زيادة متطلبات التصليح والصيانة في المراكز التجارية التابعة للشركة التي تم افتتاحها قبل عام ٢٠١٠م والتي تتمتع بإقبال كبير نسبيًا (مثل مول الظهران، مول العرب، وهيفاء مول وغيرها).

٦-٦-٩-٦ تكاليف الموظفين

ارتبطت تكاليف الموظفين بأجور موظفي إدارة المراكز التجارية وموظفي خدمة العملاء في كل مركز تجاري. ارتفعت تكاليف الموظفين بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٢٤,١٪ من ١٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفعت تكاليف الموظفين بنسبة ٦٠,٨٪ من ١٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، نتيجة (١) الزيادة في عدد الموظفين من ١٤٢ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢١٧ في السنة المالية ٢٠١٧م بعد افتتاح مركزين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م (الياسمين مول والحمراء مول)، (٢) تأثير سنة كاملة للمراكز التجارية التي افتتحت في السنة المالية ٢٠١٦م، و(٣) معدل الأجور الجديد الذي تمّ اعتماده في جميع أقسام الشركة.

انخفضت تكاليف الموظفين بنسبة ٤,٢٪ من ٢٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة انخفاض عدد الموظفين من ٢١٧ موظفاً في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٨١ موظفًا في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-١٠ استهلاك العقارات الاستثمارية

جدول ٦-١٥: مصاريف استهلاك العقارات الاستثمارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٨م مراجعة معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
استهلاك العقارات الاستثمارية	١٨٠,٥٤٣	٢٢١,٥٨٢	٢٦٧,٤٩٤	٪٢٢,٧	٪٢٠,٧	٪٢١,٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

ارتبطت مصاريف الاستهلاك بإطفاء التكاليف الناتجة من تطوير الممتلكات على مدى عمرها الإنتاجي التقديري والذي هو بمثابة فترة استخدامها أو مدة تأجيرها (إذ وجد) أيهما أقصر. ارتفعت مصاريف الاستهلاك بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٢١,٧٪ من ١٨٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٦٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويعود ذلك أساساً إلى: (١) افتتاح مراكز تجارية جديدة خلال السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٧م؛ (٢) تأثير عام كامل للمصاريف المتعلقة بالمراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنوات السابقة؛ و(٣) أعمال التجديد (التحسينات على المباني المستأجرة) على المراكز التجارية خلال الفترة ذاتها.

بلغ متوسط مصاريف الاستهلاك للمركز التجاري الواحد ١٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م، و١١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، و١٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-١١ مصاريف الدعاية والإعلان

جدول ٦-١٦: مصاريف الدعاية والإعلان للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٨م مراجعة معدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
مصاريف الدعاية والإعلان	٢٣.٨٩٩	١٩.١٢٣	١٣.٤٤٤	(٪٢٠,٠)	(٪٢٩,٧)	(٪٢٥,٠)

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

تتعلّق مصاريف الدعاية والإعلان بشكل أساسي بالرسوم المدفوعة لوكالات الإعلان للترويج للمراكز التجارية التابعة للشركة، إلى جانب المبادرات الإعلانية المحددة المتعلقة بالمراكز التجارية الجديدة. انخفضت مصاريف الدعاية والإعلان بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٢٥,٠٪ من ٢٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

انخفضت مصاريف الدعاية والإعلان بنسبة ٢٠,٠٪ من ٢٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة القرار الذي اتخذته الإدارة لترشيد أنشطة الدعاية والإعلان نظراً لظروف السوق في ذلك الوقت.

انخفضت مصاريف الدعاية والإعلان خلال العام التالي بنسبة ٢٩,٧٪ من ١٩,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٣,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٨م في ظل التباطؤ في الظروف الإقتصادية بشكل، عام مما أدى إلى انخفاض الإنفاق على الإعلانات والأنشطة الترويجية. شمل إجمالي مصاريف الدعاية والإعلان في السنة المالية ٢٠١٧م في الأساس أحداثًا تسويقية بمبلغ ٦,٢ مليون ريال سعودي، ومواد إعلانية بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي، وغيرها من المصاريف.

٦-٦-١٢ المصاريف العمومية والإدارية

جدول ٦-١٧: إجمالي المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٨م مراجعة معدة لغرض خاص	٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها	٢٦,١٦٤	٢٢,٩٣١	٩٤,٨١٤	(٪١٢,٤)	٪٣١٣,٥	٪٩٠,٤
رواتب الموظفين والمنافع الأخرى	٥٠,٤٨٦	٧٤,٣٦٩	٩١,٧٠٢	٪٤٧,٣	٪٢٣,٣	٪٣٤,٨
الاستهلاك	١٢,٨٦٣	٢٠,٨٨٦	٣٠,٥٢٥	٪٦٢,٤	٪٤٦,٢	٪٥٤,٠
رخصة الاتصالات والبرامج	٧٣٦	١,٣٤١	١١,٨١٠	٪٨٢,٢	٪٧٨٠,٧	٪٣٠٠,٦
الأتعاب المهنية	٣٥,٩٩٠	٢٥,٩٣٣	١٠,٤٢١	(٪٢٧,٩)	(٪٥٩,٨)	(٪٤٦,٢)
التأمين	٥,٧٤٠	٧,٠٢٦	٧,٩٨٩	٪٢٢,٤	٪١٣,٧	٪١٨,٠
المصاريف الحكومية	٢,٥٩٠	١,٧٣٩	٦,٦٨٢	(٪٣٢,٩)	٪٢٨٤,٢	٪٦٠,٦
مصاريف الإيجار	-	١,٦٤٥	٣,٤٠٣	لا ينطبق	٪١٠٦,٩	لا ينطبق
شطب الذمم المدينة	-	-	١,٥٦٢	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
أخرى	٢,٨١١	٢,٧٦٨	٦,٨٣٢	(٪١,٥)	٪١٤٦,٨	٪٥٥,٩
إجمالي المصاريف العمومية والإدارية	**١٣٧,٣٨٠**	**١٥٨,٦٣٧**	**٢٦٥,٧٤١**	**٪١٥,٥**	**٪٦٧,٥**	**٪٣٩,١**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م معدة لغرض خاص	٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
عدد العمالة بنهاية السنة	٢١٠	٢٧٩	١٩٨	٪٣٢,٩	(٪٢٩,٠)	(٪٢,٩)
متوسط الرواتب لكل موظف (سنوي) (بالريال السعودي)	٢٠,٠٣٤	٢٢,٢١٣	٣٨,٥٩٥	٪١٠,٩	٪٧٣,٧	٪٣٨,٨
كنسبة مئوية من الإيرادات						
مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها	٪١,٤	٪١,١	٪٤,٤	(٪٠,٣)	٪٣,٣	٪٣,٠

رواتب الموظفين والمنافع الأخرى	٢,٦٪	٣,٥٪	٤,٢٪	٠,٩٪	٠,٧٪	١,٦٪
الاستهلاك	٠,٧٪	١,٠٪	١,٤٪	٠,٣٪	٠,٤٪	٠,٧٪
رخصة الاتصالات والبرامج	٠,٠٪	٠,١٪	٠,٥٪	٠,١٪	٠,٤٪	٠,٥٪
الأتعاب المهنية	١,٩٪	١,٢٪	٠,٥٪	(٠,٧٪)	(٠,٧٪)	(١,٤٪)
التأمين	٠,٣٪	٠,٣٪	٠,٤٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,١٪
الإجمالي	**٧,٢٪**	**٧,٥٪**	**١٢,٣٪**	**٠,٣٪**	**٤,٨٪**	**٥,١٪**

المصدر معلومات الشركة

٦-٦-١٢-١ مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها

ارتفع مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٩٠,٤٪ خلال الفترة ما بين السنة المالية ٢٠١٦م والسنة المالية ٢٠١٨م من ٢٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

بدأت الشركة برصد المخصصات على الديون المشكوك في تحصيلها في السنة المالية ٢٠١٦م. تتعلّق هذه المخصّصات التي تمّ رصدها كلاً على حدا، بالذمم المدينة الكبيرة التي فات موعد استحقاقها والبالغة ٢٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م و٢٢,٩ مليون ريال في السنة المالية ٢٠١٧م على التوالي.

وفي السنة المالية ٢٠١٨م، تم تغير سياسة الشركة لتقدير مخصصات الذمم المدينة (راجع قسم مدينون، صافي ٦-٧-١-٢) على أساس تقادم الذمم المدينة، مما أدى إلى ز يادة مخصّصات الديون المشكوك في تحصيلها من ٢٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-١٢-٢ رواتب الموظفين والمنافع الأخرى

ارتبطت رواتب الموظفين والمنافع الأخرى بأجور الموظفين الإداريين وغيرهم من الموظفين غير التشغيليين (الإيجار، المحاسبة، المراجعة الداخلية، الموارد البشرية، والإدارات الأخرى). وارتفعت رواتب الموظفين والمنافع الأخرى بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٣٤,٨٪ من ٥٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٩١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

كما ارتفعت رواتب الموظفين والمنافع الأخرى بنسبة ٤٧,٣٪ من ٥٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٧٤,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، إثر الزيادة في عدد الموظفين من ٢١٠ في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢٧٩ في السنة المالية ٢٠١٧م نتيجة مواصلة تطبيق الهيكل التنظيمي الجديد الذي تم تطويره بالتشاور مع شركة استشارات إدارية في سبيل تعزيز العمليات الحالية للشركة.

على الرغم من انخفاض عدد الموظفين من ٢٧٩ موظفاً في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١٩٨ في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب إقالة الموظفين تطبيقاً لاستراتيجية لاستغلال أمثل للتكاليف نظراً لأوضاع السوق، فقد ارتفع مجموع رواتب الموظفين والمنافع الأخرى بشكل إضافي بنسبة ٢٣,٣٪ من ٧٤,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٩١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، بسبب زيادة متوسط الراتب الشهري لكل موظف من ٢٢,٢١٣ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٣٨,٥٩٥ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، إثر تطبيق نظام الرواتب المعدل ونظام التصنيف على أساس الدراسة التي أجرتها شركة خارجية، وهي شركة استشارية للموارد البشرية، يقابله جزئيا انخفاض عدد الموظفين الذي حدث في نهاية السنة المالية ٢٠١٨م (خلال شهري فبراير ومارس ٢٠١٨م)، مما أدى إلى الحد الأدنى من تأثير توفير التكاليف في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-١٢-٣ الاستهلاك

ارتبط مصروف الاستهلاك بالأدوات، والمعدات، والأثاث والتركيبات، والمركبات، والموجودات الثابتة الأخرى التابعة للمركز الرئيسي للشركة. ارتفعت مصاريف الاستهلاك بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٥٤,٠٪ من ١٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٣٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، نتيجة النمو في عمليات الشركة.

نتج هذا النمو بصورة رئيسية عن الزيادة في الملكية والمعدات من ٦٠,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٣٥,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بسبب الإضافات في الأدوات، المعدات، الأثاث والتركيبات البالغ مجموعها ٩٥,٣ مليون ريال سعودي في نفس الفترة.

٦-٦-١٢-٤ مصاريف الاتصالات

تتعلق مصاريف الاتصالات بشكل أساسي بمصاريف الهاتف، الجوال، البريد، والإنترنت. وارتفعت مصاريف الاتصالات من ٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بعد التحوّل إلى نظام معلوماتية متقدم والذي يتطلب اشتراك سنوي وهذا يستوجب توفّر إنترنت عالي السرعة بكلفة باهظة.

٦-٦-١٢-٥ الأتعاب المهنية

ارتبطت الأتعاب المهنية بالرسوم المسددة للمستشارين والاستشاريين الذين تم تعيينهم لمساعدة الشركة فيما يخص استراتيجية التوسعة، وتقديم المشورة بشأن المسائل المتعلقة بحوكمة الشركة. وترقية البنى التحتية لنظام المعلوماتية الإدارية على مستوى المنظمة ككل، وتقديم المشورة القانونية للشركة بشأن مسائل مختلفة أخرى. انخفضت الأتعاب المهنية بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٤٦,٢٪ من ٣٦,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

تألفت الأتعاب المسددة للمستشارين تاريخيا من (١) الاستشارات الإستراتيجية المتعلقة بتخطيط الأعمال والخدمات الاستشارية الإدارية والإستراتيجية، (٢) الاستشارات التشغيلية المرتبطة باستشارات تتعلّق بالمراكز التجارية وكيفية بنائها وبالرسوم القانونية والتقييمات لأغراض الداخلية، و(٣) الاستشارات المالية المتعلقة بخدمات العناية الواجبة المالية والضريبية.

ويرجع الانخفاض الذي شهدته الفترة الممتدة بين السنتين الماليتين ٢٠١٦م و٢٠١٨م إلى إتمام عدة مراحل من خدمات الاستشارات الإدارية خلال هذه الفترة، حيث انخفضت الأتعاب المسددة للمستشارين الإستراتيجيين من ٢١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٦-١٢-٦ التأمين

ارتبطت مصاريف التأمين بتأمين الممتلكات والمركبات فضلاً عن التأمين ضد الإرهاب. وارتفعت مصاريف التأمين بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١٨,٠٪ من ٥,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة افتتاح أربعة مراكز تجارية جديدة خلال تلك الفترة.

٦-٦-١٢-٧ المصاريف الحكومية

ارتبطت المصاريف الحكومية بالرسوم المسددة إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، ورسوم البلدية، ورسوم الغرفة التجارية، والرسوم المتعلقة بتجديد الإقامات ونقل الكفالات. وارتفعت المصاريف الحكومية بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٦٠,٦٪ من ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب زيادة الغرامات نتيجة التأخر في سداد مدفوعات ضريبة القيمة المضافة وشراء رخصة للوحات إعلانات في مول الظهران.

انخفضت المصاريف الحكومية من ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، بسبب ارتفاع التكاليف المدفوعة في السنة المالية ٢٠١٦م المتعلّق بنقل كفالات الموظفين من الأطراف الأخرى ذي العلاقة إلى شركة المراكز العربية.

ارتفعت المصاريف الحكومية من ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م بسبب زيادة الغرامات نتيجة التأخر في سداد مدفوعات ضريبة القيمة المضافة وشراء رخصة للوحات إعلانات في مول الظهران.

٦-٦-١٢-٨ مصاريف الإيجار

ارتبطت مصاريف الإيجار بسداد بدلات الإيجار للمكاتب الجديدة للشركة. بلغت مصاريف الإيجار مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م فيما يتعلق بالمكاتب المؤجرة حديثاً في مدينة الرياض بقيمة إيجار سنوية تبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي سنوياً. بلغت مصاريف الإيجار في السنة المالية ٢٠١٨م مبلغ ٣,٤ مليون ريال سعودي نتيجة تأثير عام كامل لكلفة المكاتب المؤجرة.

٦-٦-١٢-٩ المصاريف الأخرى

جدول ٦-١٨ : تفاصيل المصاريف الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م ومعدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦-السنة المالية ٢٠١٧	السنة المالية ٢٠١٧-السنة المالية ٢٠١٨	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
المواصلات والسفر	١,٠٣٧	١,٦٥٤	٢,٦٦٥	٥٩,٥٪	٦١,١٪	٦٠,٣٪
الخسارة/(الربح) نتيجة استبعادات	–	–	١,٤٦٣	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الطباعة والقرطاسية	٧٤١	٧١٩	٦٨٧	(٣,٠٪)	(٤,٥٪)	(٣,٧٪)
متفرقات	١,٠٣٣	٣٩٤	٢,٠١٧	(٦١,٩٪)	٤١١,٩٪	٣٩,٧٪
المجموع	**٢,٨١١**	**٢,٧٦٨**	**٦,٨٣٢**	**(١,٥٪)**	**١٤٦,٨٪**	**٥٥,٩٪**

المصدر: معلومات الإدارة

٦-٦-١٣ صافي الدخل

جدول ٦-١٩: صافي الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٧م مراجعة	السنة المالية ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
الدخل من العمليات التشغيلية	١,١١٩,٥٠٢	١,١٣٥,٢٦٣	١,٠٨٢,٠٠١	٪١,٤	(٪٤,٧)	(٪١,٧)
الحصة من صافي دخل الشركة الزميلة	٨,٦٤٨	٨,٨٢٢	٩,٦٥١	٪٢,٠	٪٩,٤	٪٥,٦
التكاليف المالية	(١٠٥,٨٠٠)	(١٧٩,١٢١)	(٢٨٨,٦٦١)	٪٦٩,٣	٪٦١,٢	٪٦٥,٢
دخل صافٍ آخر	١٠,٦١٣	١٢,٠٢٦	١٢,٤٥٤	٪١٣,٣	٪٣,٦	٪٨,٣
الدخل قبل الزكاة	١,٠٣٢,٩٦٣	٩٧٦,٩٨٩	٨١٥,٤٤٦	(٪٥,٤)	(٪١٦,٥)	(٪١١,٢)
الزكاة	(٣٢,٩٩٩)	(٢٧,١٥٤)	(٣٢,٦٨٤)	(٪١٧,٧)	٪٢٠,٤	(٪٠,٥)
صافي الدخل السنة×	٩٩٩,٩٦٤	٩٤٩,٨٣٥	٧٨٢,٧٦٢	(٪٥,٠)	(٪١٧,٦)	(٪١١,٥)
صافي دخل السنة المتعلق ب:						
مساهمين بالشركة الأم	×٩٨١,١٢٥	٩٣١,٧٣١	٧٧٠,٨٧٣	(٪٥,٠)	(٪١٧,٣)	(٪١١,٤)
حقوق الملكية غير المسيطرة	×١٨,٨٣٩	١٨,١٠٤	١١,٨٨٨	(٪٣,٩)	(٪٣٤,٣)	(٪٢٠,٦)
صافي الدخل	٩٩٩,٩٦٤	٩٤٩,٨٣٥	٧٨٢,٧٦٢	(٪٥,٠)	(٪١٧,٦)	(٪١١,٥)

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

* عرضت في هذه النشرة تماشيا مع القوائم المالية الموحدة ومعدة لغرض خاص للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م ومعدة لغرض خاص	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
مؤشرات الأداء الرئيسية						
هامش صافي الدخل السنة	٪٥٢,٢	٪٤٤,٧	٪٣٦,٢	(٪٧,٥)	(٪٨,٥)	(٪١٦,٠)

المصدر: معلومات الشركة

ارتبطت الحصة من صافي دخل الشركة الزميلة بواقع ٢٥٪ مساهمة في شركة أسواق المستقبل للتجارة وهي الجهة المالكة النهائية لبانوراما مول. وقد بلغت هذه الحصة ٨,٦ مليون ريال سعودي و٨,٨ مليون ريال سعودي و٩,٧ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي.

تألفت التكاليف المالية بشكل أساسي من (١) الفائدة على قرض بقيمة ٢,٠ مليار ريال سعودي يتعلق ببناء مول العرب بسعر تمويل يبلغ ٣,٠٪ على أن يستحق القسط الأخير في تاريخ يناير ٢٠٢٤م، (٢) قرض طويل الأجل بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي بكلفة تمويلية على أساس سعر السايبور زائد ٣,٠٪، على أن يستحق القسط الأخير في تاريخ أبريل ٢٠٢٥م، (٣) قرض طويل الأجل بقيمة ٥,٦ مليار ريال سعودي بكلفة تمويلية على أساس سعر السايبور لمدة ٦ أشهر زائد ٢,٠ ٪ على أن يستحق القسط الأخير في تاريخ أبريل ٢٠٢٦م. جرت رسملة التكاليف المالية المتعلقة بالتسهيلات المقدّمة لتطوير المراكز التجارية في مدينة الرياض وجدة كجزء من تكاليف البناء في السنتين الماليتين ٢٠١٦م و٢٠١٧م، مع ذلك، غير أنّه تمّ تحميل هذه التكاليف المالية في السنة المالية ٢٠١٨م بناءً على قرار الإدارة وقف تنفيذ بناء هذين المشروعين مؤقتًا في انتظار ظروف السوق مؤاتية.

ارتفعت التكاليف المالية من ١٠٥,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١٧٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، نتيجة الزيادة الكبيرة في رصيد قروض الشركة المستحقة (٣,٩ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م) إلى جانب الزيادة في أسعار السايبور. ترجع الزيادة في التكاليف المالية من ١٧٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢٨٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى تكلفة التكاليف المالية المرتبطة بمرافق جوهرة جدة ومول العرب – الرياض التي تم رسملتها (في السنتين الماليتين ٢٠١٦م و٢٠١٧م) وفقاً لقرار الادارة بإيقاف بناء هذه المشاريع في السنة المالية ٢٠١٨م بصورة مؤقتة.

شمل صافي المداخيل الأخرى في السنتين الماليتين ٢٠١٦م و٢٠١٧م بصورة رئيسية الأرباح الموزعة من الاستثمارات المتاحة للبيع البالغة ٨,٩ مليون ريال سعودي و٥,٧ مليون ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠١٦م و٢٠١٧م على التوالي، بالإضافة إلى الإيرادات الاستثنائية (٢,٢ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٧م.

شمل صافي المداخيل الأخرى في السنة المالية ٢٠١٨م بصورة أساسية إعادة إدراج مطلوبات بقيمة ١٦,١ مليون ريال سعودي تمثل مبالغ محصلة غير مسجلة (إيرادات غير محققة) في الفترة الممتدة بين السنتين الماليتين ٢٠٠٧م و٢٠٠٩م علمًا أنها لم تتوافق مع حسابات المستأجرين ذي العلاقة. شملت المداخيل الأخرى في السنة المالية ٢٠١٨م أيضًا الأرباح الموزعة من الاستثمارات المتاحة للبيع (٥,٧ مليون ريال سعودي)، وتُقيد ضمن خسائر الانخفاض في قيمة السلف المقدمة إلى الموردين (٧,٨ مليون ريال سعودي) والخسارة المتكبدة من بيع الأراضي (١,٦ مليون ريال سعودي).

بلغت نسبة المصالح غير القابلة للسيطرة ١٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م و١٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م و١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وهي ترتبط بشكل رئيسي بحصة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (٥٠٪ من الملكية) في شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (أي النخيل بلازا).

٦-٦-١٤ صافي الدخل المتكرر

جدول ٦٢٠: صافي الدخل المتكرر كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٦م	السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٧م	السنة المالية ٢٠١٧م - السنة المالية ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب السنة المالية ٢٠١٦م - السنة المالية ٢٠١٨م
ربح الفترة العائد إلى مالكي الشركة ×	**٩٨١,١٢٥**	**٩٣١,٧٣١**	**٧٧٠,٨٧٣**	(٪٥,٠)	(٪١٧,٣)	(٪١١,٤)
تعديلات على الإيرادات	(٤,٦٧٩)	(٢,١٦٧)	(١٣,٨٥٣)	(٪١٤٦,٣)	٪٥٣٩,٣	٪١٧,٥
مشاريع ملغاة**	(٥,٤٧١)	–	–	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
أتعاب مهنية استثنائية	٣٣,٧٥٧	٢٤,٠١٣	٤,٤٢٥	(٪٢٨,٩)	(٪٨١,٦)	(٪٦٣,٨)
شطب العقارات الاستثمارية	(٨,٤٤٣)	(٤٥,٩٤٢)	–	٪٤٤٤,١	لا ينطبق	لا ينطبق
إعادة إدراج مطلوبات	–	–	(١٦,٠٩٣)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نفقات الإيجار الاستثنائية	–	١٣,١٥٠	(١١,٨٦٦)	لا ينطبق	(٪١٩٠,٢)	لا ينطبق
نفقات التصليح والصيانة الاستثنائية	١,٠٠٠	–	–	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
دخل صافٍ آخر استثنائي	–	–	٩,٤٦٧	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
أتعاب خدمات قانونية استثنائية	٢,٠٠٠	–	–	(لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
صافي الدخل المتكرر	**١,٠٢٥,٥٣٢**	**١,٠١٢,٦٦٩**	**٧٤٢,٩٥٣**	**(٪١,٣)**	**(٪٢٦,٦)**	**(٪١٤,٩)**

المصدر: معلوملت الشركة

* في جدول اعلاه، تم استخراج صافي الدخل من القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م وفقاً لمعايير المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية

** هذا المبلغ يرتبط بفناتير مول الذي اغلق في السنة ٢٠١٦م.

شمل تحليل الصافي الدخل المتكرر أعلاه، تعديلات كافة الايرادات و المصاريف الاستثنائية على صافي الدخل جلال الفترة. وشملت التعديلات؛ (١) تعديلات على الايرادات نتيجة إيرادات إستثنائية، وإيرادات من مشاريع ملغاة، (٢) تعديلات متعلقة بأثر المشاريع الملغات على صافي الدخل، (٣) تعديلات متعلقة بحذف النفقات الاستثنائية (نفقات قانونية، شطب المشاريع تحت الإنشاء، إيجارات، مصاريف صيانة وغيرها).

٦-٧ الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

جدول ٦-٢١: الميزانيات العمومية المراجعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص	٣١ مارس ٢٠١٦م - ٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٧م - ٣١ مارس ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب ٣١ مارس ٢٠١٦م - ٣١ مارس ٢٠١٨م
الموجودات						
نقد وأرصدة لدى البنوك	٢٤٢,٨٣٤	١٥٨,٢١٨	٨٠,٣٥١	(٪٣٤,٨)	(٪٤٩,٢)	(٪٤٢,٥)
مدينون، صافي	١٦٩,٥٦٨	٢٣٣,٧٧٩	٢٤٦,٧٣٣	٪٣٧,٩	٪٥,٥	٪٢٠,٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٦٠,٢٤٤	١٧٢,٢٥٣	٢٣٨,٥٧٩	٪٧,٥	٪٣٨,٥	٪٢٢,٠
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	١٠٤,١٦٤	٨٥,٥٥٥	٥٣,٩٠١	(٪١٧,٩)	(٪٣٧,٠)	(٪٢٨,١)
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة×	٢٢٣,٢٢١	١٨٠,٦٨٧	٢٧٤,٥٠٨	(٪١٩,١)	٪٥١,٩	٪١٠,٩
اجمالي الموجودات المتداولة	٩٠٠,٠٣١	٨٣٠,٤٩٢	٨٩٤,٠٧٢	(٪٧,٧)	٪٧,٧	(٪٠,٣)

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص	٣١ مارس ٢٠١٦م - ٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٧م - ٣١ مارس ٢٠١٨م	معدل النمو السنوي المركب ٣١ مارس ٢٠١٦م - ٣١ مارس ٢٠١٨م
دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة - جزء غير متداول*	٤٢٠,٧٢٢	١١,٩٦٣	٨٠,٦٩٢	(٪٩٧,٢)	٪٥٧٤,٥	(٪٥٦,٢)
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٣٦٤,٤٤٥	٢١٤,٤٤٥	٢٠٠,٣٢٣	(٪٤١,٢)	(٪٦,٦)	(٪٢٥,٩)
ايجار مدفوع مقدما	١٧٦,٦٥٤	١٦٢,٣٣٧	١٧٥,٩٩٩	(٪٨,١)	٪٨,٤	(٪٠,٢)
استثمار في شركة زميلة	٣٦,١٩٧	٣٥,٠١٨	٣٩,٦٦٩	(٪٣,٣)	٪١٣,٣	٪٤,٧
استثمارات متاحة للبيع	٢٣٤,٤٥٤	٢٣٢,١٧٠	١٢٨,٤٧٦	(٪١,٠)	(٪٤٤,٧)	(٪٢٦,٠)
استثمارات عقارية**	٨,١٠١,٧٨٩	١٠,٢٩٨,٩٩٣	١٠,٢٢٥,٦٩٩	٪٢٧,١	(٪٠,٧)	٪١٢,٣
ممتلكات ومعدات	٦٠,٨٨٧	١٢٠,٧٤٦	١٣٥,٨٢٦	٪٩٨,٣	٪١٢,٥	٪٤٩,٤
اجمالي الموجودات غير المتداولة	**٩,٣٩٥,١٤٨**	**١١,٠٧٥,٦٧٣**	**١٠,٩٨٦,٦٨٥**	**٪١٧,٩**	**(٪٠,٨)**	**٪٨,١**
اجمالي الموجودات	**١٠,٢٩٥,١٧٨**	**١١,٩٠٦,١٦٤**	**١١,٨٨٠,٧٥٧**	**٪١٥,٦**	**(٪٠,٢)**	**٪٧,٤**
المطلوبات المتداولة						
جزء متداول من قروض طويلة الأمد	٣٥١,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	٤٣٣,٠٠٠	(٪٨١,٢)	٪٥٥٦,١	٪١١,١
دائنون	٢٢٧,٥٠٧	٢٤٥,٨٦٤	٢٧٦,٧٢٥	٪٨,١	٪١٢,٦	٪١٠,٣
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٢١,٤٨٢	٢٢٦,١٠٠	٢٢١,٦٢٠	(٪٢٩,٧)	(٪٢,٠)	(٪١٧,٠)
إيرادات غير مكتسبة	٤٤٦,١١٧	٣٢٥,٣٤٧	٢٧٧,٢٥٢	(٪٢٧,١)	(٪١٤,٨)	(٪٢١,٢)
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	١١٩,٣٧٠	٢٢٤,٧٧٨	٢١٥,٤١٦	٪٨٨,٣	(٪٤,٢)	٪٣٤,٣
زكاة مستحقة	٨٨,٤٩٣	١١٧,٣٥٤	١٤٦,٥٦٠	٪٣٢,٦	٪٢٤,٩	٪٢٨,٧
اجمالي المطلوبات المتداولة	١,٥٥٣,٩٦٩	١,٢٠٥,٤٤٣	١,٥٧٠,٥٧٣	(٪٢٢,٤)	٪٣٠,٣	٪٠,٥
المطلوبات غير المتداولة						
قروض طويلة الأجل	٤,٠٥٤,٢٤١	٥,٧٩٢,١٣٢	٥,٣٧٧,٦٢٦	٪٤٢,٩	(٪٧,٢)	٪١٥,٢
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٢٠,٩٣٩	٢٦,٨٤٣	٢٥,١٥٨	٪٢٨,٢	(٪٦,٣)	٪٩,٦
اجمالي المطلوبات غير المتداولة	٤,٠٧٥,١٨٠	٥,٨١٨,٩٧٥	٥,٤٠٢,٧٨٥	٪٤٢,٨	(٪٧,٢)	٪١٥,١
اجمالي المطلوبات	٥,٦٢٩,١٤٨	٧,٠٢٤,٤١٧	٦,٩٧٣,٣٥٧	٪٢٤,٨	(٪٠,٧)	٪١١,٣
حقوق الملكية						
حقوق المساهمين						
رأس المال	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠
احتياطي نظامي	٢٠٠,٤٧٩	٢٩٣,٦٥٢	٣٧٠,٧٣٩	٪٤٦,٥	٪٢٦,٣	٪٣٦,٠
أرباح مبقاة	١٣,١٦٦	١٣٦,٧٢٤	٨٤,٥١٠	٪٩٣٨,٥	(٪٣٨,٢)	٪١٥٣,٤
(خسائر) أرباح غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١,٦٧١	٣٣٥	(٢٤)	(٪٨٠,٠)	(٪١٠٧,٢)	لا ينطبق
اجمالي حقوق المساهمين	٤,٦٦٥,٣١٦	٤,٨٨٠,٧١١	٤,٩٠٥,٢٢٦	٪٤,٦	٪٠,٥	٪٢,٥
حقوق الملكية غير المسيطرة	٧١٤	١,٠٣٦	٢,١٧٤	٪٤٥,١	٪١٠٩,٨	٪٧٤,٥
اجمالي حقوق الملكية	٤,٦٦٦,٠٣٠	٤,٨٨١,٧٤٧	٤,٩٠٧,٤٠٠	٪٤,٦	٪٠,٥	٪٢,٦
اجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	١٠,٢٩٥,١٧٨	١١,٩٠٦,١٦٤	١١,٨٨٠,٧٥٧	٪١٥,٦	(٪٠,٢)	٪٧,٤

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

*تم اعادة تصنيف الدفعات المقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة في ٣١ مارس ٢٠١٦م (البالغة ٦٤٣,٩ مليون ريال سعودي) الى جزء متداول (٢٢٣,٢ مليون ريال سعودي) و جزء غير متداول (٤٢٠,٧ مليون ريال سعودي) كي تتماشى مع التصنيف المعتمد في ٣١ مارس ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٧م. . (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية)

**تم تسجيل تكاليف مباشرة متعلقة بعقود الايجار التشغيلية (٢٤٩,٨ مليون ريال سعودي) ضمن الاستثمارات العقارية في ٣١ مارس ٢٠١٦م كي تتماشي مع التصنيف وطريقة العرض المعتمدة في ٣١ مارس ٢٠١٨م (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية)

٦-٧-١ الموجودات المتداولة

جدول ٦-٢٢: الموجودات المتداولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
نقد وأرصدة لدى البنوك	٢٤٢,٨٣٤	١٥٨,٢١٨	٨٠,٣٥١
مدينون، صافي	١٦٩,٥٦٨	٢٣٣,٧٧٩	٢٤٦,٧٣٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٦٠,٢٤٤	١٧٢,٢٥٣	٢٣٨,٥٧٩
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	١٠٤,١٦٤	٨٥,٥٥٥	٥٣,٩٠١
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة*	٢٢٣,٢٢١	١٨٠,٦٨٧	٢٧٤,٥٠٨
اجمالي الموجودات المتداولة	**٩٠٠,٠٣١**	**٨٣٠,٤٩٢**	**٨٩٤,٠٧٢**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

* تم اعادة تصنيف الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة في ٣١ مارس ٢٠١٦م (البالغة ٦٤٣,٩ مليون ريال سعودي) الى جزء متداول (٢٢٣,٢ مليون ريال سعودي) و جزء غير متداول (٤٢٠,٧ مليون ريال سعودي) كي تتماشى مع التصنيف المعتمد في ٣١ مارس ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٧م. (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية)

٦-٧-١-١ نقد وأرصدة لدى البنوك

جدول ٦-٢٣: نقد وأرصدة لدى البنوك كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
النقد في البنوك	٢٤١,٩٣٢	١٥٧,٤٠٣	٧٩,٥٠٩
النقد بالصندوق	٩٠٢	٨١٤	٨٤٢
المجموع	**٢٤٢,٨٣٤**	**١٥٨,٢١٨**	**٨٠,٣٥١**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

تهدف السياسة النقدية للشركة الى ضمان الحفاظ على المستوى الأمثل للسيولة لتلبية الاحتياجات التشغيلية.

انخفض النقد والأرصدة لدى البنوك من ٢٤٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٥٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب ارتفاع صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من عجز بلغ ٧٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى عجز بلغ ٢,٢٧٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، وذلك بشكلٍ رئيسي نتيجةً للإضافات التي طالت العقارات الاستثمارية. وقد تم التعويض عن ذلك جزئياً بارتفاع المبالغ النقدية من الأنشطة التمويلية من عجز بقيمة ٢٧٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بسبب استخدام تسهيل تمويلي جديد لشراء ست قطع أرضي، وارتفاع في النقد من العمليات التشغيلية من ٩٨٤,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م الى ١,٠٩٢,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م.

انخفض النقد والأرصدة لدى البنوك بشكل إضافي من ١٥٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٨٠,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م بسبب انخفاض صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية من فائض ١,٠٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م الى عجز بقيمة ٧٨٦,٥ مليون ريال سعودي، مقابل الانخفاض في النقد المستخدم في الانشطة الاستثمارية من عجز ٢,٢٧٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى عجز ٥٣٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. (يرجى مراجعة بند قسم قوائم التدفقات النقدية ٦-٨)، بالاضافة الى ارتفاع في النقد من العمليات التشغيلية من ١,٠٩٢,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م الى ١,٢٤٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

٦-٧-١-٢ مدينون، صافي

مدينون، صافي جدول ٦٢٤: مدينون، صافي كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م	٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٨م
حتّى ٣٠ يوماً	٦٣,١٤١	٤٧,٨٧٢	٥٥,٥٠٠
٣١-٩٠ يوماً	١٣,٩٨٨	٢٧,٥٠٣	٤٠,٧٦٤
٩١-١٨٠ يوماً	٢٤,٣٠٨	٦٢,١١٥	٨٢,٠١٩
أكثر من ١٨٠ يوماً	٩٤,٢٩٥	١٤٤,٧٠٥	٢٠٧,٠٦٧
إجمالي الذمم المدينة	**١٩٥,٧٣٢**	**٢٨٢,١٩٥**	**٣٨٥,٣٥٠**
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	(٢٦,١٦٤)	(٤٨,٤١٦)	(١٣٨,٦١٧)
صافي الذمم المدينة	١٦٩,٥٦٨	٢٣٣,٧٧٩	٢٤٦,٧٣٣

المصدر:معلومات الشركة

ارتبطت الذمم المدينة بأرصدة بدلات إيجار من مستأجرين خارجيين لم يتم تحصيلها مقدّماً بموجب عقود الإيجار. ووفق عقود الإيجار والعادات العرفية، يتم استلام بدلات الإيجار بالإجمال مقدّماً على أساس نصف سنوي. الذمم المدينة من مستأجرين ذي علاقة يتم تقديمها تحت القسم ٦-٧-١-٣ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة. في حين لم يبلغ إجمالي رصيد الذمم المدينة سوى ٩,٥٪ و١٢,٠٪ و١٢,٦٪ من إجمالي الإيرادات الايجاريّة في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م على التوالي، ارتفعت الذمم المدينة من ١٦٩,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢٤٦,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

ارتفعت الذمم المدينة من ١٦٩,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢٣٣,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، نتيجة إضافة مراكز تجارية جديدة خلال السنة المالية ٢٠١٧م، وزيادة العمليات في المراكز التجارية التي افتتحت في السنة المالية ٢٠١٦م. ارتفعت الذمم المدينة بشكل إضافي من ٢٣٣,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٤٦,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م بسبب التأخيرات في الدفع من قبل بعض المستأجرين بدليل زيادة أرصدة الذمم المدينة المستحقة لأكثر من ١٨٠ يوم من ١٤٤,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٠٧,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

شملت الذمم المدينة الأرصدة الماضية المتوجبة الدفع والمستحقة في نهاية الفترة التي أعدت القوائم المالية فيها، والتي لم تعترف الشركة أي مخصص لها تحت بند الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها لأنّ هذه المبالغ ما زالت تُعتبر قابلة للاسترداد. ولا تملك الشركة أي ضمانة أو أداة أخرى لتحسين مستوى الائتمان فيما يتعلق بهذه الأرصدة، كما أنها لا تملك أي حق قانوني في عمل مقاصة في مقابل أي مبالغ متوجبة الدفع من قبل الشركة للطرف المقابل.

ارتفع مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من ٢٦,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٤٨,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م حيث قامت الادارة بزيادة المخصص لبعض الارصدة المشكوك في تحصيلها خلال هذه الفترة.

جدول ٦-٢٥: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
في بداية السنة	-	٢٦,١٦٤	٤٨,٤١٦
مخصّص السنة	٢٦,١٦٤	٢٢,٩٣١	٩٤,٨١٤
الديون المشطوبة	-	(٦٧٩)	(٤,٦١٤)
في نهاية السنة	**٢٦,١٦٤**	**٤٨,٤١٦**	**١٣٨,٦١٧**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

٣١ مارس ٢٠١٨م غيرت الشركة الطريقة التي تستخدمها لتقدير المخصصات، وتنص الطريقة المعتمدة حديثا على (١) مراجعة تقادم الذمم المدينة المستحقة على أساس شهري، (٢) وضع مخصص منتظم للمستأجرين العاديين والمستأجرين الرئيسيين يُحسب لجميع الذمم المدينة المتقادمة حسب الأسعار المحددة مسبقًا (٣) رصد مخصصات تغطي جميع الأرصدة المتنازع عليها مع المستأجرين من فئة «الحساب تحت النزاع». بناءً عليه، ارتفع مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من ٤٨,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١٣٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م. وشمل ذلك عمليات شطب بمبلغ ٠,٧ مليون ريال سعودي و ٤,٦ مليون ريال سعودي في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م على التوالي.

٦-٧-١-٣ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة - جزء متداول

جدول ٦-٢٦: مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة - جزء متداول كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
شركة فاس القابضة للفنادق	٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر*	٨٩,٥١٤	١٨,٣٩٥	٨٧,٣٣٤
شركة تضاريس نجد لخدمات الأمن والسلامة	١٥,٦٠٠	٣,٣١٤	-
أطراف أخرى	٥,١٣٠	٥٤٥	١,٢٤٥
المجموع	**١٦٠,٢٤٤**	**١٧٢,٢٥٣**	**٢٣٨,٥٧٩**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

* راجع الجدول ٦-٢٦

بلغ الجزء المتداول من المستحقات من الجهات ذات العلاقة ٢٣٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (١٧٢,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و١٦٠,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م). وقد نتجج الرصيد المستحقّ بشكلٍ رئيسي عن بيع العقارات للشركات التابعة، بالإضافة إلى الذمم المدينة والمدفوعات المقدّمة في السياق العادي للأعمال.

لقد مثل الجزء المتداول من الرصيد المستحق من شركة فاس القابضة للفنادق والذي بلغ ٥٠,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و١٥٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م، الجزء المتداول من المبلغ المستحقّ من بيع أرض في مدينة الرياض لشركة فاس القابضة للفنادق في السنة المالية ٢٠١٦م. أما ارتفاع الجزء المتداول في ٣١ مارس ٢٠١٧م فيعود سببه إلى إعادة تصنيف مبلغ ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي من الجزء الغير المتداول بموجب عقد البيع الأساسي. ولم يتغير هذا المبلغ في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة توصل الشركة إلى اتفاق مع شركة فاس القابضة للفنادق لإعادة جدولة شروط الدفع الى مارس ٢٠٢٠م (١٥٠,٠ مليون ريال سعودي) ومارس ٢٠٢١م (٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي).

شملت الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر المبالغ المستحقة من الشركات التابعة لمجموعة شركة فواز عبد العزيز الحكير التي بلغت ٨٧,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة بمبلغ ٣٤,٠ مليون ريال سعودي، شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية بمبلغ ٢٢,٩ مليون ريال سعودي، و شركة فواز الحكير للتجارة بمبلغ ٢٠,٥ مليون ريال سعودي وغيرها) . وقد انخفضت الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر من ٨٩,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٨,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بعد تحصيل الأرصدة المستحقة من الشركات التابعة لمجموعة شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة. ونتجت الزيادة في الذمم المدينة عن بدلات إيجار المتاجر التي وصلت إلى ٨٧,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى الأرصدة المتراكمة من شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة وشركة فاس للتجارة ومجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية وشركة ألعاب بيلي المحدودة. للشركة بدلات إيجار مدفوعة مقدماً من مستأجري الأطراف ذات العلاقة تساوي ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (يرجى مراجعة المستحقات للأطراف ذي العلاقة تحت البند ٦-٧-٣—المطلوبات المتداولة باستثناء القروض).

مثّل الرصيد مع شركة تضاريس نجد لخدمات الأمن والسلامة الدفعات المقدّمة التي تم تسديدها للشركة مقابل توفير الخدمات الأمنية للمراكز التجارية التابعة للشركة.

بلغت الارصدة الأخرى ١,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وأغلبها مرتبطة بالأرصدة المستحقة من مصممي الديكور.

جدول ٦-٢٧: الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة	٢٤,٢٦٦	٨,٥٤٦	٣٤,٠٤٢
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية	١٠,٤٧٣	٥,١٨٣	٢٢,٩٠٩
شركة فواز الحكير للتجارة	–	–	٢٠,٥٠٠
شركة ألعاب بيلي المحدودة	٢٠,٦٥٥	–	٨,٠٤٧
شركة مراكز القهوة التجارية	٣,٧٠٩	٤,٦٦٥	١,٢٥٣
شركة فضاء الأطفال المحدودة	٣٠,٤١٠	–	٥١٠
شركة نسك للمشاريع التجارية	–	–	٧٤
المجموع	**٨٩,٥١٤**	**١٨,٣٩٥**	**٨٧,٣٣٤**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

إنخفض المبلغ المستحق من شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة من ٢٤,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى مبلغ ٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م نتيجة الدفعات الي تمت تسديدها من قبل شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة من خلال شركة فاس القابضة السعودية خلال الفترة. كما ارتفع المبلغ المستحق من شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة من ٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، إلى ٣٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م تعود بشكل رئيسي إلى التاخر في تسديد دفعات الايجار المستحقة من الشركة.

إنخفض المبلغ المستحق من شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية من مبلغ ١٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى مبلغ ٥,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، نتيجة تسديدات المبالغ المستحقة خلال الفترة. كما ارتفع المبلغ المستحق من شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية من ٥,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، إلى مبلغ ٢٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م التاخر في تسديد دفعات الايجار المستحقة من الشركة.

إرتفع المبلغ المستحق من شركة فواز الحكير للتجارة إلى مبلغ ٢٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و الذي يمثل مبيعات إعلامية في المراكز التجارية التابعة لشركة المراكز العربية. علما بانه قد تم سداد كامل المبلغ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

إنخفضت المبالغ المستحقة من شركة ألعاب بيلي المحدودة وشركة فضاء الأطفال المحدودة من مبلغ ٢٠,٧ مليون ريال سعودي ومبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي، على التوالي، كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى لاشيء في ٣١ مارس ٢٠١٧م نتيجة الدفعات الي تمت تسديدها من قبل شركة ألعاب بيلي

المحدودة وشركة فضاء الأطفال المحدودة من خلال شركة فاس القابضة السعودية. كما ارتفع الرصيد إلى مبلغ ٨,٠ مليون ريال سعودي ومبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي، على التوالي، كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م بسبب التاخر في تسديد دفعات الايجار المستحقة.

ارتفعت المبالغ المستحقة من شركة مراكز القهوة التجارية من مبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م الى ٤,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م بسبب التاخر في تسديد دفعات الايجار المستحقة. في ٣١ مارس ٢٠١٨م، المبالغ المستحقة من شركة مراكز القهوة التجارية انخفضت الى ١,٣ مليون ريال سعودي نتيجة تسديدات المبالغ المستحقة خلال الفترة.

المبالغ المستحقة من شركة فضاء الأطفال المحدودة بلغت ٣٠,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م تم تحصيلها بالكامل في ٣١ مارس ٢٠١٧م مما أدى الى رصيد صفر في ٣١ مارس ٢٠١٧م. في ٣١ مارس ٢٠١٨م، المبالغ المستحقة من شركة فضاء الأطفال المحدودة بلغت ٠,٥ مليون ريال سعودي بسبب التاخر في تسديد دفعات الايجار المستحقة.

٦-٧-١-٤ مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

جدول ٦-٢٨: مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الدفعات المقدمة للموردّين	٧٢,٨٧٠	٦٠,٦٤٣	٣٤,٣٧٤
بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً – المتداولة	٢٢,٧٩٨	٨,٢٣٥	٢,١٩٢
مصاريف مدفوعة مقدماً	-	٥,١٤٤	٧,٥٣٠
خطابات ضمان	-	٥,٤٠٠	٥,٩٠٠
مستحقات الموظفين	٤,٨٢٣	٥,٧٤٠	٣,٢٣٠
موجودات متداولة أخرى*	٣,٦٧٣	٣٩٢	٦٧٥
المجموع	**١٠٤,١٦٤**	**٨٥,٥٥٥**	**٥٣,٩٠١**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

*موجودات متداولة أخرى تشمل النفقات المدفوعة مقدماً

بلغت المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات المتداولة الأخرى ٥٣,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وتتألف من السلف المقدمة للموردين (٣٤,٤ مليون ريال سعودي)، بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً (٢,٢ مليون ريال سعودي)، مستحقات الموظفين (٣,٢ مليون ريال سعودي) والموجودات المتداولة الأخرى (تشمل المصاريف المدفوعة مقدماً وخطابات الضمان وغيرها) (١٤,١ مليون ريال سعودي).

ارتبطت الدفعات المقدمة للموردين (٣٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م) بشكلٍ رئيسي بالسلف المتعلقة بأعمال تحسين المباني المستأجرة، وشراء الأجهزة (مولدات الكهرباء، كاميرات رصد الإقبال، وكاميرات المراقبة الأمنية) والدفعات المسدّدة لأعمال الصيانة المنجزة في المراكز التجارية.

انخفضت السلف للموردين من ٧٢,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٦٠,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، ويعود ذلك بشكلٍ رئيسي إلى افتتاح مركزين تجاريين جديدين هما الياسمين مول والحمراء مول خلال السنة المالية ٢٠١٦م (اللذين كانا سابقاً قيد الإنشاء) ورسملة التكاليف الخاصة بها.

انخفضت السلف المقدمة للموردين من ٦٠,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٣٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م نتيجة الانتهاء من الأعمال في مختلف المراكز التجارية.

ارتبطت بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً – متداولة بشكلٍ رئيسي بمصاريف إيجار المراكز التجارية الشغالة المبنية على الأراضي المستأجرة. وبلغ متوسط المدة المتبقية من عقود إيجار الأراضي المرتبطة بالمراكز التجارية الحالية ٩,٤ سنوات في ٣١ مارس ٢٠١٨م، مع العلم أنّ مدة الايجار المتبقية لأربعة عقود منها (من أصل ١٤) تتراوح بين ٢ و٤ سنوات.

انخفضت بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً – متداولة من ٢٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، وذلك بشكلٍ رئيسي نتيجة استهلاك بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً والتأخيرات في دفع رسوم استئجار الأراضي (يرجى مراجعة المستحقات في القسم ٦-٧-٣-١: دائنون).

انخفضت بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً – متداولة من ٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة استهلاك بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً والتأخيرات في دفع رسوم استئجار الأراضي (يرجى مراجعة الذمم الدائنة تحت القسم ٦-٧-٣-١).

مثّلت مستحقات الموظفين السلف الممنوحة للموظفين وفق سياسات الشركة. وقد ارتفعت مستحقات الموظفين من ٤,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٥,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، نتيجة ارتفاع عدد الموظفين من ٦٧٠ موظف في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٧٩٨موظف في ٣١ مارس ٢٠١٧م.

وقد انخفضت مستحقات الموظفين من ٥,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة انخفاض عدد الموظفين من ٧٩٨ موظف في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٤٠٣ موظف في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

بلغت الموجودات المتداولة الأخرى ٠,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وقد شملت بشكلٍ رئيسي الأرصدة المرتبطة بالدفعات المقدّمة لرسوم التأمين ورسوم البلديات والكاميرات الأمنية.

٦-٧-٢ الموجودات غير المتداولة

جدول ٦-٢٩: الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة - جزء غير متداول*	٤٢٠,٧٢٢	١١,٩٦٣	٨٠,٦٩٢
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٣٦٤,٤٤٥	٢١٤,٤٤٥	٢٠٠,٣٢٣
ايجار مدفوع مقدما	١٧٦,٦٥٤	١٦٢,٣٣٧	١٧٥,٩٩٩
استثمار في شركة زميلة	٣٦,١٩٧	٣٥,٠١٨	٣٩,٦٦٩
استثمارات متاحة للبيع	٢٣٤,٤٥٤	٢٣٢,١٧٠	١٢٨,٤٧٦
استثمارات عقارية**	٨,١٠١,٧٨٩	١٠,٢٩٨,٩٩٣	١٠,٢٢٥,٦٩٩
ممتلكات ومعدات	٦٠,٨٨٧	١٢٠,٧٤٦	١٣٥,٨٢٦
اجمالي الموجودات غير المتداولة	**٩,٣٩٥,١٤٨**	**١١,٠٧٥,٦٧٣**	**١٠,٩٨٦,٦٨٥**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

* تم اعادة تصنيف الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة في ٣١ مارس ٢٠١٦م (البالغة ٦٤٣,٩ مليون ريال سعودي) الى جزء متداول (٢٢٣,٢ مليون ريال سعودي) و جزء غير متداول (٤٢٠,٧ مليون ريال سعودي) كي تتماشى مع التصنيف المعتمد في ٣١ مارس ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٧م. (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية)

**تم تسجيل تكاليف مباشرة متعلقة بعقود الايجار التشغلية (٢٤٩,٨ مليون ريال سعودي) ضمن الاستثمارات العقارية في ٣١ مارس ٢٠١٦م كي تتماشى مع التصنيف المعتمد في ٣١ مارس ٢٠١٨م (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية)

٦-٧-٢-١ دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة - جزء غير متداول

جرى إسناد كل العقود المرتبطة ببناء المراكز التجارية خلال الفترة الجاري مراجعتها لشركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية التي تُعتبر طرفاً ذا علاقة، من دون تنظيم أي مناقصة رسمية. وترى الإدارة أنّ منح العقود لشركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية يتيح للشركة فرصة الاستفادة من المعرفة والخبرة اللتين بنتهما شركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية على مدى السنوات لتلبية احتياجات الشركة المتصلة بتصميم وبناء مراكزها التجارية، ويمنحها أيضاً مرونة لإجراء أي تعديلات على التصميم، في حال دعت الحاجة إلى ذلك. وقد بلغت القيمة الإجمالية للعقود المتداولة ٣,٤ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م. العقود المتداولة مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية تتعلق بالمشاريع (المراكز التجارية) قيد الإنشاء حاليًا والتي من المتوقع أن تصبح قيد التشغيل خلال عام واحد، بالإضافة إلى مشاريع أخرى متوقع تنفيذها على أن تصبح جاهزة للعمل في غضون ثلاث إلى خمس سنوات (راجع قسم العقارات الاستثمارية). وعادة تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من قيمة العقد مقدماً، ولاحقاً تدفع ما تبقى من قيمة العقد على اساس شهري.

انخفضت السلف من ٤٢٠,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب انتهاء بناء الياسمين مول والحمراء مول، بالإضافة إلى إنجاز تحسينات المباني المستأجرة في المراكز التجارية الحالية.

ارتفعت السلف من ١٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٨٠,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وهي متعلقة بالمدفوعات التي قدمتها الشركة لبناء العديد من المراكز التجارية إلى جانب التأخر في إصدار الفواتير المرتبطة بشكل رئيسي بأعمال البناء الجارية في الخليج مول والنخيل مول دمام و بوليفارد الجامعة.

٦-٧-٢-٢ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة — جزء غير المتداول

جدول ٦-٣٠: مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
شركة فاس القابضة للفنادق	٣٥٠,٣٢٣	٢٠٠,٣٢٣	٢٠٠,٣٢٣
نجمة المدائن العقارية	١٤,١٢٢	١٤,١٢٢	-
المجموع	٣٦٤,٤٤٥	٢١٤,٤٤٥	٢٠٠,٣٢٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

بلغ الجزء غير المتداول من المبالغ المستحقة من الجهات ذات علاقة ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (٢١٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٣٦٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م) وهو يتعلق بالجزء غير المتداول من الذمم المدينة من بيع أراضٍ في مدينة الرياض لشركة فاس القابضة للفنادق. بلغ الجزء غير المتداول من المبالغ المستحقة من الجهات ذات علاقة ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (٢١٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٣٦٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م) وهو يتعلق بالجزء غير المتداول من الذمم المدينة من بيع أراضٍ في مدينة الرياض لشركة فاس القابضة للفنادق (راجع ٦-٧-١-٣ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة لمراجعة الجزء المتداول من المبالغ المستحقة من شركة فاس القابضة للفنادق). في السنة المالية ٢٠١٨م، تعدل العقد البيع الأساسي مع شركة فاس القابضة للفنادق، لإعادة جدولة شروط الدفع الجزء المتداول الى مارس ٢٠١٩م (١٥٠,٠ مليون ريال سعودي) والجزء الغير متداول اللى مارس ٢٠٢٠م (٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي).

انخفضت المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة من ٣٦٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢١٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م بعد تحويل مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي مستحق من شركة فاس القابضة للفنادق إلى الجزء المتداول في السنة المالية ٢٠١٧م، علماً أنه من المتوقع تحصيل هذا المبلغ في السنة المالية ٢٠١٩م، بموجب عقد البيع الأساسي. ومن المتوقع تسديد الرصيد المتبقي والبالغ ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

انخفضت المستحقات من الأطراف ذات العلاقة بعد ذلك من ٢١٤,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة تسديد الرصيد المستحق من شركة نجمة المدائن العقارية عبر شركة فاس السعودية.

٦-٧-٢-٣ ايجار مدفوع مقدما - جزء غير متداول

يرتبط الجزء غير المتداول من بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً بشكلٍ رئيسي ببدلات الإيجار المدفوعة مقدماً والمتعلقة بالممتلكات قيد التطوير.

انخفضت بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً من ١٧٦,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٦٢,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م نتيجة لإيقاف مشروع الدمام بارك مول الذي بلغ رصيد بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً الخاصة به١٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م.

ارتفعت بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً من ١٦٢,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١٧٦,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م و يرجع ذلك بشكلٍ رئيسي إلى الزيادة في الدفعات المقدّمة ذات الصلة بمشروع مول العرب - الرياض.

٦-٧-٢-٤ استثمار في شركة زميلة

يمثل الاستثمار في شركة زميلة استثماراً بنسبة ٢٥٪ في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة وهي شركة عقارية تأسست في المملكة العربية السعودية وهي مشغل بانوراما مول.

انخفض الاستثمار في شركة أسواق المستقبل للتجارة بمبلغ ١,٢ مليون ريال سعودي من ٣٦,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٣٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م نتيجةً لتوزيع أرباح الأسهم البالغة ١٠,٠ مليون ريال، والتي تم التعويض الجزئي عنها بحصة في صافي الدخل بلغت ٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م.

ارتفع الاستثمار بعد ذلك من ٣٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٣٩,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجةً للزيادة المحققة من الحصة في صافي الدخل البالغة ٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وقد تم التعويض الجزئي عنها بتوزيع أرباح قدرها ٥,٠ مليون ريال سعودي.

٦-٧-٢-٥ استثمارات متاحة للبيع

جدول ٦-٣١: استثمارات متاحة للبيع كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	١٢١,٥٠٠	١٢١,٥٠٠	١٢١,٥٠٠
ينبع للخدمات العقارية	٥٣,٣٨٤	٥٣,٣٣٤	–
شركة خماسية طابة المحدودة	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	–
صندوق المدينة الرقمية	٨,٦٧١	٧,٣٣٥	٦,٩٧٦
أكوان العقارية	٨٩٩	–	–
المجموع	**٢٣٤,٤٥٤**	**٢٣٢,١٧٠**	**١٢٨,٤٧٦**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

تُسجّل الاستثمارات التي يتم شراؤها دون أي رغبة في الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو نية في التداول بها، وفقا لقيمتها العادلة وتُدرج ضمن الموجودات غير المتداولة. وتُقيد أي تغييرات في القيمة العادلة في القوائم الموحدة للتغييرات في حقوق الملكية. ويتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حال وجود سوق نشط ومفتوح أو باستخدام أساليب التقييم البديلة. والاّ، تُسجل الاستثمارات بالتكلفة.

بلغت استثمارات الشركة المتاحة للبيع ١٢٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (٢٣٢,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٢٣٤,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م) وتألّفت مما يلي:

- شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (تضمنت قيمة الاستثمار علاوة وقدرها ٤٥,٠ مليون ريال سعودي): استثمار غير مباشر من قبل شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري وشركة المكارم العالمية للتنمية العقارية بنسبة ٨,٥٪ في رأسمال شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري.
- ينبع للخدمات العقارية: ملكية قطعة أرض كبيرة في ينبع. بلغت مساهمة الشركة الأصلية لشراء هذه الأرض ٧٣ مليون ريال سعودي تم خفضها في وقت لاحق إلى ٥٣,٤ مليون ريال سعودي بعد بيع بعض القطع. خلال السنة المالية ٢٠١٨م، تم تحويل الاستثمار بالقيمة الدفترية إلى شركة فاسٍ السعودية.
- شركة خماسيات طيبة المحدودة (المعروفة مسبقاً بتسمية شركة الخماسية يثرب): إن شركة فاس القابضة السعودية هي المالك القانوني لـ١٤,٧٪ من رأسمال شركة خماسيات طيبة المحدودة وقد تنازلت عنها إلى شركة فاس السعودية. .
- صندوق المدينة الرقمية: تملك الشركة نسبة ٠,٢٥٪ في صندوق المدينة الرقمية الذي يستثمر في شراء قطع أراضي وتطويرها. يمثّل الاستثمار وحدات تم شراؤها مقابل ٦,٨ مليون ريال سعودي (٦٨ وحدة مقابل ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كل واحدة). بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وفق كشف الحساب الصادر عن مدير الصندوق. انخفض الاستثمار من ٨,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٧,٣ مليون ريال سعودي و٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٢٠١٨م نتيجةً للخسائر غير المحققة على إعادة تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع والتي بلغت ١,٣ مليون ريال سعودي و٠,٤ مليون ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠١٧م و٢٠١٨م على التوالي.
- أكوان العقارية: كانت شركة فاس القابضة السعودية تمتلك نسبة ٤,٥٪ من رأسمال أكوان العقارية وقد تنازلت عنها لصالح الشركة. تم تحويل الاستثمار إلى شركة فاس القابضة السعودية في السنة المالية ٢٠١٧م.
- انخفضت الاستثمارات المتاحة للبيع من ٢٣٤,٥ مليون ريال سعودي و٢٣٢,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م على التوالي إلى ١٢٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م بسبب تحويل استثمارات ينبع للخدمات العقارية (٥٣,٤ مليون ريال سعودي) وشركة خماسية طابة المحدودة (٥٠,٠ مليون ريال سعودي) إلى شركة فاس القابضة السعودية بصافي قيمتها الدفترية.

٦-٧-٢-٦ استثمارات عقارية

جدول ٦-٣٢: استثمارات عقارية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م	٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٨م
الأراضي	٣,٤٧٣,٦٠١	٤,٨٨٩,٢١٠	٤,٧٧١,٨١٤
المباني	١,٤٦٢,٠٩١	٢,٢٥٩,٣٠٠	٢,١٧٢,٨٨٢
المباني القامة على اراضي مستأجرة	١,٧١١,٨٢٤	٢,٠٥٧,٠٦٦	١,٩٠٤,٩٨٥
المشاريع تحت التنفيذ	١,٢٠٤,٤٧٣	٨٨٢,٣٠٢	١,١٦٧,٠٣٨
التكلفة المباشرة الأولية *	٢٤٩,٨٠٠	٢١١,١١٥	٢٠٨,٩٨٠
المجموع	**٧,٨٥١,٩٨٩**	**١٠,٢٩٨,٩٩٣**	**١٠,٢٢٥,٦٩٩**

المصدر: معلومات الشركة والقوائم المالية المعدة لغرض خاص للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

*تم تسجيل تكاليف مباشرة متعلقة بعقود الايجار التشغيلية (٢٤٩,٨ مليون ريال سعودي) ضمن الاستثمارات العقارية في ٣١ مارس ٢٠١٦م كي تتماشي مع التصنيف المعتمد في ٣١ مارس ٢٠١٨م (لمزيد من المعلومات راجع جدول اعادة التصنيف في قسم ملخص المعلومات المالية)

يتمثل النموذج التجاري للشركة في تطوير المراكز التجارية على قطع الأراضي التي تمتلكها أو تؤجرها على أساس طويل الأجل. في بعض الحالات المحدودة، قامت الشركة أيضًا بتأجير مراكز تسوق تم تجديدها بعد ذلك وفقًا لمتطلبات الشركة. يرجى الرجوع إلى الأقسام ١٣-٥-١ («عقود الإيجار الرئيسية») للحصول على معلومات حول العقارات المملوكة و/أو المستأجرة من قبل الشركة. تمتلك الشركة جميع التجهيزات وغيرها من المعدات في المراكز التجارية الخاصة بها. ومع ذلك، تستأجر الشركة بعض الأصول، مثل الأراضي والمباني من خلال عقود الإيجار التشغيلي (لمدة تتراوح بين ٥ و٢٨ سنة من بداية العقد).

لدى الشركة ٣ مراكز تحت التطوير والتي ستتكبد فيها نفقات رأس المال (بما في ذلك بناء المباني، شراء المعدات، الأثاث والترتيبات) خلال السنة المالية ٢٠١٩م والسنة المالية ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى ذلك، خططت الشركة لتطوير ٥ مراكز تسوق أخرى في السنوات الثلاث إلى الخمس المقبلة على قطع الأراضي التي تملكها أو التي استأجرتها بالفعل (و من المتوقع أن تبدأ أعمال البناء لبعض هذه المراكز في السنة المالية ٢٠٢٠م). تتضمن المصاريف الرأسمالية كلفة المواد والعمالة وتكاليف العقود والتأمين وتكاليف التمويل المتكبدة خلال فترة الإنشاء.

تُقيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم. ويتم احتساب استهلاك العقارات الاستثمارية (باستثناء الأراضي) على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو حسب فترة الإيجار، الاقصر بينهما (إذا كان قابل للتطبيق).

بلغت العقارات الاستثمارية ١٠,٢٢٥,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وهي تشمل بشكلٍ رئيسي الأراضي (٤,٧٧١,٨ مليون ريال سعودي)، المباني (٢,١٧٢,٩ مليون ريال سعودي)، المباني على الأراضي المستأجرة (١,٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي)، والمشاريع قيد الإنشاء (١,١٦٧,٠ مليون ريال سعودي).

تألفت الاراضي العقارية والتي بلغت ٤,٧٧١,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م من ١٤ قطعة أرض في أنحاء المملكة على الشكل التالي:

جدول ٦-٣٣: القيمة الدفترية للأراضي كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
عيون الرائد (مول العرب - الرياض)	١,٧٧٠,٤٤٠	١,٧٧٠,٤٤٠	١,٧٧٠,٤٤٠
عيون البساتين (جوهرة جدة)	١,٠٦٧,١٦٣	١,٠٦٧,١٦٣	١,٠٦٧,١٦٣
قاسيم مول	-	٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
مول الخليج	-	٢٩٠,٢٠٩	٢٩٠,٢٠٩
الحمراء مول	-	٢٥٦,١٠٠	٢٥٦,١٠٠
سلام مول - الرياض	-	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
مطار الدمام (النخيل مول دمام)	-	٢١٠,٠٠٠	٢١٠,٠٠٠
العزيزية مول - مكة (مكة مول)	١٧٨,٢٢٨	١٧٨,٢٢٨	١٧٨,٢٢٨
مول العرب - جدة	١٤١,١١٥	١٤١,١١٥	١٤١,١١٥
دمام مول	١١٧,٣٩٥	١١٧,٣٩٥	
صحارى بلازا	٧٥,٢٤٠	٧٥,٢٤٠	٧٥,٢٤٠
النور مول	٦٨,١٢٠	٦٨,١٢٠	٦٨,١٢٠
أبها مول	-	٦٢,٠٠٠	٦٢,٠٠٠
الجبيل مول	٣٢,٥٠٠	٣٢,٥٠٠	٣٢,٥٠٠
الاحساء مول	٢٠,٧٠٠	٢٠,٧٠٠	٢٠,٧٠٠
عزيز مول	٢,٧٠٠	-	-
المجموع	**٣,٤٧٣,٦٠١**	**٤,٨٨٩,٢١٠**	**٤,٧٧١,٨١٤**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

- كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، تألفت الأراضي العقارية المتعلقة بالمراكز التجارية التشغيلية من ٨ قطع أرض ترتبط بصورة رئيسية بالحمراء مول (٢٥٦,١ مليون ريال سعودي) السلام مول - الرياض (٢٥٠,٠ مليون ريال سعودي) مكة مول (١٧٨,٢ مليون ريال سعودي) مول العرب- جدة (١٤١,١ مليون ريال سعودي) وغيرها،

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بلغت قيمة الأراضي العقارية المتعلقة بالمراكز التجارية التي سيتم تطويرها في المستقبل ٣,٧ مليار ريال سعودي، وتتألف تلك الاراضي من ٦ قطع من الأراضي، بما في ذلك (١) قطعتي أرض متصلتين بمراكز تجارية قيد التطوير (الخليج والنخيل مول الدمام)، بالإضافة الى ٢) قطعتي أرض لمراكز قيد التطوير التي تم إيقاف العمل بها مؤقتاً (مول العرب - الرياض (١,٨ مليار ريال سعودي)، جوهرة جدة (١,١ مليار ريال سعودي)، و ٣) قطعتي أرض سيتم تطويرها في المستقبل (أرض في القصيم وأرض في أبها).

ارتفعت الاراضي العقارية للشركة من ٣,٤٧٣,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٤,٨٨٩,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بعد شراء الشركة ستة قطع أرض من شركة فاس القابضة السعودية بقيمة ١,٤١٨,٣ مليون ريال سعودي. تم تمويل شراء الأراضي من تسهيل

ائتماني طويل الأمد تم الحصول عليه في السنة المالية ٢٠١٧م. (يرجى مراجعة القروض والسلف تحت البند ٦,٧,٤ المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد).

انخفضت الاراضي العقارية من ٤,٨٨٩,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٤,٧٧١,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، و يرجع ذلك بصورة أساسية إلى نقل ملكية أرض الدمام مول التي بلغ صافي قيمتها الدفترية ١١٧,٤ مليون ريال سعودي إلى شركة فاس السعودية القابضة ، حيث قررت الإدارة إيقاف المشروع.

تألفت المباني البالغة قيمتها ٢,١٧٢,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م من المراكز التجارية التابعة للشركة والمبنية على الأراضي المملوكة للشركة. ارتبطت مباني الشركة بشكل رئيسي بمول العرب - جدة (٨٧٣,٨ مليون ريال سعودي) حمراء مول (٣٩١,١ مليون ريال سعودي) نور مول (٢٤٠,٣ مليون ريال سعودي) مكة مول (١٨٨,٠مليون ريال سعودي) وغيرها.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للمباني من ١,٤٦٢,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢,٢٥٩,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، ويرجع ذلك بشكلٍ رئيسي إلى اعادة تصنيف الحمراء مول من المشاريع قيد الإنشاء في السنة المالية ٢٠١٧م، بالإضافة إلى التحسينات التي أجريت على مول العرب في مدينة جدة، وقد تم التعويض عنها جزئيًا باستهلاك العقارات الاستثمارية في السنة المالية ٢٠١٧م.

انخفض صافي القيمة الدفترية للمباني من ٢,٢٥٩,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢,١٧٢,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، يرجع ذلك بشكل رئيسي إلى استهلاك العقارات الاستثمارية في السنة المالية ٢٠١٨م.

بلغت قيمة المباني على الأراضي المستأجرة ١,٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وارتبطت بالمراكز التجارية التابعة للشركة والمبنية على الأراضي المستأجرة. وارتبطت المباني على الأراضي المستأجرة بشكل رئيسي بالياسمين مول (٣٩٧,٤ مليون ريال سعودي)، النخيل مول - الرياض (٣٨٨,٣ مليون ريال سعودي)، مول الظهران (٣٤٥,٥ مليون ريال سعودي)، جوري مول (٣١٠,١ مليون ريال سعودي) وغيرها.

ارتفعت المباني على الأراضي المستأجرة من ١,٧١١,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢,٠٥٧,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، و يرجع ذلك بشكلٍ رئيسي إلى اعادة تصنيف الياسمين مول من المشاريع قيد الإنشاء في السنة المالية ٢٠١٧م، وقد تم التعويض عنها جزئيًا باستهلاك العقارات الاستثمارية في السنة المالية ٢٠١٧م.

انخفضت المباني على الأراضي المستأجرة من ٢,٠٥٧,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١,٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى استهلاك العقارات الاستثمارية في السنة المالية ٢٠١٨م.

يتم اعادة تصنيف التكاليف المرتبطة بالمشاريع قيد الإنشاء إلى المباني والمباني على الأراضي المستأجرة لدى إنجاز المشاريع. تشمل المصاريف المدرجة كجزءٍ من تكلفة البناء تكاليف المواد اليد العاملة، الهندسة والعقد، التأمين، بدل الإيجار، وتكاليف التمويل التي تم تكبدها خلال فترة البناء.

بلغت المشاريع قيد الإنشاء ١,١٦٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وتألفت من ٩ مراكز تجارية قيد التطوير، بالإضافة الى مشاريع أخرى. من المتوقع تشغيل اربعة مراكز تجارية قيد التطوير خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٠م، في حين من المتوقع تشغيل المراكز الخمسة الأخرى خلال السنوات الثلاث القادمة.

انخفضت قيمة المشاريع قيد الإنشاء من ١,٢٠٤,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٨٨٢,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، جراء ما يلي: (١) اعادة تصنيف المباني والمباني على الأراضي المستأجرة المتعلقة بافتتاح الياسمين مول والحمراء مول، و(٢) نقل كلفة أعمال التصميم المنجزة للمشاريع التي تم وقفها إلى شركة فاس القابضة السعودية، وقدرها ١٢٣,١ مليون ريال سعودي. وقد تم التعويض جزئياً عن اعادات التصنيف هذه عن طريق زيادات بلغت قيمتها٦٧٢,٥ مليون ريال، تتصل ببناء ٣ مراكز تجارية جديدة بالإضافة الى أعمال التصميم المنجزة للمراكز التجارية التي يجري النظر في تطويرها في مستقبلاً.

ارتفعت المشاريع قيد الإنشاء من ٨٨٢,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١,١٦٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجةً لأعمال البناء الإضافية في السنة المالية ٢٠١٨م المتعلقة بالخليج مول، النخيل مول وبوليفارد الجامعة.

شملت التكلفة المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية الرسوم المدفوعة للوسطاء والمتعلقة بعقود إيجار الأراضي التي أبرمتها الشركة. ويتم تحديد معدلات العمولة خلال المفاوضات الخاصة بإيجار الأراضي بين الوسيط والشركة.

انخفضت التكلفة المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية من ٢٤٩,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢١١,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب نقل بعض المشاريع قيد الإنشاء إلى شركة فاس القابضة السعودية في السنة المالية ٢٠١٧م، علماً أن الإدارة قررت وقف المشاريع ذات العلاقة. وبموجب ذلك، تم أيضاً نقل التكلفة المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية عن هذه المشاريع إلى شركة فاس القابضة السعودية.

انخفضت التكلفة المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية من ٢١١,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٠٩,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة كلفة الاستهلاك على العقارات الاستثمارية، نظرًا لعدم إضافة أي مشاريع جديدة خلال العام.

٦-٧-٢-٧ ممتلكات ومعدات

جدول ٦-٣٤: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الأدوات والمعدات	٣٠,١١٥	٥٥,٩٣٥	٧٢,٠١٦
الأثاث والتركيبات	٣٠,٢١٤	٤٠,٦٠٩	٤٠,٤٦٦
التحسينات على المباني المستأجرة	-	٢٣,٨٤٦	٢٣,١٥٨
المركبات	٥٥٨	٣٥٥	١٨٥
المجموع	**٦٠,٨٨٧**	**١٢٠,٧٤٦**	**١٣٥,٨٢٦**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

بلغت قيمة الممتلكات والمعدات ١٣٥,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وتألفت من الأدوات والمعدات (٧٢,٠ مليون ريال سعودي)، الأثاث والتركيبات (٤٠,٥ مليون ريال سعودي)، التحسينات على المباني المستأجرة (٢٣,٢ مليون ريال سعودي)، والمركبات (٠,٢ مليون ريال سعودي).

بلغت الأدوات والمعدات ٧٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وقد تألفت من أجهزة الحاسوب والمعلوماتية، والإنارة، والإلكترونيات ومعدات أخرى. ارتفع صافي القيمة الدفترية للأدوات والمعدات من ٣٠,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٥٥,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، نتيجة شراء معدات تبلغ قيمتها ٣٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م المتعلقة بمول الظهران. ارتفع صافي القيمة الدفترية للأدوات والمعدات من ٥٥,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٧٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بسبب شراء معدات تبلغ قيمتها ٣٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م خاصة فيما يتعلق بمول العرب نتيجة تركيب إنارة وأنظمة كاميرات مراقبة أمنية وغيرها من أجهزة الحاسوب.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للأثاث والتركيبات من ٣٠,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٤٠,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، وذلك بسبب شراء اثاث وتركيبات قيمتها ١٨,٨ تتعلق بافتتاح مراكز تجارية جديدة خلال الفترة واستبدال البعض الآخر في المراكز التجارية الحالية. وقد استقرّ صافي القيمة الدفترية للأثاث والتركيبات ثابتًا بصورة نسبية عند ٤٠,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بسبب شراء اثاث وتركيبات بقيمة ٩,٣ مليون ريال سعودي يتم التعويض عنها باستهلاك ٩,٤ مليون ريال سعودي.

ارتبطت تحسينات المباني المستأجرة بالتكاليف التي تم تكبدها لتأهيل مبنى المكتب الرئيسي الذي تم استئجاره في السنة المالية ٢٠١٧م.

يرتبط صافي القيمة الدفترية للمركبات بالمركبات المستخدمة لنقل الموظفين.

تُسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصًا منها الاستهلاك المتراكم. وتتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط عندما تزيد المنافع الاقتصادية المستقبلية المشمولة في بند الممتلكات والمعدات. وتُثبت كل المصروفات الأخرى في قائمة الدخل لدى تكبدها. يُحسب الاستهلاك على مدى الفترة الإنتاجية المقدرة للموجودات المعنية باستخدام أسلوب القسط الثابت.

جدول ٦-٣٥: معدلات الاستهلاك

معدل الاستهلاك (٪)	المعدل
الأدوات والمعدات	١٢,٥٪ - ٢٥٪
الأثاث والتركيبات	١٠٪ - ٢٥٪
التحسينات على المباني المستأجرة	العمر الاقتصادي أو مدة الإيجار، أيهما أقصر
المركبات	٢٥٪

المصدر: معلومات الشركة

٦-٧-٣ المطلوبات المتداولة باستثناء القروض

جدول ٦-٣٦: المطلوبات المتداولة باستثناء القروض كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
دائنون	٢٢٧,٥٠٧	٢٤٥,٨٦٤	٢٧٦,٧٢٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٢١,٤٨٢	٢٢٦,١٠٠	٢٢١,٦٢٠
إيرادات غير مكتسبة	٤٤٦,١١٧	٣٢٥,٣٤٧	٢٧٧,٢٥٢
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	١١٩,٣٧٠	٢٢٤,٧٧٨	٢١٥,٤١٦
زكاة مستحقة	٨٨,٤٩٣	١١٧,٣٥٤	١٤٦,٥٦٠
اجمالي المطلوبات المتداولة	١,٢٠٢,٩٦٩	١,١٣٩,٤٤٣	١,١٣٧,٥٧٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

٦-٧-٣-١ دائنون

جدول ٦-٣٧: دائنون كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م	٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٨م معدة لغرض خاص
استئجار الأراضي	١١٢,٢٤٥	١١٣,٨٣٣	١١٨,٦١٩
الصيانة	٣٢,١٥٥	٥٦,٢٥٨	٧٩,٢٥٩
الإمداد بالطاقة	٤٤,٠٩٧	٤٣,٤٣٨	٤١,٦٥٢
التنظيف	٢٢,٨٤٥	٢٤,٠٨٤	٢٨,٤٨٦
الأتعاب المهنية	١٠,٢٣٣	٥,٨٠٧	٥,١٥٣
مطلوبات متداولة أخرى	٥,٩٣٢	٢,٤٤٥	٣,٥٥٧
المجموع	**٢٢٧,٥٠٧**	**٢٤٥,٨٦٤**	**٢٧٦,٧٢٥**

المصدر: معلومات الشركة

بلغت الذمم الدائنة ٢٧٦,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وتألفت بشكلٍ رئيسي من الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي البالغة ١١٨,٧ مليون ريال سعودي، الذمم الدائنة لموردي الصيانة البالغة ٧٩,٣ مليون ريال سعودي، الذمم الدائنة لموردي الطاقة البالغة ٤١,٧ مليون ريال سعودي، والذمم الدائنة لموردي التنظيف البالغة ٢٨,٥ مليون ريال سعودي.

ارتفعت الذمم الدائنة من ٢٢٧,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢٤٥,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، نتيجةً لارتفاع الذمم الدائنة لموردي الصيانة من ٣٢,٢ مليون ريال سعودي إلى ٥٦,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفعت الذمم الدائنة بشكلٍ إضافي من ٢٤٥,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٧٦,٧ مليون ريال سعودي كم في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجةً لزيادة الذمم الدائنة لموردي الصيانة أيضًا من ٥٦,٣ مليون ريال سعودي إلى ٧٩,٣ مليون ريال سعودي.

مثّلت الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي دفعات بدلات الإيجار المستحقة لمالكي الأراضي المتعلقة بالمراكز التجارية المبنية على الأراضي المستأجرة. تتم هذه الدفعات عادةً على أساس سنوي خلال الأيام التسعين الأولى من تاريخ بدء العقد. في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بلغت الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي ١١٨,٧ مليون ريال سعودي وارتبطت بشكلٍ رئيسي بهيفاء مول، جوري مول، مول الظهران، تالا مول وغيرها.

ارتفعت الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي من ١١٢,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١١٣,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب (١) انتهاء فترة السماح بموجب عقود الإيجار الخاصة بالياسمين مول، (٢) زيادة في المبالغ المستحقة المتعلقة بعقود الإيجار الخاصة بجوري مول. وقد تم التعويض جزئياً عن الزيادة بانخفاض الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي المرتبطة بمول الظهران من ٤٤,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٥,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، وانخفاض الذمم الدائنة لاستئجار أراضي المراكز الأخرى (ابن خلدون بلازا التي تم اقفالها) من ٧,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى صفر في ٣١ مارس ٢٠١٧م.

ارتفعت الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي بعد ذلك من ١١٣,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١١٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م بسبب التأخير في سداد المبالغ المستحقة فيما يتعلق بخريص مول (١١,٣ مليون ريال سعودي) مول الظهران (٨,٣ مليون ريال سعودي) والسلام مول في مدينة جدة (٤,٦ مليون ريال سعودي) وغيرها.

مثّلت الذمم الدائنة لموردي الصيانة الدفعات المستحقة لموردي خدمات الصيانة المقدمة للمراكز التجارية التابعة للشركة. بلغت الذمم الدائنة لموردي الصيانة ٧٩,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وارتبطت بشكلٍ رئيسي بأعمال الإنشاء والصيانة في مختلف المراكز التجارية، بما في ذلك صيانة المباني ونظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء والمصاعد وغيرها من خدمات الصيانة اللازمة للعمليات اليومية. السبب الرئيسي وراء الزيادة من ٣٢,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٥٦,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و٧٩,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م هو التأخر في سداد المبالغ المستحقة نتيجة زيادة عدد المراكز التجارية في نفس الفترة (٤ مراكز تجارية إضافية: جوري وجبيل في ٢٠١٧م، حمرا و ياسمين في ٢٠١٨م).

مثلت الذمم الدائنة لموردي الطاقة الدفعات المستحقة لموردي الكهرباء ومولدات الطاقة. بلغت الذمم الدائنة لموردي الطاقة ٤١,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

ارتفعت الذمم الدائنة لموردي التنظيف من ٢٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢٤,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب ارتفاع عدد المراكز التجارية والعقود الجديدة المبرمة مع الموردين. ارتفعت الذمم الدائنة لموردي التنظيف من ٢٤,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م بسبب زيادة الذمم الدائنة لمجموعة أفراس (٤,٩ مليون ريال سعودي)، وقد تم التعويض عنها بانخفاض الذمم الدائنة للمسالك (١,٦ مليون ريال سعودي).

مثلت الذمم الدائنة للأتعاب المهنية الدفعات المستحقة لمدّققي الشركة ومستشاريها القانونيين ومستشاريها الاستراتيجيين والماليين ومستشاري تكنولوجيا المعلومات وغيرهم. بلغت الذمم الدائنة للأتعاب المهنية ٥,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

بلغ رصيد الذمم الدائنة الأخرى ٣,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وتألف بشكلٍ رئيسي من الذمم الدائنة لمصلحة الضرائب المتعلقة بسداد ضريبة القيمة المضافة المتأخرة.

٦-٧-٣-٢ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

جدول ٦-٣٨: مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة	١٩٧,٢٩٧	٢٠٩,٥٠٢	٢٠٠,٢٨٨
شركة نسك للمشاريع التجارية ذ.م.م.	٥٥,٥٠٣	١٣,٥٣٠	–
شركة فاس القابضة السعودية	٦٨,٦٨٢	٣,٠٦٨	١٥,٦٢٧
شركة تضاريس نجد للأمن	–	–	٤,٤٥٦
إتقان لإدارة المنشآت	–	–	١,٢٤٩
المجموع	**٣٢١,٤٨٢**	**٢٢٦,١٠٠**	**٢٢١,٦٢٠**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية الموحدة التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

بلغت المستحقات للأطراف ذي العلاقة ٢٢١,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م (٣٢١,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٢٦,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م) وتألفت بشكلٍ رئيسي من دخل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين ذوي العلاقة (شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة)، بالإضافة إلى الرصيد المستحق لشركة فاس القابضة السعودية، وشركة تضاريس نجد للأمن، وشركة إتقان لإدارة المنشآت.

مثلت الأرصدة المستحقة لشركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة، دخل الإيجار المستلم مقدماً من الشركات التابعة للشركة، والتي تم توحيدها بمعظمها تحت شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة لها. ارتفعت الأرصدة المستحقة من ١٩٧,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢٠٩,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م بعد افتتاح مركزين تجاريين جديدين (الحمراء مول والياسمين مول) في السنة المالية ٢٠١٧م. انخفضت الأرصدة المستحقة شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه والشركات التابعة بنسبة ضئيلة من ٢٠٩,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي ٣١ مارس ٢٠١٨م نتيجةً لإثبات الإيرادات الإيجارية، التي تم التعويض عنها جزئيًا بالمبالغ الإضافية المستلمة مقدمًا في السنة المالية ٢٠١٨م.

انخفض الرصيد المستحق لشركة نسك للمشاريع التجارية ذ.م.م من ٥٥,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٣,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م. وقد نتج الرصيد الأعلى في ٣١ مارس ٢٠١٦م بشكلٍ رئيسي عن دفع بدلات إيجار عن سنة واحدة مقدماً، بالمقارنة عن دفع بدلات إيجار عن ثلاثة أشهر مقدماً في ٣١ مارس ٢٠١٧م. وكان الرصيد المستحق لشركة نسك للمشاريع التجارية ذ.م.م صفر في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

جدول ٦-٣٩: حركة حسابات شركة فاس القابضة السعودية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م - ٣١ مارس ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٨م
الرصيد في بداية السنة	٦٨,٦٨٢	٣,٠٦٨
أرباح الأسهم المعلن عنها، والدائنة للمساهمين عبر شركة فاس القابضة	٧١٥,٠٠٠	٧٤٦,٠٠٠
تحويل الأرصدة	(١٤٨,٦٥٢)	–
الاستثمارات المنقولة	(٢٠٥,٥٠٩)	(١٣٦,١٠٦)
أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين عبر شركة فاس القابضة	(٢٣٠,٠٠٠)	(٣٧٤,٠٠٠)
الاستثمارات المعدة للبيع التي تم نقلها	–	(١٠٣,٣٣٤)
تحويلات أخرى	(١٩٦,٤٥٣)	(١٢٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ مارس	**٣,٠٦٨**	**١٥,٦٢٧**

المصدر: معلومات الشركة

انخفض الرصيد المستحق لشركة فاس القابضة السعودية من ٦٨,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م. أعلنت الشركة أنصبة أرباح بقيمة ٧١٥,٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عبر شركة فاس القابضة، تم تسديدها من خلال ١) تحويل العقارات الاستثمارية البالغة ٢٠٥,٥ مليون ريال سعودي، ٢) تسديد الأرصدة بالنيابة عن شركة فاس القابضة وقدرها ١٤٨,٧ مليون ريال

سعودي، ٣) تسديد أرباح الأسهم الموزعة بقيمة ٢٣٠,٠ مليون ريال سعودي و٤) تحويلات أخرى تتألف بشكل اساسي من تسوية أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة تم تحويلها لشركة فاس السعودية القابضة (١٩٦,٠ مليون ريال سعودي).

ارتفع الرصيد المستحق لشركة فاس القابضة السعودية بعد ذلك من ٣,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١٥,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م. أعلنت الشركة أنصبة أرباح بقيمة ٧٤٦,٠ مليون ريال سعودي للمساهمين عبر شركة فاس القابضة، تم تسديدها من خلال ١) تحويل العقارات الاستثمارية البالغة ١٣٦ مليون ريال سعودي، ٢) تسديد الأرصدة بالنيابة عن شركة فاس والبالغة ١٠٣,٣ مليون ريال سعودي، ٣) تسديد أرباح الأسهم المدفوعة والبالغة ٣٧٤ مليون ريال سعودي، و٤) تحويلات أخرى لموردين شركة فاس القابضة السعودية نيابة عن شركة فاس القابضة السعودية والبالغة ١٢٠ مليون ريال سعودي (تتضمن بشكل أساسي تسوية أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة تم تحويلها اشركة فاس السعودية القابضة (٨٦,٦ مليون ريال سعودي).

٦-٧-٣-٣ إيرادات غير مكتسبة

بلغت الإيرادات غير المحققة ٢٧٧,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وارتبطت بشكلٍ رئيسي بإيرادات الإيجار التي تم استلامها مقدماً من المستأجرين عبر المراكز التجارية التابعة للشركة. ويتم عادة استلام بدلات الإيجار مقدماً على أساس نصف سنوي.

انخفض دخل الإيجار المستلم مقدماً من ٤٤٦,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٣٢٥,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، وذلك بشكلٍ رئيسي نتيجة انخفاض الإيرادات غير المحققة المرتبطة بالإيجار المستلم من المستأجرين عن المراكز التجارية التي كانت قيد التطوير (الحمراء مول والياسمين مول) في السنة المالية ٢٠١٦م وبدأت عملياتها في السنة المالية ٢٠١٧م.

انخفض دخل الإيجار الذي تم استلامه مقدماً من ٣٢٥,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢٧٧,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة انخفاض المبالغ المدفوعة مقدمًا المتعلقة بالحمراء مول بسبب التأخر في إثبات الإيرادات في السنة المالية ٢٠١٨م، حيث أنه لم يتم إمضاء العقود الجديدة مع المستأجرين (الذين يشغلون المراكز التجارية) نظراً لإستمرار المفاوضات بشأن الأسعار.

٦-٧-٣-٤ مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى

جدول ٦-٤٠: مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
تأمينات من المستأجرين	٧٠,٢٢٨	٩٤,٩٧٩	١٠٢,٩٠٥
مدخلات ضريبة القيمة المضافة، صافي	–	–	٤٥,٥٨٤
مصاريف مستحقة	١٠,٣٢٩	٦,٩٩٠	٢١,٦١٦
أعباء مالية مستحقة	٢٣,٢٦٢	٩٧,٧٥٧	٢١,٤٢٠
مستحقات الموظفين	١٣,٠٦٧	١٧,٧٦٥	٢١,١١٨
أخرى	٢,٤٧٤	٧,٢٨٧	٢,٧٧٢
المجموع	**١١٩,٣٧٠**	**٢٢٤,٧٧٨**	**٢١٥,٤١٦**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

بلغت المستحقات والمطلوبات المتداولة الأخرى ٢١٥,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وتألفت بشكلٍ رئيسي من ودائع ضمان المستأجرين (١٠٢,٩ مليون ريال سعودي)، ضريبة القيمة المضافة على المنتجات (٤٥,٦ مليون ريال سعودي) والمصاريف المستحقة (٢١,٦ مليون ريال سعودي).

تستلم الشركة تأمينات من بعض فئات المستأجرين من أجل تغطية أي فواتير غير مسددة وأي أضرار تلحق بالممتلكات (في حال وجودها). حصل ارتفاع في تأمينات من ٧٠,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٩٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م نتيجة افتتاح مركزين تجاريين جديدين في السنة المالية ٢٠١٧م (الياسمين مول والحمراء مول). وتأتي الزيادة في ودائع الضمان من ٩٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ١٠٢,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م نتيجة زيادة عدد المستأجرين خلال نفس الفترة.

الضريبة على القيمة المضافة المستحقة الدفع تتعلق بفرض ضريبة بنسبة ٥٪ اعتبارًا من يناير ٢٠١٨م، وقد بلغت ٤٥,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وهو ما يمثل الرصيد المستحق عن الربع الأول من عام ٢٠١٨م. بلغت أرصدة ضريبة على القيمة المضافة المتعلقة بالسلف التي تمّ تسديدها قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م والمتعلقة بفترة ٢٠١٨م، ٩,٧ مليون ريال سعودي. وتم الإبلاغ عن هذه الأرصدة وتمت معالجتها من خلال التصريحات الضريبة على القيمة المضافة الفصلية.

بلغت المصاريف المستحقة ٢١,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وتألفت بشكلٍ رئيسي من تكاليف المرافق المستحقة (٩,٢ مليون ريال سعودي) والأتعاب المهنية المستحقة (٥,١ مليون ريال سعودي)، وغيرها. انخفضت المصاريف المستحقة من ١٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب إنخفاض في مصاريف المرافق المستحقة. ارتفعت المصاريف المستحقة بعد ذلك من ٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢١,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة إرتفاع إيجارات مستحقة، صيانة مستحقة والمرافق المستحقة ومصاريف الايجار، الصيانة والمرافق المستحقة.

بلغت أعباء المالية المستحقة ٢١,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وارتبطت برسوم التمويل المتعلقة بتسهيلات الشركة الائتمانية. ارتفعت مصاريف التكاليف المالية المستحقة من ٢٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٩٧,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، نتيجة ارتفاع رصيد القرض المستحق في ٣١ مارس ٢٠١٧م. السبب الرئيسي وراء انخفاض التكاليف المالية المستحقة من ٩٧,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢١,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجة تغيير فترات تسديد احدى التسهيلات الائتمانية، لتصبح شهرية بدل نصف سنوية.

بلغت مستحقات الموظفين ٢١,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وارتبطت بشكلٍ رئيسي ببدلات إجازات وتذاكر سفر موظفين مستحقة التي يتم تقديرها من قبل الإدارة كنسبة مئوية من الراتب الأساسي. ارتفعت منافع الموظفين من ١٣,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٧,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م نتيجةً لتوظيف العديد من الموظفين على مستوى الإدارة العليا. ارتفعت مستحقات الموظفين من ١٧,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٢١,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م نتيجة الزيادة في رواتب الموظفين والمنافع الأخرى.

بلغت المصاريف المستحقة الأخرى ٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وشملت رسوم مدفوعة للشركات الاستشارية.

٦-٧-٣-٥ مخصص الزكاة

جدول ٦-٤١: مخصص الزكاة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الرصيد في بداية السنة	٥٣,٤٦٢	٨٨,٤٩٣	١١٧,٣٥٤
مخصّص السنة	٣٢,٩٩٩	٢٧,١٥٤	٣٢,٦٨٤
تعديل عن السنوات السابقة	٤,٠٣٢	١,٩٦٨	-
المبلغ المدفوع خلال السنة	(٢,٠٠٠)	(٢٦١)	(٣,٤٧٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٨٨,٤٩٣**	**١١٧,٣٥٤**	**١٤٦,٥٦٠**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

لدى الشركة ملفات زكاة تعود من تاريخ تأسيسها حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦م مع الهيئة العامة للزكاة والدخل وقد حصلت على شهادات الزكاة الخاصة بها. تم الانتهاء من تقييمات الزكاة حتى نهاية السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦م.

قدمت شركة فاس القابضة السعودية التصاريح الزكوية الخاصة بالشركة على أساس موحّد عن المجموعة منذ ٢٠٠٧م بموجب القرار رقم ١٠٠٥ الصادر عن وزارة المالية. وفي فبراير ٢٠١٥م، استلمت شركة فاس القابضة السعودية خطاباً من الهيئة العامة للزكاة والدخل لإلغاء الموافقة على تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة عن كل السنوات اعتباراً من ٢٠٠٧م. لكن في شهر ديسمبر ٢٠١٥م، حصلت شركة فاس القابضة السعودية على الفتوى رقم ٣٧٠٠١٨٣٦ من المفتي العام بالمملكة بالموافقة على قيامها بتقديم التصاريح الزكوية الموحدة، وتم إرسال نسخة من الفتوى إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل. وأقرت الهيئة العامة للزكاة والدخل في وقتٍ لاحقٍ الفتوى من خلال مذكرة داخلية بتاريخ مارس ٢٠١٦م. بناءً، تستمر شركة فاس القابضة السعودية بتقديم التصاريح الزكوية الموحد عن شركات المجموعة، بما فيها شركة المراكز التجارية المحدودة.

في ٣١ مارس ٢٠١٨م، لقد قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل بدراسة جميع السنوات المالية وقد اصدرت الربط النهائي عن جميع السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، كما تقوم حالياً بدراسة السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م. يرجى مراجعة القسم ٦-١٣-٣ - زكاة مستحقة.

خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، بلغت المخصصات المسجلة للزكاة ٣٣,٠ مليون ريال سعودي و٢٧,٢ مليون ريال سعودي و٣٢,٧ مليون ريال سعودي على التوالي.

٦-٧-٤ المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد

جدول ٦-٤٢: المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد	٣٥١,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	٤٣٣,٠٠٠
القروض الطويلة الأمد	٤,٠٥٤,٢٤١	٥,٧٩٢,١٣٢	٥,٣٧٧,٦٢٦
مكافآت نهاية خدمة الموظفين	٢٠,٩٣٩	٢٦,٨٤٣	٢٥,١٥٨
مجموع المطلوبات غير المتداولة بما فيها الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد	**٤,٤٢٦,١٨٠**	**٥,٨٨٤,٩٧٥**	**٥,٨٣٥,٧٨٤**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

٦-٧-٤-١ القروض والسلف

جدول ٦٤٣: القروض والسلف كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الجزء المتداول من القروض الطويلة الأمد	٣٥١,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	٤٣٣,٠٠٠
الجزء الغير متداول من القروض الطويلة الأمد	٤,٠٥٤,٢٤١	٥,٧٩٢,١٣٢	٥,٣٧٧,٦٢٦
المجموع	**٤,٤٠٥,٢٤١**	**٥,٨٥٨,١٣٢**	**٥,٨١٠,٦٢٦**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

بلغت القروض والسلف (بما في ذلك الجزء المتداول من القروض طويلة اللأجل) ٥,٨١٠,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، من بينها ٥,٣٧٧,٦ مليون ريال سعودي غير متداول، و٤٣٣,٠ مليون ريال سعودي مستحق الدفع في غضون سنة واحدة.

تم استخدام القروض الطويلة الأمد من أجل تمويل متطلبات الإنفاق الرأسمالي المتعلقة بشراء الأرضي وبناء وتطوير المراكز التجارية.

ارتفع رصيد القروض الطويلة الأمد من ٤,٤ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٥,٩ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب تسهيل جديد بقيمة ٥,٥ مليار ريال سعودي تم الحصول عليه في ٢٠١٧م، وقد تم استخدام ٣,٩ مليار ريال سعودي منه لتسديد تسهيل ائتماني سابق (رصيد ٢,٣ مليار ريال سعودي) وشراء ست قطع أرض (يرجى مراجعة القسم ٦-٧-٢-٦ الاستثمارات العقارية).

انخفض رصيد القروض الطويلة الأمد انخفاضاً طفيفاً من ٥,٩ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٥,٨ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجةً لسداد مبلغ قدره ٦٦,٠ مليون ريال سعودي خلال العام.

أبرمت الشركة في ١٨ مارس ٢٠١٨م اتفاقية مع مجموعة سامبا المالية ومصرف الراجحي والبنك الأهلي التجاري والبنك العربي الوطني لإعادة تمويل جميع تسهيلات الديون القائمة وإعادة هيكلتها لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى القسم ٢-١-٢٠ («مخاطر مرتبطة بأعمال تجديد وإعادة تطوير المراكز التجارية الحالية للشركة») والقسم ١٣-٧ («التسهيلات الائتمانية والقروض») من هذه النشرة.

٦-٧-٤-٢ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

شملت المطلوبات غير المتداولة مخصص مكافأة نهاية الخدمة الذي يتم احتسابه حسب قانون العمل السعودي. ارتفعت مكافآت نهاية خدمة الموظفين من ٢٠,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٢٥,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، نتيجةً لقرار الإدارة الذي يفيد منح زيادات للموظفين خلال عام ٢٠١٥م وتأثيره على الفترة اللاحقة الذي امتد على مدار سنة كاملة.

٦-٧-٥ حقوق المساهمين

جدول ٦-٤٤: حقوق المساهمين كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
رأس المال	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٢٠٠,٤٧٩	٢٩٣,٦٥٢	٣٧٠,٧٣٩
الأرباح المبقاة	١٣,١٦٦	١٣٦,٧٢٤	٨٤,٥١٠
الربح (والخسائر) غير المحقق على إعادة تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع	١,٦٧١	٣٣٥	(٢٤)
الحصة غير المسيطرة	٧١٤	١,٠٣٦	٢,١٧٤
مجموع حقوق المساهمين	٤,٦٦٦,٠٣٠	٤,٨٨١,٧٤٧	٤,٩٠٧,٤٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

ارتفعت حقوق المساهمين من ٤,٦٦٦,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ٤,٩٠٧,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م؛ أي زيادة بمبلغ ٢٤١,٤ مليون ريال سعودي نتيجةً لزيادة الأرباح المحتجزة والاحتياطي النظامي، جراء صافي دخل الشركة في السنة المالية ٢٠١٧م والسنة المالية ٢٠١٨م. بلغ رأسمال الشركة في ٣١ مارس ٢٠١٨م ٤,٤٥٠,٠ مليون ريال سعودي، عبارة عن ٤٤٥ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

بلغ صافي الدخل خلال السنة المالية ٢٠١٧م ٩٣١,٧ مليون ريال سعودي، وتم تحويل ٩٣,٢ مليون ريال سعودي منه إلى الاحتياطي النظامي. ان الارتفاع في الأرباح المبقاة نتيجة أرباح السنة المالية ٢٠١٧م، وقد قابلها توزيع أرباح قدرها ٧١٥,٠ مليون ريال سعودي.

بلغ صافي الدخل خلال السنة المالية ٢٠١٨م ٧٧٠,٩ مليون ريال سعودي، وتم تحويل ٧٧,١ مليون ريال سعودي منه إلى الاحتياطي النظامي. وقد تم التعويض عن الزيادة في الأرباح المحتجزة نتيجةً للدخل الناتج في السنة المالية ٢٠١٨م بتوزيع الارباح بقيمة ٧٤٦,٠ مليون ريال سعودي.

وقد قامت الشركة، بموجب نظام الشركات السعودي و قوانين الشركة، بتكوين احتياطي نظامي من خلال تخصيص ١٠٪ من صافي دخلها لذلك الاحتياطي، إلى حين بلوغ الاحتياطي نسبة ٣٠٪ من قيمة رأس المال. هذا الاحتياطي غير متوفرا لتوزيع الأرباح.

جدول ٦-٤٥: توزيع الأرباح للسنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	صافي الدخل	أرباح الأسهم المعلن عنها	معدل توزيع الأرباح	أرباح الأسهم المدفوعة نقداً خلال السنة	أرباح الأسهم المدفوعة عينياً خلال السنة
٣١ مارس ٢٠١٦م	٩٩٩,٩٦٤	٩٠٢,٦٧٣	٩٠,٣٪	-	٩٠٢,٦٧٣
٣١ مارس ٢٠١٧م	٩٤٩,٨٣٥	٧٣٣,٥٠٠	٧٧,٢٪	٢٣٠,٠٠٠	٥٠٣,٥٠٠
٣١ مارس ٢٠١٨م	٧٨٢,٧٦٢	٧٥٦,٧٥٠	٩٦,٧٪	٣٧٤,٠٠٠	٣٨٢,٧٥٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

دفعت الشركة أرباحاً نقدية وعينية خلال السنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م (بحسب ما يظهره الجدول أعلاه). وقد تم دفع الأرباح العينية عن طريق نقل ملكية قطعة ارض.

في السنة المالية ٢٠١٦م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٩٠٢,٧ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ٩٠,٣٪) تم تسديدها من خلال نقل ملكية عقارات استثمارية بقيمة ٥١٦,٠ مليون ريال سعودي بالاضافة الى تحويلات للرصيد المستحق من متاجر الأطراف ذات العلاقة إلى شركة فاس القابضة السعودية (يرجى مراجعة المستحقات للأطراف ذي العلاقة).

في السنة المالية ٢٠١٧م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٧٣٣,٥ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ٧٧,٢٪) تم تسديد ٢٣٠,٠ مليون ريال سعودي منها نقداً، في حين تم تسديد المبلغ المتبقي البالغ ٤٨٥,٠ مليون ريال سعودي مقابل مستحقات لشركة فاس القابضة السعودية (تحت المستحقات للأطراف ذي العلاقة)، و١٨,٥ مليون ريال سعودي متعلقة بالارباح الموزعة للحصة الغير مسيطرة في شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية.

في السنة المالية ٢٠١٨م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٧٥٦,٨ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ٩٦,٧٪)، تم تسديد ٣٧٤,٠ مليون ريال سعودي منها نقدًا، في حين تم تسديد المبلغ المتبقي البالغ ٣٧٢,٠ مليون ريال سعودي مقابل مستحقات لشركة فاس القابضة السعودية (تحت المستحقات للأطراف ذي العلاقة)، و١٠,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بالارباح الموزعة للحصة الغير مسيطرة في شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية.

٦-٧-٦ الالتزامات المحتملة

٦-٧-٦-١ التزامات عقود الإيجار التشغيلية

جدول ٦-٤٦: التزامات عقود الإيجار التشغيلية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م	٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٨م
أقل من سنة واحدة	٤٠٤,١٩٢	٢٨٥,٧٤٦	٢٨٦,٣٢١
من سنة إلى خمس سنوات	٢,٣٠٩,٨٢٤	١,٤٠١,٧٤٣	١,٣٥٣,٠٥٩
أكثر من خمس سنوات	١٠,٢٨٥,١٦٨	٥,٦٥٢,٨١٣	٤,٧٨٣,٦٧٨
المجموع	**١٢,٩٩٩,١٨٥**	**٧,٣٤٠,٣٠٢**	**٦,٤٢٣,٠٥٩**

المصدر:معلومات الشركة

مثّلت دفعات عقود الإيجار التشغيلية بدلات الإيجار المستحقة عن الأراضي المستأجرة لغرض بناء مراكز تجارية بالإضافة إلى تأجير مراكز تجارية (على غرار تالا مول وسلام مول).

تثبت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف تحت تكلفة الإيرادات خلال السنة وقد بلغت ١٩٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م (٢١٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م و١٦١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م).

٦-٧-٦-٢ التزامات المصاريف الرأسمالية

للشركة التزامات رأسمالية مرتبطة بمشاريع قيد الإنشاء بلغت ٢,٥٧٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م مقارنة مع ٢,٦٠٥,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م.

ارتبطت المصاريف الرأسمالية بالتحديثات الهيكلية التي أجريت في الممتلكات الحالية وبناء مراكز تجارية جديدة.

يبين الجدول أدناه المصاريف الرأسمالية.

جدول ٦-٤٧ : التزامات المصاريف الرأسمالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
المحفظة الحالية	٦٤,٧٩٠	١,٢٤٩	٣١,٣٦٢
التطويرات الجديدة	٢,٤٢٦,٩٤٤	٢,٦٠٣,٨٨٩	٢,٥٤١,٩٤٠
مجموع المصاريف الرأسمالية	**٢,٤٩١,٧٣٤**	**٢,٦٠٥,١٣٩**	**٢,٥٧٣,٣٠٣**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

بلغت المصاريف الرأسمالية المرتبطة بالمحفظة الحالية ٦٤,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م، وتألفت من التحسينات على المباني المستأجرة التي أجريت في مول العرب. بلغت المصاريف الرأسمالية المرتبطة بالمحفظة الحالية ١,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و ٣١,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م.

بلغت المصاريف الرأسمالية المرتبطة بالمشاريع الجديدة ٢,٥٤١,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م وارتبطت بشكلٍ رئيسي ببناء مول العرب الذي يجري إنشاءه في مدينة الرياض (٧٢٤,٥ مليون ريال سعودي) وجوهرة جدة قيد الإنشاء (٥٤٧,٠ مليون ريال سعودي) وأرض الزهرة (٣٥٤,٧ مليون ريال سعودي).

٦-٧-٧ معاملات طرف ذي علاقة

جدول ٦-٤٨ : معاملات طرف ذي علاقة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
أرباح الأسهم المسددة من خلال حساب المساهمين	٨٧٠,٠٠٠	٤٨٥,٠٠٠	٣٧٢,٠٠٠
أرباح الأسهم المدفوعة نقدا	-	٢٣٠,٠٠٠	٣٧٤,٠٠٠
أعمال البناء المدرجة في مشاريع قيد لإنشاء	٥٩٢,٨١٨	١,١٧٠,٣٠٧	٢٥٥,١٤٠
أرباح الأسهم المسددة من خلال حساب طرف ذي علاقة	-	-	١٠,٧٥٠
الأراضي التي تم الحصول عليها من الشركة الأم القابضة	-	١,٤١٨,٣٠٩	-
الإيرادات الإيجارية صافي من الخصومات	٤٥٩,٢٠٤	٤٥٣,٢٠٥	٥٣٠,١١٥
إيرادات المتاجر المقدمة للخدمات	٦٠,٥٢٧	٨٩,٣٩٣	٨٨,٥٠٩
خصومات الإيجار	-	١٥٠,٠٠٠	٢١٨,٤٨٦
نقل استثمارات عقارية لشركة الأم القابضة	(٩١٥,٩٠٥)	(١٩٣,٠٨١)	(٢٠,٨٦٠)
استثمارات متاحة للبيع تم تحويلها إلى الشركة الأم القابضة	-	(٩٤٩)	(١٠٣,٣٣٤)
بيع الأراضي المسددة من خلال الشركة الأم القابضة	-	-	١١٥,٧٦٤
بدلات الإيجار المدفوعة مقدمًا حوّلت إلى الشركة الأم القابضة	-	(١٤,٣١٧)	-
تسوية الأرصدة من خلال الأطراف الأخرى ذو علاقة	-	-	٧٧,٦٥٨
دفع إلى الموردين نيابة عن الشركة الأم القابضة	-	-	١٩,٩٣٤
تحويل المعدات	(٤٣٧)	-	-

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، معلومات الشركة

تضمنت المعاملات مع أطراف ذات علاقة على: توزيع الأرباح على المساهمين من خلال شركة فاس السعودية القابضة، أعمال بناء لمراكز تجارية عبر شركة فواز الحكير العقارية، شراء وبيع أراضي وعقارات لغرض بناء مراكز تجارية، إيرادات إيجارية من شركات التابعة لشركة فواز عبد العزيز الحكير، وبألإضافة الى إستخدام شركات ذي علاقة لأعمال أمن وتنظيف في المراكز التجارية.

كما هو مقدم في التحليل أدناه، فقد قامت الشركة بإستبعاد بعض الاستثمارات والمشاريع بالتزامن مع تحضير الشركة للطرح الأولي. فقد قامت الشركة بإستبعاد المشاريع التي لا تتماشى مع استراتيجية النمو لشركة المراكز العربية، والتركيز على تشغيل المراكز التجارية الاساسية. وبالتلي، قامت الشركة ببيع هذه المشاريع المدرجة أدناه وبعض الاستثمارات الاخرى.

تضمنت الأرباح الأسهم المسددة من خلال حساب المساهمين، توزيع الأرباح للسنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م لشركاء شركة المراكز العربية عبر شركة فاس السعودية والتي بلغت ٨٧٠,٠ مليون ريال سعودي، ٤٨٥,٠ مليون ريال سعودي و ٣٧٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و ٢٠١٧م و ٢٠١٨م، على التوالي.

كما بلغت أرباح الأسهم المدفوعة نقدا لشركاء شركة المراكز العربية ٢٣٠,٠ مليون ريال سعودي و ٣٧٤,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و ٢٠١٨م، على التوالي.

يمثل مبلغ أعمال البناء المدرجة في مشاريع قيد لإنشاء المبالغ المدفوعة مقدماً لقاء التكاليف لبناء المراكز التجارية التي يتم انشائها عبر شركة فواز الحكير العقارية. وقد بلغت المبالغ المدفوعة مقدماً لشركة فواز الحكير العقارية ٥٩٢,٨ مليون ريال سعودي، ١,١٧٠,٣ مليون ريال سعودي و ٢٥٥,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م، و ٢٠١٧م و ٢٠١٨م، على التوالي.

تضمنت أرباح الأسهم المسددة من خلال حساب طرف ذي علاقة، والتي بلغت ١٠,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، حصة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية في ارباح الاسهم المسددة (٥٠٪) من ملكية في شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (أي النخيل بلازا).

الأراضي التي تم الحصول عليها من الشركة الأم القابضة في ٣١ مارس ٢٠١٧م، تضمنت إستحواز الشركة على ٦ أراضي استحوذت من شركة فاس السعودية القابضة بتكلفة اجمالية تبلغ ١,٤١٨,٣ مليون ريال سعودي، وهي: سلام مول – الرياض، الحمراء مول، مول الخليج، نخيل مول – الدمام، أرض القصيم، أبهاء مول.

الإيرادات الإيجارية صافي من الخصومات، تمثل قيمة المبالغ الايجارات من المستأجرين ذي العلاقة وقدرها ٤٥٩,٢ مليون ريال سعودي، ٤٥٣,٢ مليون ريال سعودي و ٥٣٠,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م .٢٠١٧م و٢٠١٨م، على التوالي.

إيرادات المتاجر المقدمة للخدمات تمثل الإيرادات من الاطراف ذات علاقة المتعلقة بإيرادات المرافق مقابل رسوم الماء والكهرباء، وقد بلغت ٦٠,٥ مليون ريال سعودي، ٨٩,٤ مليون ريال سعودي، و٨٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م، ٢٠١٧، و٢٠١٨م على التوالي.

خصومات الإيجار تمثل الخصومات التي تم تقديمها الى المستأجرين ذي العلاقة، وقد بلغت ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي، و٢١٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧ و٢٠١٨م على التوالي.

تضمن نقل / بيع استثمارات عقارية للشركة عمليات بيع / تحويل لعقارات الى الشركة الأم القابضة، بقيمتها الدفترية، مبلغ ٩١٥,٩ مليون ريال سعودي، مبلغ ١٩٣,١ مليون ريال سعودي، ومبلغ ٢٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م و ٣١ مارس ٢٠١٧م و ٣١ مارس ٢٠١٨م، على التوالي، على الشكل التالي:

- في ٣١ مارس ٢٠١٦م، قد باعت شركة المراكز العربية الى شركة فاس السعودية القابضة أرض في الرياض (٤٠٠,٠ مليون ريال سعودي)، أرض القصيم (٣٦٤,٩ مليون ريال سعودي)، بالإضافة الى مشاريع أخرى ملغاة بلغت قيمتها ١٥١,٠ مليون ريال سعودي (مشروع شارع الملاز، مول الدمام الساحلي، أرض القصيم، سلام مول الرياض – التوسعة، مشروع تجديد سلما مول).
- في ٣١ مارس ٢٠١٧م، قد حولت شركة المراكز العربية الى شركة فاس السعودية القابضة مصاريف التصميم الاولية المرتبطة بالمشاريع التي تم إيقافها؛ بولفارد الدمام (٤١,١ مليون ريال سعودي)، مول المطار – جده (٣٩,٢ مليون ريال سعودي)، دمام بارك مول (٢٦,٠ مليون ريال سعودي)، مول الملاز (٢٥,٥ مليون ريال سعودي)، أبها مول (١٨,٢ مليون ريال سعودي)، مول خليج الدمام (١٤,٠ مليون ريال سعودي)، مول المينا (٨,٤ مليون ريال سعودي)، مول الدمام (٨,٣ مليون ريال سعودي) وغيرها
- في ٣١ مارس ٢٠١٨م، قد حولت شركة المراكز العربية الى شركة فاس السعودية القابضة مبنى الضباب (٤,٩ مليون ريال سعودي) ، ومشروع بولفارد الظهران (١٤,٤ مليون ريال سعودي) و الميركاتو (١,٥ مليون ريال سعودي).

بلغت الاستثمارات المتاحة للبيع التي تم تحويلها إلى الشركة الأم القابضة ٠,٩ مليون ريال سعودي و ١٠٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م و ٢٠١٨م، على التوالي. وقد تضمنت هذه العمليات في عام ٢٠١٨م، بيع استثمارات بالقيمة الدفترية لشركة سعودي فاس القابضة في شركة ينبع العقارية (٥٣,٣ مليون ريال سعودي) وشركة خماسية طيبة (٥٠,٠ مليون ريال سعودي).

تمثل بيع الأراضي المسددة من خلال الشركة الأم القابضة بيع أرض في الدمام لشركة فاس السعودية القابضة في عام ٢٠١٨م، بقيمة ١١٥,٨ مليون ريال سعودي (مقابل قيمة دفترية قدرها ١١٧,٤ مليون ريال سعودي).

تتضمن بدلات الإيجار المدفوعة مقدمًا حوّلت إلى الشركة الأم القابضة بدلات الإيجار المتعلقة بالدمام بارك مول وقدرها ١٤,٣ مليون ريال سعودي، وقد تم تحويلها الى شركة فاس القابضة في عام ٢٠١٧م.

بلغت تسوية الأرصدة من خلال الأطراف الأخرى ذو علاقة مبلغ ٧٧,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٨م، نتيجة تسديد بدلات الايجار لبعض المستأجرين ذات علاقة (شركة الاطعمة والترفيه التجارية المحدودة، شركة ألعاب بيلي المحدودة، شركة مراكز القهوة التجارية، شركة فضاء الاطفال المحدودة، ومبلغ ٤٢,٠ مليون ريال سعودي ومبلغ ١٣,١ مليون ريال سعودي ومبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي ومبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي، على التوالي. بالإضافة إلى ذلك، تسوية الرصيد المستحق من الاستثمار المتاح للبيع (شركة ينبع العقارية) مبلغ ١٤,١ مليون ريال سعودي.

بلغت الدفوعات إلى الموردين نيابة عن الشركة الأم القابضة، مبلغ وقدره ١٩,٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٨م.

٦-٨ قوائم التدفقات النقدية

جدول ٦- ٤٩ : قوائم التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية ٢٠١٦م، و٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٢٠١٦م مراجعة	٢٠١٧م مراجعة	٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة	١,٠٣٢,٩٦٣	٩٧٦,٩٨٩	٨١٥,٤٤٦
التعديلات	**٢٣١,٥٨٦**	**٤٨٨,٠٠٦**	**٦٧٢,٤٤٣**
اعباء مالية	-	١٧٩,١٢١	٢٨٨,٦٦١
استهلاك استثمارية عقارية	١٨٠,٥٤٣	٢٢١,٥٨٢	٢٦٧,٤٩٤
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	٢٦,١٦٤	٢٢,٩٣١	٩٤,٨١٤
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٢,٨٦٣	٢٠,٨٨٦	٣٠,٥٢٥
انخفاض قيمة دفعات مقدمة للموردين	-	-	٧,٨٣٥
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٣,٢٨٠	٦,٣٦٥	٥,٦٦٣
خسارة من بيع أراضي	-	-	١,٦٣٢
ذمم مدينة مشطوبة	-	-	١,٥٦٢
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	(٨,٦٤٨)	(٨,٨٢٢)	(٩,٦٥١)
عكس قيد التزامات لم تعد مستحقة	-	-	(١٦,٠٩٣)
شطب استثمارات عقارية	٨,٤٤٣	٤٥,٩٤٢	-
اطفاء تكاليف التمويل	٥,٤٠٤	-	-
اطفاء التكاليف المباشرة الاولية عقود الايجار التشغلية	٣,٥٣٦	-	-
التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :			
مدينون	(٥٧,٧٧٢)	(٨٧,١٤٢)	(١٠٩,٣٣١)
مبالغ مستحقة من/إلى جهات ذات علاقة، صافي	(٣٠٩,٠٠٣)	(٢٣٢,٠٧٧)	(١٩٩,٤٧٦)
مصاريف مدفوعة مقدما والموجودات المتداولة الأخرى	٥٠,٠٩١	١٨,٦٠٩	١٠,١٥٦
دائنون	٩٤,٧٧٤	١٨,٣٥٧	٣٢,٤٤٧
الإيرادات غير مكتسبة	١٠٨,٤٤٤	(١٢٠,٧٧١)	(٣٣,٥٨٧)
مبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى	(١٣,٣١٩)	٣٠,٩١٣	٦٦,٩٧٥
بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً	(١٥٠,١٥١)	-	-
المبالغ النقدية الناتجة من العمليات	**٩٨٧,٦١٢**	**١,٠٩٢,٨٨٥**	**١,٢٥٥,٠٧٣**
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(٨٧٨)	(٤٦١)	(٧,٣٤٨)
زكاة مدفوعة	(٢,٠٠٠)	(٢٦١)	(٣,٤٧٨)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	**٩٨٤,٧٣٣**	**١,٠٩٢,١٦٣**	**١,٢٤٤,٢٤٧**
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات لاستثمارات عقارية	(٧٠١,٤٠١)	(٢,٦٥١,١٩٦)	(٣٣٢,٤٥٦)
شراء ممتلكات ومعدات	(٤١,٤٤٢)	(٨٠,٧٤٥)	(٤٥,٦٠٤)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥,٠٠٠
دفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة	(٧١,٠٩٥)	٤٥١,٢٩٢	(١٦٢,٥٤٩)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(٧٩٣,٩٣٩)	(٢,٢٧٠,٦٤٩)	(٥٣٥,٦١٠)
الأنشطة التمويلية			
المتحصلات من القروض الطويلة الأمد	٩٠٠,٠٠٠	٣,٨٨٦,٠٠٠	-

ألف ريال سعودي	٢٠١٦م مراجعة	٢٠١٧م مراجعة	٢٠١٨م مراجعة ومعدة لغرض خاص
الذمم الدائنة الطويلة الأمد المسددة خلال مدة القروض طويلة الأمد	(٩٠٠,٠٠٠)	–	–
أعباء مالية مدفوعة	(١٦,٠٠٠)	(٩١,٦٩٧)	(٣٤٦,٥٠٤)
تكاليف المعاملات	–	(١٠٣,٦٥٢)	–
قروض طويلة الأجل مسددة	(٢٢٩,٥٠٠)	(٢,٣٤٩,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)
المصالح غير المهيمنة	(٣٢,٦٧٣)	(١٧,٧٨٢)	–
توزيعات ارباح مدفوعة	–	(٢٣٠,٠٠٠)	(٣٧٤,٠٠٠)
صافي النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	**(٢٧٨,١٧٣)**	**١,٠٩٣,٨٦٩**	**(٧٨٦,٥٠٤)**
صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك	**(٨٧,٣٧٨)**	**(٨٤,٦١٧)**	**(٧٧,٨٦٧)**
النقد والارصدة لدى البنوك في بداية السنة	٣٣٠,٢١٢	٢٤٢,٨٣٤	١٥٨,٢١٨
الأرصدة النقدية والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	**٢٤٢,٨٣٤**	**١٥٨,٢١٨**	**٨٠,٣٥١**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧م والقوائم المالية التي تم اعدادها لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

انخفضت الأرصدة النقدية والأرصدة لدى البنوك من ٢٤٢,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٦م إلى ١٥٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م، بسبب زيادة المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ٧٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ٢,٢٧٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، وذلك نتيجةً للإضافات التي طالت العقارات الاستثمارية بشكلٍ رئيسي. وقد تم التعويض عن ذلك جزئياً بزيادة في المبالغ النقدية من الأنشطة التمويلية من عجزٍ بقيمة ٢٧٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م بسبب استخدام قرض جديد لتسديد قرض مستحق قديم ولشراء ست قطع أرض.

انخفضت الأرصدة النقدية والأرصدة لدى البنوك من ١٥٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٧م إلى ٨٠,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، بسبب انخفاض المبالغ النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية عن ١,٠٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل بقيمة ٧٨٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م،حيث لم يتم استخدام تسهيلات ديون إضافية خلال العام. وقد تم التعويض عن ذلك جزئياً بزيادة في المبالغ النقدية من الأنشطة التشغيلية من ١,٠٩٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٢٤٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، بالإضافة إلى خفض المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ٢,٢٧٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٥٣٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م.

٦-٨-١ المبالغ النقدية من الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي المبالغ النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية من ٩٨٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م إلى ١,٠٩٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م، وذلك جراء الدفعات المسددة للأطراف ذي العلاقة (٢٣٢,١ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٧م المرتبطة في المقام الأول بتوزيع الأسهم المعلن عنها والتي بلغت ٤٨٥,٠ مليون ريال سعودي (من أصل مجموع الأرباح المعلن عنها البالغ ٧١٥,٠ مليون ريال سعودي)، والمعوض عنها بتحويل العقارات الاستثمارية إلى الأطراف ذات العلاقة (١٩٣,١ مليون ريال سعودي).

ارتفع صافي المبالغ النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية بشكل إضافي من ١,٠٩٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ١,٢٤٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م، وذلك بشكلٍ رئيسي جراء الدفعات المسددة للأطراف ذي العلاقة والبالغة ١٩٩,٥ مليون ريال سعودي وتسديد أرباح الأسهم التي بلغت ٣٧٤,٠ مليون ريال سعودي، فضلاً عن تحويل عقارات استثمارية إلى أطراف ذات علاقة بقيمة ١١٥,٨ مليون ريال سعودي واستثمارات متاحة للبيع بقيمة ١٠٣,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

٦-٨-٢ المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

بلغ صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية ٧٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م وارتبطت بشكلٍ رئيسي ببناء الياسمين مول وحمراء مول.

بلغ صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية ٢,٢٧٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وارتبط بشكلٍ رئيسي بست قطع أرض تم شراؤها في السنة المالية ٢٠١٧م (١,٤ مليار ريال سعودي)، وأعمال البناء التي تم تنفيذها في المراكز التجارية الحالية (٤٩٧,٨ مليون ريال سعودي) وأعمال البناء على الممتلكات التي كانت قيد التطوير (٤١٨,٥ مليون ريال سعودي).

بلغ صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية ٥٣٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتبطت بشكلٍ رئيسي بالإضافات التي طالت العقارات الاستثمارية في الخليج مول و بوليفارد الجامعة، بقيمة إجمالية قدرها ١٧١,٨ مليون ريال سعودي و٧٧,٧ مليون ريال سعودي على التوالي.

٦-٨-٣ المبالغ النقدية من الأنشطة التمويلية (المستخدمة في التمويل)

بلغ صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية ٢٧٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٦م وارتبط بشكلٍ رئيسي بإعادة تسديد مبلغ ٢٢٩,٥ مليون ريال سعودي من قروض طويلة الأمد. الشركة قد حصلت في السنة المالية ٢٠١٦م على تسهيل ائتماني طويل الأمد بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي لبناء مركز تجاري في مدينة جدة، وقد تم استخدام ٩٠٠,٠ مليون ريال سعودي من هذا المبلغ لتسديد ذمة مدينة طويلة الأمد فيما تتعلق بشراء أرض لهذا المشروع.

بلغ صافي المبالغ النقدية من الأنشطة التمويلية ١,٠٩٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٧م وقد ارتبط بشكلٍ رئيسي باستخدام ٣,٨٨٦,٠ مليون ريال سعودي من تسهيل ائتماني جديد لتسديد رصيد قرض سابق وشراء ست قطع أرض.

في السنة المالية ٢٠١٦م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٩٠٢,٧ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ٩٠,٣٪) تم تسديدها من خلال نقل ملكية عقارات استثمارية بقيمة ٥١٦,٠ مليون ريال سعودي بالاضافة الى تحويلات أرصدة مدينة خاصة بأطراف ذو علاقة إلى شركة فاس القابضة السعودية (يرجى مراجعة المستحقات للأطراف ذي العلاقة).

في السنة المالية ٢٠١٧م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٧٣٣,٥ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ٧٧,٢٪) منها ٧١٥,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بالمساهمين، تم تسديد ٢٣٠,٠ مليون ريال سعودي منها نقداً، في حين تم تحويل ٤٨٥,٠ مليون ريال سعودي إلى حساب شركة فاس القابضة السعودية (تحت المستحقات للأطراف ذي العلاقة) للتعويض عن الأرصدة المستحق، و(٢) ١٨,٥ مليون ريال سعودي متعلقة بالحصة الغير مسيطرة.

بلغ صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية ٧٨٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتبط بشكلٍ رئيسي بالرسوم التمويلية المتعلقة بتوسع عدد من المراكز التجارية المختلفة (٣٤٦,٥ مليون ريال سعودي)، والتي ارتفعت نظراً لارتفاع سعر السايبور من ١,٥٪ في السنة المالية ٢٠١٧م إلى ٢,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م تسديد القرض المتعلّق بمول العرب (٦٦,٠ مليون ريال سعودي).

في السنة المالية ٢٠١٨م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٧٥٦,٨ مليون ريال سعودي منها (١) ٧٤٦,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بالمساهمين، وقد تم تسديد ٣٧٤,٠ مليون ريال سعودي منها نقداً، في حين تم تحويل مبلغ ٣٧٢,٠ مليون ريال سعودي إلى حسابات شركة فاس القابضة السعودية للتعويض عن الأرصدة المستحقة، و(٢) ١٠,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بالحصة الغير مسيطرة.

٦-٩ الالتزامات والتعهدات التعاقدية

يُلخص الجدول أدناه استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية الغير مخصومة ا:

جدول ٦-٥٠: استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م (ألف ريال سعودي)	أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر حتى ١٢ شهراً	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى	٢٧٦,٧٢٥	–	–	–	–	٢٧٦,٧٢٥
المستحقات للأطراف ذي العلاقة	٢٢١,٦٢٠	–	–	–	–	٢٢١,٦٢٠
إيداع ضمان المستأجرين	١٠٢,٩٠٥	–	–	–	–	١٠٢,٩٠٥
القروض الطويلة الأمد	٣٠٧,١٩٦	٤٠٣,٤٦٨	٩٢٦,٣٩١	٣,٩٥٩,٢٧٣	١,٥٤٧,٧٤٣	٧,١٤٤,٠٧٢
المجموع	**٩٠٨,٤٤٦**	**٤٠٣,٤٦٨**	**٩٢٦,٣٩١**	**٣,٩٥٩,٢٧٣**	**١,٥٤٧,٧٤٣**	**٧,٧٤٥,٣٢٢**

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م والمعدة حسب المعاير الدولية لاعداد التقارير المالية في المملكة العربية السعودية

جدول ٦-٥١: استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية الغير مخصومة في ٣١ مارس ٢٠١٧م

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٧م (ألف ريال سعودي)	أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر حتى ١٢ شهراً	من سنة واحدة إلى سنتين	من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى	٢٤٥,٨٦٤	–	–	–	–	٢٤٥,٨٦٤
المستحقات للأطراف ذي العلاقة	٢٢٦,١٠٠	–	–	–	–	٢٢٦,١٠٠
إيداع ضمان المستأجرين	٩٤,٩٧٩	–	–	–	–	٩٤,٩٧٩
القروض الطويلة الأمد	١٤٤,٦٠٠	١٨٤,٤٦٦	٥٦٢,٣٨١	٢,٤٥٢,٩٦٤	٤,٢٨٠,٣٢٣	٧,٦٢٤,٧٣٣
المجموع	**٧١١,٥٤٣**	**١٨٤,٤٦٦**	**٥٦٢,٣٨١**	**٢,٤٥٢,٩٦٤**	**٤,٢٨٠,٣٢٣**	**٨,١٩١,٦٧٦**

المصدر: القوائم المالية الموحدة في ٣١ مارس ٢٠١٧م والمعدة حسب المعاير الدولية لاعداد التقارير المالية في المملكة العربية السعودية

جدول ٦-٥٢: استحقاقات الالتزامات المالية للشركة على أساس المدفوعات التعاقدية الغيرمخصومة في ٣١ مارس ٢٠١٦م

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٦م (ألف ريال سعودي)	أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر حتى ١٢ شهراً	من سنة واحد ة إلى سنتين	من سنتين إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى	٢٢٧,٥٠٧	–	–	–	–	٢٢٧,٥٠٧
المستحقات للأطراف ذي العلاقة	٣٢١,٤٨٢	–	–	–	–	٣٢١,٤٨٢
إيداع ضمان المستأجرين	٧٠,٢٣٨	–	–	–	–	٧٠,٢٣٨
القروض الطويلة الأمد	٢١٣,٥٣٥	٢٨٧,٥٤٧	١,١٦٧,٣٢٧	٢,٥١٥,٧٠٦	١,٥٠٣,٤٧٣	٥,٦٨٧,٥٨٧
المجموع	**٨٣٢,٧٦٢**	**٢٨٧,٥٤٧**	**١,١٦٧,٣٢٧**	**٢,٥١٥,٧٠٦**	**١,٥٠٣,٤٧٣**	**٦,٣٠٦,٨١٤**

المصدر: القوائم المالية الموحدة في ٣١ مارس ٢٠١٧م والمعدة حسب المعاير الدولية لاعداد التقارير المالية في المملكة العربية السعودية

٦-١٠ تسوية ما بين المعاييرالمحاسبية الدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بخصوص السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

٦-١٠-١ الميزانيات العمومية

يبين الجدول التالي إعداد الميزانيات العمومية للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين عن في ٣١ مارس ٢٠١٨م:

جدول ٦-٥٣: إعداد الميزانيات العمومية للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

السنة ٢٠١٨م	البند	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ألف ريال سعودي)	المعاييرالمحاسبية الدولية (ألف ريال سعودي)	الفرق (ألف ريال سعودي)	التوضيح
	الإيرادات المستحقة (الجزء المتداول والغير متداول)	–	٩٨,٩٥٤	٩٨,٩٥٤	يرجع الفرق إلى إستهلاك عقود الإيجار وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (والتي تشمل زيادات مرحلية في بدلات الإيجار) باستخدام أسلوب القسط الثابت، الذي نتج عنه وجود إيرادات مستحقة تمثل الإيرادات المكتسبة التي سيتم استهلاكها تدريجيًا على مدار ما تبقى من مدة عقد الإيجار لدى المستأجر. تألفت الإيرادات المستحقة من الجزء المتداول البالغ ٣٣ مليون ريال سعودي وغير المتداول البالغ ٦٦,٠ مليون ريال سعودي.
	العقارات الاستثمارية	١٠,٢٢٥,٦٩٩	١٠,٧٨١,٨٧٠	٥٥٦,١٧٠	يكمن الفرق بشكل أساسي فيما يتعلق بالاستهلاك في (١) الأثر السلبي لتطبيق مفهوم تجزئة الأصول الذي يضع الأصول الهامة في فئة منفصلة ويطفئها على مدى عمرها الإنتاجي، ويستهلك قيمة الإيجار المرسمل البالغ ٢٤,٩ مليون ريال سعودي، (٢) الزيادة الناتجة عن إطفاء عقود الإيجار على أساس طريقة القسط الثابت، بخلاف شروط العقد التي تشمل رسملة فترة الإيجار المجانية بقيمة ٥٧٨,٨ مليون ريال سعودي.
	الممتلكات والمعدات	١٣٥,٨٢٦	١٣٦,٨٢٨	١,٠٠١	يرجع الفرق إلى إستهلاك عقود الإيجار بأسلوب القسط الثابت مقابل مدد العقود بما في ذلك رسملة فترة الإعفاء من الإيجار.
	بدلات الإيجار المستحقة (الجزء المتداول والغير متداول)	–	٦٣٥,٩٩٠	٦٣٥,٩٩٠	يمثل الرصيد تأثير إستهلاك عقود الإيجار بأسلوب القسط الثابت مقابل مدد العقود لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية بالاضافة رسملة فترة الإعفاء من الإيجار . تألفت بدلات الإيجار المستحقة من الجزء المتداول البالغ ١١,٣ مليون ريال سعودي وغير المتداول البالغ ٦٢٤,٧ مليون ريال سعودي.
	القروض الطويلة الأجل (الجزء المتداول والغير المتداول)	٥,٨١٠,٦٢٦	٥,٨٢٨,٠٢٩	١٧,٤٠٣	يمثل الفرق رسملة تكاليف معاملات القروض بالنسبة للقروض المحصلة لمشاريع التمويل قيد الإنشاء والتي يتم حسابها على أساس طريقة الفائدة الفعالة. تألفت القروض الطويلة الأجل من الجزء المتداول البالغ ٤٣٣,٠ مليون ريال سعودي وغير المتداول البالغ ٥,٣٩٥,٠ مليون ريال سعودي.
	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢٥,١٥٨	٣٠,٣٣٨	٥,١٨٠	يرجع الفرق بصورة أساسية إلى التقييم الاكتواري الخارجي لمكافآت نهاية خدمة الموظفين وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ الذي يتناول جميع فترات الخدمة المستقبلية المتوقعة للموظفين والعلاوات على الرواتب ومعدلات الخصم.

السنة ٢٠١٨م	البند	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ألف ريال سعودي)	المعايير المحاسبية الدولية (ألف ريال سعودي)	الفرق (ألف ريال سعودي)	التوضيح
	الأرباح المحتجزة	٨٤,٥١٠	٧٧,٥٧٢	(٦,٩٣٨)	تم تعديل التغييرات الناتجة عن إعداد التقارير وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية تحت بند الأرباح المحتجزة في القوائم المالية لعام ٢٠١٨م المعدّة لأغراض خاصة.
	الاحتياطيات الأخرى	(٢٤)	٢,٧٥٩	٢,٧٨٣	يمثل هذا الفرق إعادة قياس الخسائر الاكتوارية إلى قائمة الدخل الشامل الأخر بما يتماشى مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.
	حقوق الملكية غير المسيطرة	٢,١٧٤	٣,٨٨٢	١,٧٠٨	تمثل التأثير الناتج عن التغييرات وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية على النخيل بلازا وسلمى مول والتي تملكها شركة المراكز العربية بنسبة ٥٠٪.
				١,٣١٢,٢٥١	

المصدر: معلومات الشركة

٦-١٠-٢ قائمة الدخل

يبين الجدول التالي إعداد قائمة الدخل للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م:

جدول ٦-٥٤: إعداد قائمة الدخل للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

السنة المالية ٢٠١٨م	البند	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ألف ريال سعودي)	المعايير المحاسبية الدولية (ألف ريال سعودي)	الفرق (ألف ريال سعودي)	التوضيح
	الإيرادات	٢,١٥٩,٤١٠	٢,١٦٠,٥٠٧	١,٠٩٧	يمثل الفرق الإيرادات الإضافية التي ينبغي إثباتها بعد إستهلاك إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت بموجب المعايير المحاسبية الدولية تصل إلى ١,١ مليون ريال سعودي. وفيما مضى (قبل تنفيذ المعايير الدولية للتقارير المالية)، تم الإقرار بإيرادات الإيجار وفقا لشروط العقد (على سبيل المثال، لم تكن صفقات الإيجار والفترات المعفاة من الإيجار مسواة بطريقة القسط الثابت).
	تكلفة الإيرادات	٥٣٠,٧٢٩	٥٢٧,٠٣٥	(٣,٦٩٤)	يمثل الفرق البالغ ٣,٧ مليون ريالاً سعودياً إستهلاك مصاريف الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت.
	استهلاك العقارات الاستثمارية	٢٧٦,٤٩٤	٢٦٨,٣٦٦	٨٧٢	إن الفرق المعروض يتعلق بشكل أساسي بما يلي: (١) المعايير المحاسبية الدولية الذي ينص على إستهلاك عقود الإيجار باستخدام طريقة حساب الخط المستقيم والتي أدت إلى زيادة في استهلاك العقارات الاستثمارية بمقدار ١٣,٥ مليون ريال سعودي (٢) مكونات فئات الأصول ضمن فئات كبيرة والعمر الإنتاجي المرتبط بها وقدره ١٢,٦مليون ريال سعودي.
	المصاريف العمومية والإدارية	٢٦٥,٧٤١	٢٦٨,٨٦٥	٣,١٢٤	يمثل الفرق أثر إستهلاك مصاريف الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت والتي بلغتٍ ٠,٨ مليون ريال سعودي والتغيير المرتبط بالتقييم الاكتواري لنهاية خدمة الموظف وفقاً لمقتضيات معيار المحاسبة الدولي ١٩ بما يتماشى مع التقييم الاكتواري الخارجي، وهو ما يمثل ٢,٤ مليون ريال سعودي.
	رسوم التمويل	٢٨٨,٦٦١	٢٩٥,٣٥٨	٦,٦٩٧	يتعلق الفرق بمتطلب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بتحصيل تكلفة معاملات القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، مما يزيد من التغيرات المالية بمقدار ٦,٧ مليون ريال سعودي.
	حقوق الملكية غير المسيطرة	١١,٨٨٨	١١,٨٤٣	(٤٥)	حسابات تسوية الحصة غير المسيطرة لأثر التغييرات في المعايير المحاسبية الدولية على النخيل بلازا وسلمى مول والتي تملكها الشركة بنسبة ٠٥٪.
	المجموع			٨,٠٥١	

المصدر: معلومات الشركة

٦-١٠-٣ قائمة الدخل الشامل

يبين الجدول التالي إعداد قائمة الدخل الشامل للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م:

جدول ٦-٥٥: إعداد قائمة الدخل الشامل للشركة وفقًا للمعايير المحاسبية لدولية ومعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في ٣١ مارس ٢٠١٨م

السنة المالية	البند	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ألف ريال سعودي)	المعايير المحاسبية الدولية (ألف ريال سعودي)	الفرق (ألف ريال سعودي)	التوضيح
٢٠١٨م	إعادة تقييم التزامات مزايا ما بعد التوظيف	-	٢,١٩٦	٢,١٩٦	يمثل هذا الفرق إعادة قياس الخسائر الأكتوارية إلى قائمة الدخل الشامل الأخر بما يتماشى مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩.

المصدر: معلومات الشركة

٦-١٠-٤ قائمة التدفقات النقدية

لم يكن هناك تأثير كبير على التدفقات النقدية للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٢٠١٧م بعد التحول إلى المعايير الدولية للتقارير المالية كما تم اعتماده في السعودية.

٦-١١ إفصاحات بشأن مخاطر السوق

٦-١١-١ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار العملات وأسعار الفائدة التي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أصولها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة أسباب التعرض لمخاطر السوق وتنظيمها ضمن حدود مقبولة، مع الحد من تلك الأسباب.

٦-١١-١-١ مخاطر نسبة العمولة

مخاطر نسبة العمولة هي مخاطر تتعلق بتقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العمولات في السوق. وكما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ مارس ٢٠١٧م و١ أبريل ٢٠١٦م، لم يكن لدى الشركة موجودات كبيرة وطويلة الأمد تنطوي على عمولات، بل كان لديها التزامات منطوية على عمولات. تدير الشركة تعرضها لمخاطر أسعار العمولة عن طريق المراقبة المس تمرة للحركات في أسعار العمولات.

يوضح الجدول التالي حساسية المجموعة للتغيير المحتمل بشكل معقول، مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة، في دخل المجموعة قبل الزكاة (من خلال التأثير على الاقتراض بسعر فائدة متغير):

الربح/الخسارة من خلال قائمة الدخل الموحدة المراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية	
	٢٠١٨م ريال سعودي	٢٠١٧م ريال سعودي
الديون بسعر فائدة متغير:		
سايبور + ١٠٠ نقطة أساس	(٥٩,٧٩٦,٢٤٤)	(٣٨,٨٦٠,٠٠٠)
سايبور – ١٠٠ نقطة أساس	٥٩,٧٩٦,٢٤٤	٣٨,٨٦٠,٠٠٠

المصدر: معلومات الشركة

٦-١١-١-٢ مخاطر العقارات

حددت الشركة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد تزيد تكلفة برامج التطوير إذا كان هناك تأخير في إجراءات التخطيط. تستخدم الشركة المستشارين الذين هم خبراء في تلبية متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل تقليل المخاطر التي قد تنشأ عن إجراءات التخطيط.
- قد يصبح أي مستأجر رئيسي معسرًا ويتسبب في خسارة كبيرة في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة به. للحد من هذه المخاطر، تقوم الشركة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين وتقرر المستوى المناسب للضمان إما عن طريق الإيداعات أو الضمانات الإيجارية.

٦-١١-١-٣ مخاطر العملة

لم يكن لدى الشركة أي أصول أو التزامات مالية مقومة بعملة أجنبية في تاريخ التقرير كانت معرضة لتذبذب العملة الأجنبية. ونتيجة لذلك، لم يُقدم أي تحليل يتعلق بالحساسية للعملة الأجنبية.

٦-١١-٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر ائتمانية من أنشطة التأجير، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بدفع الإيجار مقدمًا. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر على أساس بطاقة تقييم ائتمانية واسعة النطاق عند إبرام عقد الإيجار. يتم رصد الذمم المدينة المستحقة على الموظفين بشكل منتظم. تتمثل أعلى مخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل صنف من الأصول المالية.

٦-١١-٢-٤ الذمم المدينة

يتم تقييم المستأجرين وفقًا لمعايير الشركة قبل الدخول في ترتيبات التأجير.

٦-١١-٢-٥ المستحقات من الأطراف ذات العلاقة

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير على حدة للأطراف الرئيسية ذي العلاقة. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية للمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة. لا تحتفظ الشركة بأي رهن كضمان. يتم إجراء هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص الوضع المالي للأطراف ذي العلاقة والسوق الذي تعمل فيه الأطراف ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر فيما يتعلق بالمستحق من أطراف ذي علاقة حيث إن أغلبية بسيطة من الأطراف ذي العلاقة مملوكين من نفس الشركاء.

٦-١١-٢-٦ مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والإيداعات النقدية

يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة المودعة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل خزينة الشركة الأم القابضة وفقًا لسياسة الشركة. يتم وضع النقد بشكل رئيسي لدى البنوك الوطنية ذات التصنيفات الائتمانية الجيدة. لا تعتبر الشركة نفسها معرضة لتركيز مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب خلفيتها المالية القوية.

٦-١١-٣ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الشركة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالتزاماتها المالية التي يتم تسويتها عن طريق تسليم النقد أو الأصل المالي الآخر. يتمثل نهج الشركة في إدارة السيولة في ضمان أن تكون لديها دائماً سيولة كافية لتسوية التزاماتها عند استحقاقها، في الأحوال العادية والحرجة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو مخاطرة تضرر سمعة المجموعة. تعتقد الإدارة أن الشركة لم تتعرض لمخاطر كبيرة فيما يتعلق بالسيولة وتحتفظ بخطوط ائتمان مختلفة. عند إجراء مقارنة دقيقة بين الالتزامات المالية المدرجة ضمن المطلوبات المتداولة (باستثناء المبالغ المستحقة للأطراف ذي العلاقة حيث يمكن تأجيلها خلال حالة أزمة السيولة) مع وجود الأصول المالية التي تشكل جزءًا من الأصول الحالية، يبدو أنه لا يوجد أي شكوك جوهرية في صافي الطلوبات المتداولة للشركة.

لتلخيص قائمة استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة، يرجى الرجوع إلى قسم الالتزامات والتعهدات التعاقدية تحت البند ٩-٦.

٦-١١-٤ مخاطر أسعار حقوق الملكية

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن استثمارات الأسهم. في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، يتم الاحتفاظ بمعظم استثمارات الأسهم في الشركة لأغراض إستراتيجية وليست لأغراض التداول. لا تقوم المجموعة بتداول هذه الاستثمارات بفاعلية. بلغ تعرض استثمارات الأسهم المدرجة ٧,٠ مليون ريال (٣١ مارس ٢٠١٧م : ٧,٣ مليون ريال و١ أبريل ٢٠١٦م : ٨,٧ مليون ريال سعودي(. إن الانخفاض بنسبة ١٥٪ في القيمة السوقية يمكن أن يكون له تأثير ١,٠ مليون ريال سعودي (٣١ مارس٢٠١٧م: ١,١ مليون ريال سعودي) على إجمالي الدخل الشامل أو حقوق المساهمين المنسوبة للمجموعة، ويعتمد ذلك على اذا ما كان الانخفاض ذو اهمية او لفترات طويلة. إن الزيادة بنسبة ١٥٪ في قيمة استثمارات الأسهم المدرجة قد تؤثر على الحقوق الملكية، ولكن لن يكون لها تأثير على الدخل.

٦-١٢ نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

٦-١٢-١ قوائم الدخل

جدول ٦-٥٦: قوائم الدخل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الإيرادات	١,٦٠٠,٧١٧	١,٦١٩,٩٨٦	٪١,٢
تكاليف الإيرادات	(٤٠١,٥٣٩)	(٤٠٥,٥٦٤)	٪١,٠
استهلاك عقارات استثمارية	(٢٠٣,٨٩٣)	(١٩١,١٤٩)	(٪٦,٣)
مجمل الأرباح	٩٩٥,٢٨٥	١,٠٢٣,٢٧٢	٪٢,٨
مصاريف دعاية وترويج	(١٠,٦٥٤)	(٤,٩٤٧)	(٪٥٣,٦)
مصروفات عمومية وإدارية	(١٢١,٧٧٥)	(١٢٥,٠٦٤)	٪٢,٧
خسائر الإنخفاض قيمة الذمم المدينة	(٨٧,٦٨٣)	(٥٣,٢٠٢)	(٪٣٩,٣)
ايرادات الاخرى	١٩,٨٥١	٦,٨٤٣	(٪٦٥,٥)
مصروفات اخرى	(٩,٤٦٧)	(٦,٣٣٧)	(٪٣٣,١)
ربح التشغيل	٧٨٥,٥٥٧	٨٤٠,٥٦٥	٪٧,٠
الحصة في ارباح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٩,٦٥١	٨,١١٧	(٪١٥,٩)
تكلفة تمولية	(٢٢٢,٤٨١)	(٣٦١,٨٠٦)	٪٦٢,٦
الربح قبل الزكاة	٥٧٢,٧٢٧	٤٨٦,٨٧٥	(٪١٥,٠)

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الزكاة	(٢٥,٤٤٢)	٦١,٧٨٨	(٣٤٢,٩٪)
ربح الفترة	٥٤٧,٢٨٥	٥٤٨,٦٦٣	٠,٣٪
ربح الفترة العائد إلى:			
مالكي الشركة	٥٣٧,٦١٩	٥٣٨,٤٠٠	٠,١٪
الحصة غير المسيطرة	٩,٦٦٦	١٠,٢٦٣	٦,٢٪
ربح الفترة	٥٤٧,٢٨٥	٥٤٨,٦٦٣	٠,٣٪

المصدر: المعلومات المالية عن فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الواردة في الجدول اعلاه تم استخراجها من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والمعدة حسب المعاير الدولية الاعداد التقارير المالية حسب المملكة العربية السعودية

المؤشرات الرئيسية في لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
كنسبة مئوية من الإيرادات			متغير
مجمل الأرباح	٦٢,٢٪	٦٣,٢٪	١,٠٪
مصروفات عمومية وإدارية	٧,٦٪	٧,٧٪	٠,١٪
ربح التشغيل	٤٩,١٪	٥١,٩٪	٢,٨٪
ربح الفترة	٣٤,٢٪	٣٣,٩٪	(٠,٣٪)
مؤشرات الأداء الرئيسية			**متغير / جزء في الألف**
عدد المراكز التجارية في نهاية الفترة	١٩	١٩	-
إجمالي المساحة الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير (متر مربع)	١,٠٧٩,٣٢٧	١,٠٧٨,٨٢١	(٠,٠٪)
إجمالي المساحات الإيجارية المشغولة في نهاية الفترة (متر مربع)	١,٠٠١,٣٤٢	١,٠١٤,٥٤٠	١,٣٪
متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)×	١,٩٥٩	١,٩٦١	٠,١٪
نسبة الإشغال في نهاية الفترة (متر مربع)	٩٢,٨٪	٩٤,٢٪	١,٤٪
المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة (متر مربع)	٩٩٧,٧٧٢	١,٠٠١,٦٠٦	٠,٤٪
متوسط نسبة الإشغال خلال الفترة	٩٢,٤٪	٩٢,٨٪	٠,٤٪
متوسط معدل الكفاءة خلال الفترة××	٨٥,٠٪	٩١,٦٪	٦,٦٪
صافي الأموال من العمليات (ألف ريال سعودي)×××	٧٦٢,٧٣٦	٨٠٤,٠٥٧	٥,٤٪
صافي الدخل المتكرر (ألف ريال سعودي)	٥٤٩,٣٥٨	٦٢٣,٦٧٨	١٣,٥٪

المصدر: معلومات الشركة

*احتُسبت المعدلات على أساس سنوي بغرض المقارنة بينها.

**يقيس متوسط معدل الكفاءة (صافي الإيرادات الإيجارية/إجمالي الإيرادات الإيجارية) الخصومات الممنوحة للمستأجرين.

***الرجاء الإطلاع على الجدول أدناه

جدول ٦-٥٦-١ صافي الاموال من العمليات

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد إلى مالكي الشركة	٥٣٧,٦١٩	٥٣٨,٤٠٠	٠,٢٪
إستهلاك عقارات استثمارية	٢٠٣,٨٩٣	١٩١,١٤٩	(٦,٢٪)
إستهلاك الممتلكات والمعدات	٢١,٢٢٤	٢٤,٤٧٩	١٥,٣٪
رد مخصص	-	(٧٥,١٤٢)	لاينطبق
شطب تكاليف معدات غير مطفأة	-	١٢٥,١٧١	لاينطبق
صافي الأموال من العمليات	٧٦٢,٧٣٦	٨٠٤,٠٥٧	٥,٤٪

المصدر: معلومات الشركة

نظرة عامة مقارنة الأداء المالي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مقابل فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م:

- بقيت إجمالي المساحة الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير الى حد كبير دون تغير مع انخفاض طفيف من ١,٠٧٩,٣٢٧ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٠٧٨,٨٢١ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وذلك بشكل رئيسي نتيجة قرار بتوقيف مراكز أخرى عن العمل (مركز العليا للبيع بالتجزئة الذي تم ارجاعه للمالكين ومبنى الضباب الذي تم بيعه

لشركة فاس السعودية القابضة والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٤,٧٩٧ متر مربع في إجمالي المساحة الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير)، مقابل إرتفاع هذه المساحة في مول العرب - جدة (والذي ساهم بإضافة ٣,٦٦١ متر مربع)، بسبب استحداث مساحات جديدة للسينما في المركز التجاري.

- ارتفع المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة من ٩٩٧,٧٧٢ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٠٠١,٦٠٦ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، خاصة في الياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٧,٢٣٧ متر مربع في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة)، النخيل مول - الرياض (والذي ساهم بإضافة ٢,٧٢٢ متر مربع في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة)، الجبيل مول (والذي ساهم بإضافة ٢,٥٩٠ متر مربع في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة)، مقابل الإنخفاض في مركز العليا للبيع بالتجزئة ومبنى الضباب (واللذان ساهما بانخفاض يبلغ ٤,٦٧٤ متر مربع في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة)، وهيفاء مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٩٥٠ متر مربع في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة). نتيجة لذلك، ارتفع متوسط نسبة الإشغال من ٩٢,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٩٢,٨٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

- ارتفعت الإيرادات بنسبة ١,٢٪ من ١,٦٠٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٦٢٠,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة بنسبة ٠,٤٪، بالإضافة الى ارتفاع صافي متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع من ١,٩٥٩ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١,٩٦١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. في ضوء سياسة الخصومات الجديدة التي تم اعتمادها خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قامت الشركة بخفض قيمة العقود لبعض المستأجرين من الأطراف ذي العلاقة (مما ساهم بانخفاض في إجمالي إيرادات الايجار بنسبة ٦,٥٪ (بقيمة ٩٧,٤ مليون ريال سعودي) وفي نفس الوقت، إنخفضت الخصومات بنسبة ٤٨,٠٪ (بقيمة ١٢٤,٤ مليون ريال سعودي) من ٢٥٩,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١٣٤,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. فقد انخفضت الخصومات للمستاجرين ذي العلاقة بنسبة ٦١,١٪ من ١٩٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٧٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، اما للمستاجرين من الغير فقد انخفضت الخصومات بنسبة ٦,٨٪ من ٦٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٥٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ساهم كل هذا بارتفاع معدل الكفائة من ٨٥,٠٪ الى ٩١,٦٪ خلال هذه الفترة.

- ارتفعت تكاليف الإيرادات بنسبة ١,٠٪، من ٤٠١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٠٥,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقد نتج هذا الارتفاع بشكل رئيسي عن زيادة نفقات الإيجار بنسبة ١٨,٧٪ (بمبلغ ٢٧,٠ مليون ريال سعودي)، يتعلق معظمها بعزيز مول نتيجة إبرام عقد إيجار جديد بقيمة أعلى وعمر انتاجي اطول (مدة الإيجار حتى عام ٢٠٤٦م). وقوبل ذلك جزئياً بإنخفاض مصاريف الخدمات الأمنية بنسبة ٢٢,٠٪ (بمبلغ ١٢,٧ مليون ريال سعودي)، ومصاريف خدمات التنظيف بنسبة ٢١,٣٪ (بمبلغ ١١,٩ مليون ريال سعودي) خلال الفترة كجزء من مبادرة الشركة للاستعمال الأمثل للنفقات (لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى قسم «تكاليف الإيرادات» ٦-١٢-٧).

- انخفضت نفقات الاستهلاك المتعلّقة بالعقارات الاستثمارية بنسبة ٦,٣٪ من ٢٠٣,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩١,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. يرتبط هذا الانخفاض بشكل رئيسي (١) بعزيز مول، بسبب عقد الإيجار الجديد الذي أدى إلى زيادة مدة الإيجار حتى عام ٢٠٤٦م، مما أدى إلى زيادة العمر الإنتاجي على فترة أطول. إلى جانب (٢) إنخفاض في نفقات الاستهلاك المتعلقة بجوري مول بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي بين فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة زيادة العمر الإنتاجي لبعض موجودات المركز خلال الفترة .

- انخفضت نفقات الدعاية والترويج بنسبة ٥٣,٦٪ من ١٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض النفقات التسويقية والإشارات المتعلقة بالمراكز التجارية، بقيمة ٣,٠ مليون ريال سعودي و ١,٩ مليون ريال سعودي، على التوالي، خلال الفترة نفسها.

- ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٢,٧٪ من ١٢١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١٢٥,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى (١) ارتفاع في المصاريف الحكومية بقيمة ٢١,٦ مليون ريال سعودي من ٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، الى ٢٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة غرامات مالية بقيمة ٢٢,٤ مليون ريال سعودي متعلقة بالتأخر بتسوية ضرائب القيمة المضافة. قابل ذلك انخفاض تكاليف الموظفين بنسبة ٣٣,٠٪ من ٦٨,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بموجب خفض عدد الموظفين من ٢٩٧ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢٢١ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م .ويأتي هذا الانخفاض في سياق خطة الشركة للاستعمال الأمثل للنفقات (لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى قسم المصاريف العمومية والإدارية ٦-١٢-١٠).

- تشمل التكلفة التمويلية الرسوم المتعلقة بتسهيلات القرض الثلاثة السابقة (i) قرض لبناء مول العرب، بمعدل تمويل قدره SIBOR +٣,٠٠٪، (ii) قرض طويل الأجل بتكلفة تمويل SIBOR +٣,٠٠٪، و(iii) قرض طويل الأجل بتكلفة تمويل ٦ أشهر SIBOR +٢,٠٠٪، والتي تمت إعادة هيكلتها في تسهيلات مالية جديدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بتكلفة تمويل SIBOR + ٢,٥٪ من ٢٢٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٦١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مما يشكل ارتفاع بنسبة ٦٢,٦٪، نتيجة (١) شطب مصاريف المعاملات الغير المطفأة المتعلقة باتسهيلات التمويل القديمة وقدرها ١٢٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتمثل شطب مصاريف المعاملات المتعلقة بتسهيلات التمويل الجديدة التي تم اطفائها من تاريخ انفاق القرض القديم (٢) الزيادة في مصاريف العمولات على تسهيلات المرابحة الطويلة الأجل بنسبة ٨,٤٪ من ٢٠٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢٢٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لإعادة هيكلة تسهيلات ديون الشركة (راجع البند ٦-١٣ - المدة قروض طويلة الأجل). وتشمل المصاريف المالية ايضا (٣) تكاليف اطفاء المعاملات التي بلغت ١٤,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و تتعلق برسوم ترتب التسهيلات المالية الجديدة . بالإضافة إلى الرسوم المالية المتعلقة بتسهيلات التمويل لمول العرب - الرياض وجوهرة جدة مول، حيث تم تعليق هذه المشاريع مؤقتًا تبعا لقرار الادارة في ضوء الاوضاع الاقتصادية. وفقا للإدارة، من المقرر استئناف البناء في المستقبل القريب.

٦-١٢-٢ الإيرادات حسب النوع

جدول ٦-٥٧ : الإيرادات حسب النوع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الإيرادات الإيجارية			
إجمالي الإيرادات الإيجارية	١,٤٩٣,٦٠٤	١,٣٩٦,٢١٣	(٦,٥٪)
رسوم الخدمات	٢٣١,٤٧٨	٢١١,٨٠٣	(٨,٥٪)
مجموع اجمالي الايرادات الإيجارية	١,٧٢٥,٠٨٢	١,٦٠٨,٠١٦	(٦,٨٪)
إجمالي الخصومات	(٢٥٩,١٠٣)	(١٣٤,٦٩١)	(٤٨,٠٪)
صافي الإيرادات الإيجارية	١,٤٦٥,٩٧٩	١,٤٧٣,٣٢٤	٠,٥٪
إيرادات المرافق	٧٣,٥٢٣	٧٥,٨٥٣	٣,٢٪
المبيعات الإعلامية	٣١,٥٤٩	٤٥,٨٥١	٤٥,٣٪
إيرادات إيجارية أخرى	٢٩,٦٦٦	٢٤,٩٥٨	(١٥,٩٪)
إجمالي الإيرادات	١,٦٠٠,٧١٧	١,٦١٩,٩٨٦	١,٢٪
مؤشرات الأداء الرئيسية			
عدد المراكز التجارية في نهاية الفترة	١٩	١٩	٠,٠٪
عدد المتاجر في نهاية الفترة	٣,٣٠٧	٣,٢٤٠	(٢,٠٪)
عدد الأكشاك في نهاية الفترة×	٨٦٢	٨٦٠	(٠,٢٪)
المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة (متر مربع)	٩٩٧,٧٧٢	١,٠٠١,٦٠٦	٠,٤٪
إجمالي الإيرادات الإيجارية بالمتر المربع××	٢,٣٠٥	٢,١٤١	(٧,١٪)
صافي الإيرادات الإيجارية بالمتر المربع ××	١,٩٥٩	١,٩٦١	٠,١٪
نسبة إجمالي الخصومات على مجموع إجمالي الإيرادات الإيجارية	١٥,٠٪	٨,٤٪	(٦,٦٪)

المصدر: معلومات الشركة

* الأكشاك والمستودعات غير مشمولة في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المراكز التجارية وهي غير مشمولة في عدد وحدات بيع التجزئة الموجودة في نهاية الفترة

** احتُسبت المعدلات على أساس سنوي بغرض المقارنة بينها.

٦-١٢-٢-٧ إجمالي الإيرادات الإيجارية

انخفض إجمالي الإيرادات الإيجارية بنسبة ٦,٥٪ خلال المدة قيد الدراسة من ١,٤٩٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٣٩٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ويرجع ذلك بشكل أساسي الى انخفاض متوسط إجمالي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٧,١٪ من ٢,٣٠٥ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢,١٤١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على خلفية انخفاض قيمة الايجار السنوي لبعض المستأجرين في محاولة للحد من الخصومات الممنوحة للمستأجرين، كي تتماشى مع سياسة الشركة للخصومات. فقد قامت الشركة باعادة التفاوض على أسعار العقود الجديدة ، بشكل أساسي مع المستأجرين من الأطراف ذي العلاقة (لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع الى قسم «الخصومات» ٦-١٢-٢-٢).

بلغ الانخفاض في القائمة السنوية للإيجار ١٣٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويتعلق الانخفاض بشكل أساسي بالمستأجرين ذي علاقة (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١٤٩,٧ مليون ريال سعودي) في حين ارتفعت القيمة السنوية الخاصّة للمستأجرين من الغير بمبلغ ١٦,٨ مليون ريال سعودي.

٦-١٢-٢-٨ الخصومات

أقرت الشركة سياسة الخصومات الجديدة، خلال السنة المالية ٢٠١٨م، وسيتم تطبيقها تدريجياً خلال السنة. فقد منحت الخصومات للمستأجرين خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، بموجب قرار إدارة شركة المراكز العربية التي اخذت بعين الاعتبار ظروف السوق التي كانت سائدة.

انخفضت الخصومات بنسبة ٤٨,٠٪ من ٢٥٩,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١٣٤,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بشكل أساسي نتيجة إنخفاض في الخصومات الممنوحة للمستأجرين ذي علاقة، من ١٩٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٧٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م في ضوء تسوية قيمة العقود السنوية للعديد من المستأجرين ذي علاقة (مشار إليها أعلاه)، بالإضافة الى انخفاض في الخصومات الممنوحة للمستأجرين من الغير من ٦٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، الى ٥٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

وبالتالي، انخفضت نسبة الخصومات الممنوحة للمستأجرين على مجموع إجمالي الإيرادات الإيجارية، من ١٥,٠٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، الى ٨,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. فقد انخفضت نسبة إجمالي الخصومات على مجموع إجمالي الإيرادات الإيجارية للمستأجرين ذي علاقة، من ٣٦,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، الى ١٨,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والتي تجاوزت نسبة ١٥٪ المحددة في سياسة الخصومات المتفق عليها. فيما انخفضت نسبة إجمالي الخصومات على مجموع إجمالي الإيرادات الإيجارية للمستأجرين الآخرين، من ٥,٣٪ الى ٤,٩٪ خلال الفترة ذاتها. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت السياسة في طور التنفيذ، ومن المتوقع ان تتوافق التخفيضات الممنوحة مع إرشادات السياسة في فترة الأشهر الثلاثة الأخيرة من السنة المالية ٢٠١٩م.

٦-١٢-٢-٩ مصاريف الخدمات

انخفضت رسوم الخدمات خلال المدة قيد الدراسة بنسبة ٨,٥٪، من ٢٣١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة إنخفاض إجمالي الإيرادات الإيجارية خلال هذه الفترة على خلفية انخفاض قيمة العقود السنوية لعدد من المستأجرين ذات علاقة. وظلت رسوم الخدمات ثابتة نسبياً كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات التي انخفضت بشكل طفيف، من ١٥,٥٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١٥,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٢-١٠ إيرادات المرافق

ارتفعت إيرادات المرافق بنسبة ٣,٢٪ من ٧٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٧٥,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقد تحقّقت أعلى نسبة من الزيادات في الأحساء مول (والذي ساهم بإضافة ٨٥١ ألف ريال سعودي)، والنور مول (والذي ساهم بزيادة ٦٧٩ الف ريال سعودي)، والحمراء مول (والذي ساهم بإضافة ٦٠٤ ألف ريال سعودي)، والياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٥٣٦ ألف ريال سعودي).

٦-١٢-٢-١١ المبيعات الإعلامية

ارتفعت المبيعات الإعلامية، بنسبة ٤٥,٣٪ من ٣١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٤٥,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك أساساً للعقود الحديثة مع وكالات إعلامية للتسويق الرقمي المتعلقة في النخيل مول (الرياض)، مول الظهران، مول العرب - جدة.

٦-١٢-٢-١٢ إيرادات إيجارية أخرى

شكلت الإيرادات الإيجارية الأخرى، بنود دخل رئيسية (تمثل عمولات مدفوعة من مستأجرين لاستئجار متاجر جديدة في مواقع رئيسية ومحددة في المراكز التجارية)، ودفعات من مستأجرين تتعلّق بغرامات إنهاء مبكر للعقود التي تشمل المداخيل النقدية الرئيسية والمدفوعات المستحقة من المستأجرين المتعلّقة بغرامات الإنهاء المبكر، ودخل كاميرات تصوير الزائرين. انخفضت الإيرادات الإيجارية الأخرى، بنسبة ١٥,٩٪ من ٢٩,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك بشكل رئيسي، إلى انخفاض في المداخيل النقدية الرئيسية من ١٩,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، الى ١٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تحديدا في مول الظهران (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٩ مليون ريال سعودي)، عزيز مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٩٦٣ الف ريال سعودي)، والنور مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٣٧٣ الف ريال سعودي).

٦-١٢-٣ الإيرادات بحسب المراكز التجارية

جدول ٦-٥٨: الإيرادات بحسب المراكز التجارية لمدّة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م*

ألف ريال سعودي	نوع الملكية	سنة الافتتاح	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مول الظهران	مستأجر من الغير	٢٠٠٥م	٢٥١,٧٦٣	٢٥٦,٨٤٤	٢,٠٪
مول العرب - جدة	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٨م	٢٠٣,٧٥٧	٢٠٧,٣٣٩	١,٨٪
النخيل مول - الرياض	مستأجر من الغير	٢٠١٤م	١٢٢,٥٩٠	١٤٢,٨٧٤	١٦,٥٪
السلام مول - جدة	مستأجر من الغير	٢٠١٢م	١٤٥,٣٣٠	١٣٩,٤٧١	(٤,٠٪)
مكة مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١١م	١١٤,٧٩٤	١١٨,٣٢٧	٣,١٪
عزيز مول	مستأجر من الغير	٢٠٠٥م	١١٦,٦٠٥	١١٥,٧٢١	(٠,٨٪)
النور مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٨م	٩٥,٧٢٩	١٠٠,٧١٣	٥,٢٪
هيفاء مول	مستأجر من الغير	٢٠١١م	٥٧,٠٧٣	٤٩,٠٣٢	(١٤,١٪)
سلام مول - الرياض	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٥م	٤٦,٧٨٧	٥٢,٥٣٤	١٢,٣٪
خريص مول	مستأجر من الغير	٢٠٠٢م	٤٥,٦٥١	٤٢,٦١٣	(٦,٧٪)
الاحساء مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٠م	٣٨,٨٥٨	٣٨,٩٢٤	٠,٢٪
النخيل بلازا	مستأجر من الغير	٢٠٠٤م	٣٣,٩١٧	٣٣,٥٦٩	(١,٠٪)
تالا مول	مستأجر من الغير	٢٠١٤م	٣١,٧٦٦	٢٨,٨١٢	(٩,٣٪)
سلمى مول	مستأجر من الغير	٢٠١٤م	١٤,٥١٠	١٢,٠٠٩	(١٧,٢٪)
عقارات أخرى	مستأجر من الغير	لا ينطبق	٥,٢٠٧	٢,٦٣٤	(٤٩,٤٪)
صحارى بلازا	مملوك من قبل الشركة	٢٠٠٢م	٣,٠٣٦	٣٩٢	(٨٧,١٪)
إجمالي ايرادات المراكز التجارية التي تم افتتاحها قبل السنة المالية ٢٠١٦م			١,٣٢٧,٣٧٨	١,٣٤١,٨٠٨	١,١٪
جوري مول	مستأجر من الغير	٢٠١٥م	٧٢,٠٤٠	٧٥,٠٠٠	٤,١٪
الجبيل مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٥م	٣٠,٤٠٥	٢٤,٤٨٩	(١٩,٥٪)
إجمالي ايرادات المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م			١٠٢,٤٤٥	٩٩,٤٨٩	(٢,٩٪)
الياسمين مول	مستأجر من الغير	٢٠١٦م	٩٧,٨٥١	٩٨,٥٠٢	٠,٧٪
الحمراء مول	مملوك من قبل الشركة	٢٠١٦م	٧٣,٠٤٣	٨٠,١٨٧	٩,٨٪
إجمالي ايرادات المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٧م			١٧٠,٨٩٤	١٧٨,٦٨٩	٤,٦٪
المقر الرئيسي			-	-	لاينطبق
إجمالي الإيرادات×			١,٦٠٠,٧١٧	١,٦١٩,٩٨٦	١,٢٪
مؤشرات الأداء الرئيسية					
المراكز التجارية التي تم افتتاحها قبل السنة المالية ٢٠١٦م					
عدد المتاجر			٣,٤٠٨	٣,٣١٦	(٢,٧٪)
المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة (متر مربع)			٨٤٤,٩٢٥	٨٣٧,٩٥٤	(٠,٨٪)
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)			×××٢,٠٩٥	×××٢,١٣٥	١,٩٪
نسبة الإشغال في نهاية الفترة			٩٣,٦٪	٩٤,٣٪	٠,٧٪
متوسط نسبة الإشغال خلال الفترة			٩٣,٧٪	٩٣,٠٪	(٠,٧٪)
متوسط معدل الكفاءة خلال الفترة××			٨٤,٤٪	٩٢,٢٪	٧,٨٪
المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م					
عدد المتاجر			٣٣٠	٣١٢	(٥,٥٪)
المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة (متر مربع)			٦١,٧٤١	٦٣,٣٨٣	٢,٧٪
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)			×××٢,٢١٢	×××٢,٠٩٣	(٥,٤٪)

ألف ريال سعودي	نوع الملكية	سنة الافتتاح	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
نسبة الإشغال في نهاية الفترة			٩٠,٥٪	٩٢,٨٪	٢,٣٪
متوسط نسبة الإشغال خلال الفترة			٨٩,٣٪	٩١,٨٪	٢,٥٪
متوسط معدل الكفاءة خلال الفترة××			٧٨,٦٪	٨٧,٢٪	٨,٦٪
المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٧م					
عدد المتاجر			٤٣١	٤٧٢	٩,٥٪
المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة (متر مربع)			٩١,١٠٦	١٠٠,٢٦٩	١٠,١٪
الإيرادات حسب متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة (ريال سعودي/متر مربع)			×××٢,٥٠١	×××٢,٣٧٦	(٥,٠٪)
نسبة الإشغال في نهاية الفترة			٨٧,٢٪	٩٢,٩٪	٥,٧٪
متوسط نسبة الإشغال خلال الفترة			٨٣,٨٪	٩٢,٣٪	٨,٥٪
متوسط معدل الكفاءة خلال الفترة××			٩٤,٣٪	٩٠,٢٪	(٤,١٪)

المصدر: معلومات الشركة

× إعتماد هذا التقسيم لتحليل الايرادات بحسب المراكز التجارية، بالاضافة إلى تحليل الايرادات بحسب تحليل المثل بالمثل

×× يقيس متوسط معدل الكفاءة (صافي الإيرادات الإيجارية/إجمالي الإيرادات الإيجارية) الخصومات المنوحة للمستأجرين.

××× هذه الأرقام مقدمة على أساس سنوي (في كل حالة تقسم الأرقام المراجعة لفترة التسعة أشهر على ٩ وتضاعف بعد ذلك بعامل ١٢ للوصول إلى الارقام السنوية).

٦-١٢-٣-١ المراكز التجارية التي تم افتتاحها قبل السنة المالية ٢٠١٦م

تمثل المراكز التجارية التي تم افتتاحها قبل السنة المالية ٢٠١٦م، ٨٣,٥٪ من المساحة الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير للشركة اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتشمل المركزين التجاريين الرئيسيين التابعين للشركة، مول الظهران ومول العرب – جدة.

ارتفعت إجمالي إيرادات هذه المحفظة، بنسبة ١,١٪ من ١,٣٢٧,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١,٣٤١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع خلال المدة قيد الدراسة ٢,٠٩٥ ريال سعودي لكل متر مربع إلى ٢,١٣٥ ريال سعودي لكل متر مربع. ويأتي الارتفاع في متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع خلال هذه الفترة نتيجة تطبيق سياسة الخصومات الجديدة، دفع ذلك الشركة الى تعديل قيمة الاجور السنوية لعدد من المستاجرين بالاضافة الى خفض الخصومات الممنوحة.مما ادى الى ارتفاع معدل الكفاءة من ٨٤,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٩٢,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

بدأت نشاطات مول الظهران في عام ٢٠٠٥م، وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ١٦٠,٦١٢ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و١٦٠,٦٤٧ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ضمّ مول الظهران، ٥١١ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٥٠٤ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٩٣,٧٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٩٤,٦٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. هذا وارتفعت الإيرادات الإجمالية بمول الظهران، بنسبة ٢,٠٪ من ٢٥١,٨ مليون ريال سعودي، في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢٥٦,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٢,١٪من ٢,٠٣٣ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢,٠٧٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويأتي ذالك نتيجة جهود الشركة لخفض الخصومات الممنوحة و تحسين صافي الايرادات الايجارية لكل متر مربع وذلك بالاضافة الى ارتفاع المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة من ١٥٠,٥١٥ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١٥١,٩١١ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

أما مول العرب – جدة الذي بدأ العمل به عام ٢٠٠٨م، فقد زادت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير من ١٠٥,٥٢٤ متر مربع الى ١٠٩,١٨٥ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م، على التوالي. وقد ضمّ مول العرب – جدة، ٣٣٧ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣٣٤ متجرًا و في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٩٣,٣٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٩٢,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. هذا وقد ارتفعت الإيرادات الإجمالية لمول العرب – جدة، بنسبة ١,٨٪ من ٢٠٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٠٧,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية إرتفاع معدل الكفاءة من ٨٤,٤٪ الى ٩١,٢٪ خلال المدة قيد الدراسة بالتزامن مع إنخفاض الخصومات الممنوحة لعدد من المستأجرين. وقابل ذلك جزئياً إنخفاض في القيمة السنوية للإيجار لعدد من المستأجرين ذي علاقة. بالإضافة لذلك، إرتفع المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة من ٩٨,٥٠٦ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، الى ١٠٠,٦٩٧ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

النخيل مول – رياض الذي بدا العمل به عام ٢٠١٤م، وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٥٥,٣٤٣ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٥٥,٧٠٧ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ضمّ النخيل مول، ٢٤٧ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٥٣ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٩٥,٠٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٩٩,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. هذا وارتفعت الإيرادات الإجمالية بمول النخيل – رياض، بنسبة ١٦,٥٪ من ١٢٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٤٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يرجع ذلك بالأساس لارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية بنسبة ٨,٥٪ لكل متر مربع من ٢,٨١٢ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٣,٠٥٢ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨مبالاضافة الى ارتفاع المتوسط المرجح الإجمالي للمساحة الإيجارية المشغولة من ٥٢,٥٦٣ متر مربع الى ٥٥,٢٨٦ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويأتي التحسن في متوسط الايرادات الايجارية لكل متر مربع نتيجة جهود الشركة لخفض الخصومات الممنوحة للمستاجرين بالرغم من تخفيض قيم عدد من الايجارات للمستاجرين ذي العلاقة.

بدأت نشاطات السلام مول – جدة في عام ٢٠١٢م، وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير١٢٢,٣٢٢ متر مربع و١٢١,٣٦٣ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي. وقد ضمّ السلام مول – جدة، ٣٨٦ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣٧٢ متجرًا في في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٩١,٨٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٩٢,٠٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وانخفضت الإيرادات الإجمالية للسلام مول – جدة بنسبة ٤,٠٪ من ١٤٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٣٩,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويرجع ذلك في الأساس إلى انخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٣,٣٪، من ١,٥٥٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١,٥٠٥ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لانخفاض في قيمة العقود السنوية للعديد من المستأجرين (يرجى الرجوع إلى بند ٦-١٢-٢ لإيرادات حسب النوع(بالاضافة الى استبدال عدد من المستاجرين المنتهية صلاحية عقودهم بمستاجرين جدد بمعدلات اقل. قابل ذلك، إرتفاع في معدل الكفاءة من ٨٨,٨٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٩١,٥٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. بالإضافة إلى الإنخفاض في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة من ١١٢,٢٤٣ متر مربع إلى ١١١,٥٩٩ متر مربع خلال الفترة. ويرجع ذالك باساس الى الغاء علامة تجارية ضمن فئة الملبوسات والأحذية والأكسسوارات (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢٢٩ متر مربع).

بدأت نشاطات مكة مول في عام ٢٠١١م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٣٧,٤٣٩ متر مربع و ٣٧,٥٤٥ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم مكة مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ٢٩٤ متجرا و ٢٨٩ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩٧,٥٪ و ٩٦,٧٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. ارتفعت الايرادات الايجارية بنسبة ٣,١٪ من ١١٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١١٨,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية الارتفاع في متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٢,٧٪ من ٣,٩١١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٤,٠١٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك بالاساس الى ارتفاع معدل الكفائة من ٨٧,٥٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٩٤,٩٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد قابلها إنخفاض في نسبة إشغال من ٩٧,٥٪ الى ٩٦,٧٪ خلال نفس الفترة، نتيجة انخفاض المتوسط المرجح الإجمالي للمساحة الإيجارية المشغولة من ٣٦,٤٨٥ مترمربع الى ٣٦,٢٩٢ متر مربع خلال الفترة ذاتها.

بدأت نشاطات عزيز مول في عام ٢٠٠٥م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٧٢,٠١٠ متر مربع و ٧٢,١٥٣ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم عزيز مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ٢٩١ متجرا و ٢٨١ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩٧,٩٪ و ٩٤,٧٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. انخفضت الايرادات الايجارية بنسبة ٠,٨٪ من ١١٦,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١١٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية الانخفاض في نسبة الاشغال من ٩٧,٩٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٩٤,٧٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة لانخفاض المتوسط المرجح الإجمالي للمساحة الإيجارية المشغولة من ٧٠,٤٨٨ متر مربع الى ٦٨,٣٤٠ متر خلال الفترة ذاتها. قابل ذلك جزئيا ارتفاع في متوسط الايرادات الايجارية بنسبة ٣,٠٪ من ٢,٠٣٥ ريال سعودي للمتر المربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٢,٠٩٥ ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة لارتفاع معدل الكفائة ٨٥,١٪ من ٩٣,٤٪ خلال هذه المدة.

النور مول الذي بدأ العمل فيه عام ٢٠٠٨م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٦٦،٩٦٦ متر مربع و ٦٧،١١٠ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم النور مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ٢٥٦ متجرا و٢٧٠ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ارتفعت الايرادات الاجمالية بنسبة ٥,٢٪ من ٩٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١٠٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية الارتفاع في متوسط الايرادات الايجارية بنسبة ٦,٥٪ من ١،٧٩٢ ريال سعودي للمتر المربع الى ١،٩٠٨ ريال سعودي للمتر المربع خلال هذه الفترة. ويعزى ذلك الى الارتفاع في معدل الكفاءة من ٨٥,١٪ الى ٩٣,٤٪ خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي مع انخفاض لانخفاض المتوسط المرجح الإجمالي للمساحة الإيجارية المشغولة من ٦٥،٤٤٣ متر مربع الى ٦٤،٧٦٠ متر مربع في هذه الفترة.

هيفاء مول الذي بدأ العمل فيه عام ٢٠١١م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٣٢،٨٤٦ متر مربع و ٣٢،٩٤٦ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم هيفاء مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ١٨٢ متجرا و١٦٧ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩٤,٨٪ و ٨٥,٦٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. انخفضت الايرادات الاجمالية بنسبة ١٤,١٪ من ٥٧,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٤٩,٠ مليون ريال في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و يرجع ذلك باساس الى (١) الانخفاض في متوسط الايرادات الايجارية بنسبة ٥,٦٪ من ٢،٢١٥ ريال سعودي لكل متر مربع الى ٢،٠٩١ ريال سعودي لكل متر مربع خلال هذه الفترة نتيجة انخفاض قيمة العقود للمستأجرين الحاليين.بالاضافة الى (٢) الانخفاض في نسبة الاشغال من ٩٤,٨٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٨٥,٦٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بالتزامن مع انخفاض لانخفاض المتوسط المرجح الإجمالي للمساحة الإيجارية المشغولة من ٣١،١٥٣ متر مربع الى ٢٨،٢٠٣ متر مربع خلال هذه الفترة، نتيجة انتهاء عقود بعض المستأجرين خلال الفترة.

سلام مول – الرياض الذي بدا العمل فيه في ٢٠٠٥م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٤٩،٩٠٩ متر مربع و ٤٩،٩٢٦ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم سلام مول – الرياض في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ١٨٣ متجرا و١٧٨ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩٥,٦٪ و ٩٤,٥٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. ارتفعت الايرادات الاجمالية بنسبة ١٢,٣٪ من ٤٦,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٥٢,٥ مليون ريال في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. و يرجع ذلك الاساس الى الارتفاع في متوسط الايرادات الايجارية بنسبة ١٠,٦٪ من ١،٢٣٤ ريال سعودي لكل متر مربع الى ١،٣٦٦ ريال سعودي لكل متر مربع خلال هذه الفترة، و ياتي الارتفاع في متوسط الايرادات في نتيجة الارتفاع في معدل الكفائة من ٨٤,٩٪ الى ٩٣,٢٪ خلال هذه الفترة، وقد قابلها الانخفاض في نسبة الاشغال من ٩٥,٦٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٩٤,٥٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

خريص مول، الذي بدا العمل فيه ٢٠٠٢م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٤١،٢٥٦ متر مربع و٤١،٣٧٢ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم الخريص مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ١٦٦ متجرا و١٥٤ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩٧,١٪ و ٩١,٧٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. انخفضت الايرادات الاجمالية بنسبة ٦,٧٪ من ٤٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٤٢,٦ مليون ريال في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بسبب الانخفاض في نسبة الاشغال من ٩٧,١٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٩١,٧٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. بالتزامن مع الانخفاض في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة من ٤٠،٠٦٢ متر مربع الى ٣٧،٩٥٧ متر مربع خلال الفترة ذاتها نتيجة انتهاء عقود بعض المستأجرين خلال الفترة.

الاحساء مول الذي بدا العمل فيه ٢٠١٠م ، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٥١،٥٣٥ متر مربع و٥١،٩٧٩ مترمربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم الاحساء مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ١٦٣ متجرا و١٤٨ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبقيت الايرادات الاجمالية مستقرة نسبيا على ٣٨,٩ مليون ريال سعودي مع ارتفاع طفيف بنسبة ٠,٢٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بسبب الارتفاع في الايرادات الاخرى، و المبيعات الاعلانية وقابل ذلك انخفاض في متوسط الايرادات الايجارية بنسبة ٥,٦٪ من ١،٠٧٨ ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١،٠١٧ ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة انتهاء عقود بعض المستأجرين خلال الفترة.

النخيل بلازا الذي بدا العمل فيه ٢٠٠٤م ، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٣٤,١٤٥ متر مربع و٣٤,٤٦٨ مترمربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم النخيل بلازا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ١٤٤ متجرا و١٣٤ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وبلغت نسبة الاشغال ٩٥,٧٪ و ٩٤,١٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وانخفضت الايرادات الاجمالية بنسبة ١,٠٪ من ٣٣,٩ مليون يال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٣٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م في ضوء الانخفاض في الايرادات الاخرى والمبيعات الاعلانية. قابل ذلك جزئيا الارتفاع في معدل الكفاءة من ٨٦,٩٪ الى ٩٢,٥٪ خلال الفترة ذاتها.

تالا مول - الذي بدا العمل فيه ٢٠١٤م وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ٢٢,٧٠٢ متر مربع و٢٢,٧١١ مترمربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم تالا مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ١١٧ متجرا و١١٨ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩١,٣٪ و ٨٨,٠٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. انخفضت الايرادات الاجمالية بنسبة ٩,٣٪ من ٣١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٢٨,٨ مليون ريال في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. نتيجة (١) الانخفاض في نسبة الاشغال من ٩١,٣٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٨٨,٠٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بسبب انتهاء عقود مع بعض المستأجرين بالتزامن مع الانخفاض في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة من ٢٠,٧٣٥ متر مربع الى ١٩,٩٩٥متر مربع خلال الفترة ذاتها. (٢) بالاضافة الى انخفاض متوسط الايرادات الايجارية بنسبة ٥,٣٪ من ١,٧٦١ ريال سعودي لكل متر مربع الى ١,٦٦٧ ريال سعودي لكل متر مربع خلال الفترة ذاتها.

سلمى مول، الذي بدا العمل فيه ٢٠١٤م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ١٦,٩٤٨ متر مربع و١٦,٩٥٢ مترمربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم سلمى مول في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ٨٨ متجرا و٧٨ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وسجل نسبة اشغال بلغت ٩٩,٥٪ و ٩١,٩٪ مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. انخفضت الايرادات الاجمالية بنسبة ١٧,٢٪ من ١٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١٢,٠ مليون ريال في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة الانخفاض في متوسط الايرادات الايجارية لكل متر مربع بنسبة ١٤,٧٪ من ٩٢٥ ريال سعودي لكل متر مربع الى ٧٨٩ ريال سعودي لكل متر مربع نتيجة الانخفاض في نسبة الاشغال من ٩٩,٥٪ الى ٩١,٩٪ في ضوء الانخفاض في المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية من ١٦,٨٦٣ متر مربع الى ١٥,٥٨٣ متر مربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي، نتيجة انتهاء بعض العقود خلال الفترة.

انخفضت الايرادات الايجارية في العقارات اخرى (بما فيها توسيعة نخيل بلازا، مركز العليا ومبنى الضباب) بنسبة ٤٩,٤٪ من ٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة توقف العمليات في مركز العليا في يناير ٢٠١٨م ومبنى الضباب في سيبتمبر ٢٠١٧م.

صحارى بلازا والذي بدا العمل فبه ٢٠٠٢م، وبلغت المساحة الاجمالية القابلة للتاجير ١٢٢,٢٢متر مربع و١٢,٢٢٣ مترمربع في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وقد ضم صحارى بلازى في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ٣٧ متجرا و٣٥ متجرا في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبلغت نسبة الاشغال ٥٥,٠٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و ٧٢,٣٪ في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وانخفضت الايرادات الاجمالية بنسبة ٨٧,١٪ من ٣,٠ مليون ريال سعودي الى ٣٩٢ الف ريال سعودي، نتيجة تغيير كل العقود في صحارى بلازا، على أساس نسبة من المبيعات.

انخفض المتوسط المرجح لإجمالي المساحة الإيجارية المشغولة المتعلّقة بهذه المحفظة بنسبة ٠,٨٪، من ٨٤٤,٩٢٥ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٨٣٧,٩٥٤ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. و كان ذلك نتيجة إنخفاض متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المشغولة في هيفاء مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٩٥٠ متر مربع)، وعزيز مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,١٤٨ متر مربع)، وخريص مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,١٠٥ متر مربع)، والعقارات الأخرى (والتي ساهم بانخفاض يبلغ ٤,٦٧٤ متر مربع) نتيجة لتوقف العمليات في مركز العليا ومبنى الضباب.

٦-١٢-٣-٢ المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٦م

بدأ تشغيل كل من جوري مول والجبيل مول في السنة المالية ٢٠١٦م، وقد بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٦٣,٣٨٣ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وهو ما يمثل ٦,٣٪ من متوسط المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للشركة.

بدأت نشاطات جوري مول في عام ٢٠١٥م، وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٤٨,١٧٢ مترمربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٤٨,١٢٢ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ضمّ جوري مول، ٢١٧ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠٨ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٩٤,٥٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٩٢,٦٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وعلى الرغم من انخفاض نسبة الاشغال، فقد ارتفعت الإيرادات الإجمالية لجوري مول بنسبة ٤,١٪ من ٧٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٧٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك بشكل أساسي، إلى ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٦,٥٪ من ١,٩٣٨ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢,٠٦٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويأتي التحسن في متوسط الايرادات الايجارية لكل متر مربع نتيجة جهود الشركة لخفض الخصومات الممنوحة للمستاجرين بالرغم من تخفيض قيم عدد من الايجارات للمستاجرين ذي العلاقة.

أما الجبيل مول، فقد بدأت نشاطاته في عام ٢٠١٥م وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٢٠,٩٧٦ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠,٩٠٨ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ضمّ الجبيل مول، ١١٣ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١٠٤ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٧٧,٣٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٩٠,٠٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وعلى الرغم من ارتفاع نسبة الاشغال خلال هذه المدة فقد إنخفضت الإيرادات الإجمالية للجبيل مول، بنسبة ١٩,٥٪ من ٣٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.ويرجع ذلك لانخفاض الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٣١,٤٪ من ٢,٣٠١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١,٥٧٨ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية (iالانخفاض في قيمة العقود السنوية للعديد من المستأجرين (راجع البند ٦-١٢-٢ الايرادات حسب النوع) (iiالانخفاض الملحوظ في ايرادات الايجار من علامة تجارية واحدة (مستأجر من الغير) (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,١ مليون ريال سعودي) وقابل ذلك جزئيا (iiiإرتفاع في معدل الكفاءة من ٧٩,٥٪ إلى ٨١,٤٪ خلال الفترة قيد الدراسة حيث خفضت الادارة قيمة الخصومات الممنوحة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٣-٣ المراكز التجارية التي تم افتتاحها في السنة المالية ٢٠١٧م

بدأ كل من الياسمين مول والحمراء مول نشاطه في السنة المالية ٢٠١٧م، بمساحة إجمالية مشغولة بلغت ١٠٠,٢٦٩ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ما يمثل ١٠,٠٪ من متوسط المساحة الإجمالية المشغولة للشركة.

أمّا الياسمين مول، فقد بدأ العمل به في عام ٢٠١٦م، وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٥٤,٧٥٢ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٥٤,٦٣٤ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ضمّ الياسمين مول ٢٤٧ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٢٧٥ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغت ٨١,٨٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٩٥,٣٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وشهد إجمالي إيرادات الياسمين مول ارتفاعاً نسبته ٠,٧٪ من ٩٧,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٩٨,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة ارتفاع متوسط المساحة الإجمالية المشغولة من ٤٤,٨٠٥ متر مربع إلى ٥٢,٠٤١ متر مربّع، خلال هذه الفترة. قابل ذلك، انخفاض بنسبة ١٥,٤٪ من ٢,٧٤٠ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢,٣١٨ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالتزامن مع انخفاض معدل الكفاءة من ٩٢,٩٪ الى ٨٩,٨٪ خلال المدة قيد الدراسة بسبب ارتفاع الخصومات للمستأجرين ذي علاقة.

أما حمراء مول، فقد بدأ نشاطاته في عام ٢٠١٦م، وبلغت مساحته الإجمالية المتاحة القابلة للتأجير ٥٣,٩٣٢ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٥٣,٩٥١ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ضمّ الحمراء مول ١٨٤ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١٩٧ متجرًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وسجل نسبة إشغال بلغ ٨٥,٩٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٨٩,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ارتفعت الإيرادات الإجمالية في الحمراء مول، بنسبة ٩,٨٪ من ٧٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٨٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك إلى ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ١,٨٪ من ١,٩٥٣ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١,٩٨٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالتزامن مع إرتفاع نسبة الإشغال من ٨٥,٩٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٨٩,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٤ أكبر ٥ عملاء من حيث الإيرادات

جدول ٦-٥٩: الإيرادات الإيجارية لأكبر ٥ عملاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

اسم العميل	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م				فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة				فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
	عدد المتاجر	المتوسط المرجح المساحة المشغولة (متر مربع)	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	عدد المتاجر	المتوسط المرجح المساحة المشغولة (متر مربع)	الإيرادات الإيجارية (ألف ريال سعودي)	نسبة مئوية من الإجمالي	
فواز الحكير وشركاه ×	١,١٥٤	٣٣٥,٥٤١	٣٤٣,٨١٠	٪٢٣,٥	١,٠٧١	٣٢٦,٣٢٧	٣٤٥,١٦٣	٪٢٣,٤	٪٠,٤
شركة لاندمارك العربية	٨٣	٩٢,١٩٩	٦٦,٩٧١	٪٤,٦	٧٧	٩١,٦٨٨	٧٥,٧٩٧	٪٥,١	٪١٣,٢
مجموعة الفاروق	٧٣	١٤,٨٣٩	٤٠,٥٥٦	٪٢,٨	٧٨	١٥,٠٦١	٤٠,٠٦٥	٪٢,٧	(٪١,٢)
شركة اباريل للتجارة المحدودة	٩٠	١٥,٢٤٩	٣٨,٥٠١	٪٢,٦	٩١	١٦,١٧٢	٣٩,٧٢٨	٪٢,٧	٪٣,٢
شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة	٩٥	١٢,٩٨٧	٣٨,٠٠٩	٪٢,٦	٨١	١١,٨٤١	٣٤,٧٥١	٪٢,٤	(٪٨,٦)
مجموع أكبر ٥ عملاء	١,٤٩٥	٤٧٠,٨١٥	٥٢٧,٨٤٧	٪٣٦,٠	١,٣٩٨	٤٦١,٠٨٩	٥٣٥,٥٠٤	٪٣٦,٣	٪١,٥

المصدر: معلومات الشركة

× المستأجرين من الأطراف ذات العلاقة هي فواز الحكير وشركاه ، وهم يتألفون من شركة فاس القابضة للفنادق ، وشركة الأغذية والترفيه التجارية المحدودة ، ومجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية ، من بين آخرين

بلغت الإيرادات الإيجارية المحقّقة من خلال أكبر خمسة مستأجرين ٥٢٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٥٣٥,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما نسبته ٣٦,٠٪ و٣٦,٣٪ من مجموع الإيرادات الإيجارية خلال الفترة قيد الدراسة. استأجر أكبر خمسة عملاء للشركة ١,٤٩٥ متجر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و١,٣٩٨ متجرا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبالتالي، بلغ المتوسط المرجح المساحة المشغولة ٤٧٠,٨١٥ مترًا مربعًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٤٦١,٠٨٩ مترًا مربعًا في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما نسبته ٤٧,٢٪ و٤٦,٠٪ على التوالي، من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة.

استأجرت شركة فواز الحكير وشركاه والشركات التابعة لها ١,١٥٤ و١,٠٧١ متجراً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي، وشغلت بالتالي متوسط مساحة إجمالية مشغولة قدرها ٣٣٥,٥٤١ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و٣٢٦,٣٢٧ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما يشكل ٣٣,٦٪ و٣٢,٦٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة، على التوالي خلال مدة الدراسة . بقي صافي الإيرادات المحقّقة من شركة فواز الحكير وشركاه والشركات التابعة مستقر نسبيا مع ارتفاع طفيف بنسبة ٠,٤٪ من ٣٤٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٣٤٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك إلى ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٣,٢٪ (من ١,٣٦٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٤١٠ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)، على خلفية انخفاض الخصومات المقدمة إلى المستأجرين حيث بدأت الشركة باعتماد سياسة الخصومات الجديدة.

استأجرت شركة لاندمارك العربية ٨٣ و٧٧ متجراً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي، وشغلت متوسط مساحة إجمالية قدرها ٩٢,١٩٩ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٩١,٦٨٨ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما يشكل ٩,٢٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة خلال هذه الفترة. وارتفع صافي الإيرادات المحقّقة من شركة لاندمارك العربية بنسبة ١٣,٢٪ من ٦٧,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٧٥,٨ مليون ريال سعودية في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ونتج ذلك بشكل رئيسي عن ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع (من ٩٦٨ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,١٠٢ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على خلفية انخفاض الخصومات المقدمة لشركة لاندمارك العربية بنسبة ٧٦,٠٪ من ١٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

استأجرت مجموعة الفاروق ٧٣ و٧٨ متجراً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وشغلت بالتالي متوسط مساحة اجمالية وقدرها ١٤,٨٣٩ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و١٥,٠٦١ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما يشكل ١,٥٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. انخفض صافي الإيرادات من للمجموعة بنسبة ١,٢٪ من ٤٠,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٠,١ مليون ريال سعودي في فترة

التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية انخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٢,٧٪ (من ٣,٦٤٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣,٥٤٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م) بسبب ارتفاع الخصومات المقدمة لمجموعة الفاروق من ١,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

استأجرت شركة أباريل للتجارة المحدودة ٩٠ و٩١ متجراً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وشغلت بالتالي متوسط مساحة قدرها ١٥,٢٤٩ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و١٦,١٧٢ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما يشكل ١,٥٪ و١,٦٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة خلال نفس الفترة، على التوالي. ارتفعت صافي الإيرادات المتأتية من شركة اباريل للتجارة المحدودة بنسبة ٣,٢٪ من ٣٨,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٩,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة ارتفاع المتوسط المرجح لإجمالي المساحة المشغولة بنسبة ٦,١٪. ويرجع هذا الارتفاع الى توسعة علامة تجارية واحدة في مول الظهران (الذي ساهم بزيادة ٩٩٨ متر مربع).

استأجرت شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة ٩٥ و٨١ متجراً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على التوالي. وشغلت بالتالي متوسط مساحة قدرها ١٢,٩٨٧ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و١١,٨٤١ متراً مربعاً في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أي ما يشكل ١,٣٪ و١,٢٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة، خلال نفس الفترة، على التوالي. وشهد صافي الإيرادات الإيجارية لشركة كمال عثمان جمجوم للتجارة انخفاضًا نسبته ٨,٦٪، من ٣٨,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود هذا الانخفاض الى الانخفاض في متوسط المساحة المشغولة بنسبة ٨,٨٪ في الفترة ذاتها.

٦-١٢-٥ الإيرادات الإيجارية بحسب فئات المستأجرين

جدول ٦-٦٠: الإيرادات الإيجارية بحسب فئات المستأجرين لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٧٥٣,١١٠	٧٦٧,٧٨٠	٪١,٩
منتجات العناية الصحية والشخصية	١٩٦,١٥٦	١٩٨,٩٢٦	٪١,٤
المأكولات والمشروبات	١٣٥,٢٦٥	١٤١,٩٤٢	٪٤,٩
الأنشطة الترفيهية	٥٤,٩٦٨	٤٩,٤٦٥	(٪١٠,٠)
الأثاث وموضة المنزل	٤٦,٨١٩	٤٦,٩٢٤	٪٠,٢
الرياضة والاستجمام	٥٠,٣٩٧	٤٦,٦٦٤	(٪٧,٤)
هايبرماركت/سوبر ماركت	٤٣,٤٥٣	٤٣,٢٦٠	(٪٠,٤)
المتاجر الكبيرة	٢٨,٠٦٦	٣١,٩٩٧	٪١٤,٠
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	١٤,٨٨٠	١٢,٧٦٦	(٪١٤,٢)
الخدمات	١١,٧٩٧	٩,٢١٢	(٪٢١,٩)
مجموع الإيرادات الإيجارية من المتاجر	١,٣٣٤,٩١٠	١,٣٤٨,٩٣٧	٪١,١
الإيرادات الإيجارية من الأكشاك والمستودعات	١٣١,٠٦٩	١٢٤,٣٨٨	(٪٥,١)
إجمالي صافي الإيرادات الإيجارية	١,٤٦٥,٩٨٠	١,٤٧٣,٣٢٤	٪٠,٥
كنسبة مئوية من مجموع الإيرادات الإيجارية			متغير
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٪٥١,٤	٪٥٢,١	٪٠,٧
منتجات العناية الصحية والشخصية	٪١٣,٤	٪١٣,٥	٪٠,١
المأكولات والمشروبات	٪٩,٢	٪٩,٦	٪٠,٤
الأنشطة الترفيهية	٪٣,٧	٪٣,٤	(٪٠,٣)
الأثاث وموضة المنزل	٪٣,٢	٪٣,٢	٪٠,٠
الرياضة والاستجمام	٪٣,٤	٪٣,٢	(٪٠,٢)
هايبرماركت/سوبر ماركت	٪٣,٠	٪٢,٩	(٪٠,١)
المتاجر الكبيرة	٪١,٩	٪٢,٢	٪٠,٣
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٪١,٠	٪٠,٩	(٪٠,١)
الخدمات	٪٠,٨	٪٠,٦	(٪٠,٢)
الأكشاك والمستودعات	٪٨,٩	٪٨,٤	(٪٠,٥)
متوسط المساحة المشغولة (بالمتر المربع)			متغير
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٤٩٢,٧٨٤	٤٨٤,٠٤٩	(٪١,٨)
منتجات العناية الصحية والشخصية	٦٠,٤٠٣	٦٣,٦٤٧	٪٥,٤
المأكولات والمشروبات	٥٣,١٣٦	٥٧,٩٧٥	٪٩,١
الأنشطة الترفيهية	١٠٢,١٣٢	١٠٦,٩٢٤	٪٤,٧
الأثاث وموضة المنزل	٥٩,٣٢٦	٦٤,٤٤٤	٪٨,٦

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الرياضة والاستجمام	٢٩,٥٤٠	٢٣,٢٥١	(٢١,٣٪)
هايبرماركت/سوبر ماركت	١٣١,٩٦٢	١٣٨,٥٧٤	٥,٠٪
المتاجر الكبيرة	٥١,٩٢٥	٤٨,٧٢٦	(٦,٢٪)
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٥,١٨٧	٤,٣٩٨	(١٥,٢٪)
الخدمات	٨,٧٩٥	٧,٤٣٩	(١٥,٤٪)
الإيرادات بالنسبة لمتوسط المساحة المشغولة (ر.س./متر مربع)×			
الملبوسات والأحذية والأكسسوارات	٢,٠٣٨	٢,١١٥	٣,٨٪
منتجات العناية الصحية والشخصية	٤,٣٣٠	٤,١٦٧	(٣,٨٪)
المأكولات والمشروبات	٣,٣٩٤	٣,٢٦٤	(٣,٨٪)
الأنشطة الترفيهية	٧١٨	٦١٧	(١٤,١٪)
الأثاث وموضة المنزل	١,٠٥٢	٩٧١	(٧,٧٪)
الرياضة والاستجمام	٢,٢٧٥	٢,٦٧٦	١٧,٦٪
هايبرماركت/سوبر ماركت	٤٣٩	٤١٦	(٥,٢٪)
المتاجر الكبيرة	٧٢١	٨٧٦	٢١,٥٪
الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية	٣,٨٢٥	٣,٨٧٠	١,٢٪
الخدمات	١,٧٨٨	١,٦٥١	(٧,٧٪)

المصدر: معلومات الشركة

× احتُسبت المعدلات على أساس سنوي بغرض المقارنة بينها.

شكّلت «الملبوسات والأحذية والأكسسوارات» الفئة الأكبر للمستأجرين، حيث استحوذت على نسبة ٥٢,١٪ من مجموع الإيرادات الإيجارية في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تلتها منتجات العناية الصحية والشخصية (١٣,٥٪) والمأكولات والمشروبات (٩,٦٪).

٦-١٢-٥-١ الملبوسات والأحذية والأكسسوارات

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بنسبة ١,٩٪ من ٧٣٥,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٧٦٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسبب الارتفاع في متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٣,٨٪ من ٢,٠٣٨ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢,١١٥ ريال سعودي لكل متر مربع في في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وذلك نتيجة انخفاض في إجمالي الخصومات المقدمة بنسبة ٥٢,٩٪ من ٢١٢,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد قابل ذلك انخفاض في اجمالي المساحة المشغولة بنسبة ١,٨٪ من ٤٩٢,٧٨٤ متر مربع الى ٤٨٤,٠٤٩ متر مربع في الفترة ذاتها، وعلى وجه الخصوص في العقارات الاخرى (التي ساهمت بانخفاض يبلغ ٢,٢٩٦ متر مربع)، عزيز مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,١٣٨ متر مربع)، وخريص مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٧٥٦ متر مربع).

نتيجةً لذلك، ارتفعت الإيرادات المحصلة من العملاء ضمن فئة الملبوسات والأحذية والأكسسوارات كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات، من ٥١,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٥٢,١٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٥-٢ منتجات العناية الصحية والشخصية

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بنسبة ١,٤٪ من ١٩٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١٩٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة الزيادة في إجمالي متوسط المساحة المشغولة بنسبة ٥,٤٪ من ٦٠,٤٠٣ متر مربع إلى ٦٣,٦٤٧ متر مربع في الفترة ذاتها؛ وعلى وجه الخصوص في مول العرب - جدة (والذي ساهم بإضافة ١,٠١٥ متر مربع) والياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٩٦٩ متر مربع). وقد قابل ذلك انخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٣,٨٪ من ٤,٣٣٠ ريال سعودي لكل متر مربع إلى ٤,١٦٧ ريال سعودي لكل متر مربع في الفترات المعنية.

وبقيت الإيرادات المحصلة من عملاء منتجات العناية الصحية والشخصية مستقرة كنسبة من إجمالي الإيرادات بنسبة ١٣,٤٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، و١٣,٥٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٥-٣ المأكولات والمشروبات

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية بنسبة ٤,٩٪ من ١٣٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٤١,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على الرغم من الانخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٣,٨٪ من ٣,٣٩٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣,٢٦٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر في المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك بشكل أساسي الى الزيادة في إجمالي متوسط المساحة المشغولة بنسبة ٩,١٪ من

٥٣,١٣٦ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٥٧,٩٧٥ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

نتيجةً لذلك، ارتفعت نسبيا الإيرادات المحصلة من العملاء ضمن فئة المأكولات و المشروبات كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات من ٩,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٩,٦٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٥-٤ الأنشطة الترفيهية

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية بنسبة ١٠,٠٪ من ٥٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٩,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك أساسًا إلى انخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ١٤,١٪ من ٧١٨ ريال سعودي للمتر المربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٦١٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لانخفاض قيمة عقود الايجار السنوية لعدد من المستاجرين الاساسين مما ادى الى لإنخفاض صافي الإيرادات في الجبيل مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,١ مليون ريال سعودي)، والحمراء مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٩٢٠ ألف ريال سعودي)، بالاضافة الى إنخفاض قيمة العقود السنوية للعديد من المستأجرين (التي ساهمت بانخفاض يبلغ ٦,٢ مليون ريال سعودي) (راجع البند ٦-١٢-٢ الايرادات حسب النوع). يقابل ذلك ارتفاع في متوسط المساحة المشغولة من ١٠٢,١٣٢ متر مربع الى ١٠٦,٩٢٤ متر مربع خلال هذه الفترة نتيجة للتجهيز مساحة دور سينما في مول العرب - جدة.

٦-١٢-٥-٥ الأثاث وموضة المنزل

استقرّ صافي الإيرادات الإيجارية نسبيًا عند ٤٦,٩ مليون ريال سعودي على مدار التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ارتفع المتوسط المساحة المشغولة بنسبة ٨,٦٪ من ٥٩,٣٢٦ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٦٤,٤٤٤ متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة مستاجرجديد في ظهران مول (الذي ساهم بزيادة تبلغ ٥,١٧٠ متر مربع). وقد قابل هذا الارتفاع، إنخفاض متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٧,٧٪ من ١,٠٥٢ ريال سعودي لكل متر المربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٩٧١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسبب الانخفاض في قيمة العقود السنوية للعديد من المستأجرين.

٦-١٢-٥-٦ الرياضة والاستجمام

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية بنسبة ٧,٤٪ من ٥٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لانخفاض متوسط المساحة المشغولة بنسبة ٢١,٣٪ من ٢٩,٥٤٠ مترًا مربعًا إلى ٢٣,٢٥١ في الفترة ذاتها بسبب إغلاق عدة متاجر في ظهران مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٤٥٤ متر مربع)، وجوري مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٠٩٢ متر مربع).

٦-١٢-٥-٧ هايبرماركت/سوبر ماركت

استقرّ صافي الإيرادات الإيجارية نسبيًا عند ٤٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مع الزيادة في المتوسط المساحة المشغولة بنسبة ٥,٠٪ من ١٣١,٩٦٢ متر مربع إلى ١٣٨,٥٧٤ متر مربع خلال الفترة عينها نتيجة افتتاح متاجر جديدة في الياسمين مول (الذي ساهم بزيادة تبلغ ٣,٤٦٠ مترمربع)، والجبيل مول (الذي ساهم بزيادة تبلغ ٣,١٥٢ متر مربع). وقد قابل هذا الارتفاع انخفاض بمتوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٥,٢٪ من ٤٣٩ ريال سعودي لكل متر المربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤١٦ ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٥-٨ المتاجر الكبيرة

ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية لهذا البند بنسبة ١٤,٠٪ من٢٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على الرغم من انخفاض متوسط المساحة المشغولة بنسبة ٦,٢٪ من ٥١,٩٢٥ متر مربع الى ٤٨,٧٢٦ متر مربع خلال هذه المدة (نتيجة الغاء عدد من العقود). ويرجع ارتفاع مجمل الإيرادات الايجارية الى ارتفاع متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ٢١,٥٪ من ٧٢١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٨٧٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسبب خفض الشركة إجمالي الخصومات بنسبة ٥٥,٣٪ من ١٠,٦ إلى ٤,٧ مليون سعودي خلال هذه المدة.

٦-١٢-٥-٩ الأجهزة الإلكترونية والأدوات المنزلية

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية لهذا البند بنسبة ١٤,٢٪ من ١٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى

١٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة تراجع متوسط المساحة المشغولة بنسبة ١٥,٢٪ من ٥,١٨٧ متراً مربعاً إلى ٤,٣٩٨ متراً مربعاً خلال هذه المدة. ويرجع ذلك بالأساس الى الحمراء مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢٤٦ متر مربع)، و الظهران مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١٠٣ متر مربع). وقابل ذلك، زيادة في متوسط الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ١,٢٪ من ٣,٨٢٥ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣,٨٧٠ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لانخفاض الخصومات الممنوحة لعدد من المستأجرين.

٦-١٢-٥-١٠ الخدمات

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية لهذا البند بنسبة ٢١,٩٪ من ١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ونتج ذلك في المقام الأول عن تراجع متوسط المساحة المشغولة بنسبة ١٥,٤٪ من ٨,٧٩٥ متراً مربعاً إلى ٧,٤٣٩ متراً مربعاً خلال هذه المدة، بسبب وقف تشغيل مبنى الضباب (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٣٧٨ متر مربع)، بالاضافة الى إنخفاض متوسط الإيرادات لكل متر مربع بنسبة ٧,٧٪ من ١,٧٨٨ ريال سعودي لكل متر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٦٥١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٥-١١ الأكشاك والمستودعات

انخفض صافي الإيرادات الإيجارية من الأكشاك والمستودعات بنسبة ٥,١٪ من ١٣١,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٢٤,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويرجع ذلك إلى الانخفاض في صافي الإيرادات في السلام مول - جدة (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٨,٦ مليون ريال سعودي).

٦-١٢-٦ الإيرادات المحصلة من الأطراف ذات العلاقة والأطراف من غيرذي العلاقة

جدول ٦-٦١: الإيرادات حسب النوع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي الإيرادات الإيجارية للمتاجر			
الإيرادات الإيجارية - المستأجرون ذوي العلاقة	٥٢٦,٠٥٩	٤١٠,٥٢٦	(٢٢,٠٪)
الإيرادات الإيجارية - المستأجرون من الغير	١,٠٦٥,١١٨	١,٠٧٠,٥٠٧	٠,٥٪
الخصومات			
الخصومات - المستأجرون ذوي العلاقة	(١٩٦,١٣٤)	(٧٦,٣٥٣)	(٦١,١٪)
الخصومات - المستأجرون من الغير	(٦٠,١٣٣)	(٥٥,٧٤٣)	(٧,٣٪)
صافي الإيرادات الإيجارية للمتاجر×	١,٣٣٤,٩١٠	١,٣٤٨,٩٣٧	١,١٪
مؤشرات الأداء الرئيسية			
المتوسط المرجح للمساحة المشغولة (متر)- الأطراف ذوو العلاقة	٣٣٤,٢٢٣	٣٢٥,١٢٣	(٢,٧٪)
المتوسط المرجح للمساحة المشغولة (بالمتر المربع) - الطرف ذي العلاقة كنسبة مئوية من مجموع المتوسط المرجح للمساحة المشغولة	٣٣,٥٪	٣٢,٥٪	(١,٠٪)
المتوسط المرجح للمساحة المشغولة (متر مربع)- المستأجر من الغير	٦٦٠,٩٦٨	٦٧٤,٣٠٤	٢,٠٪
إجمالي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع - الطرف ذو العلاقة (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٠٩٩	١,٦٨٤	(١٩,٨٪)
إجمالي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع - المستأجر من الغير (ريال سعودي/متر مربع)	٢,١٤٩	٢,١١٧	(١,٥٪)
صافي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع - الطرف ذو العلاقة (ريال سعودي/متر مربع)	١,٣١٦	١,٣٧٠	٤,١٪
صافي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع - المستأجر من الغير (ريال سعودي/متر مربع)	٢,٠٢٧	٢,٠٠٧	(١,٠٪)

* لا يشمل التحليل أعلاه الإيرادات الإيجارية المتأتية من الأكشاك والمستودعات، بما أنها غير مشمولة بالمساحة الإجمالية القابلة للتأجير

المصدر: معلومات الشركة

استأجر المستأجرون ذو العلاقة ما نسبته ٣٣,٥٪ و٣٢,٥٪ من إجمالي المتوسط المرجح للمساحة المشغولة للشركة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي، بما في ذلك شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه وشركاتها التابعة.

٦-١٢-٦-١ المستأجرون ذو العلاقة

انخفض إجمالي الإيرادات الإيجارية المتأتية من مستأجري الأطراف ذات العلاقة بنسبة ٢٢,٠٪ من ٥٢٦,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤١٠,٥ مليون ريال سعودية في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لانخفاض اجمالي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع بنسبة ١٩,٨٪ من ٢,٠٩٩ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١,٦٨٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وكان ذلك نتيجة، لانخفاض قيمة العقود السنوية للعديد من

المستأجرين (راجع البند ٦-١٢-٢ الإيرادات حسب النوع) وانخفاض متوسط المساحة المشغولة بنسبة ٢,٧٪ للمستأجرين ذي العلاقة من ٣٣٤,٢٢٣ متر مربع إلى ٣٢٥,١٢٣ متر مربع نتيجة لتوقف العمليات في مركز العليا للبيع بالتجزئة ومبنى الضباب (اللذان ساهما بانخفاض يبلغ ٤,٦٧٤ متر مربع) بالاضافة للانخفاض في المساحة المشغولة في الظهران مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٦٠٧ متر مربع)، مول العرب — جدة (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,١٥٨متر مربع)، وهيفاء مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٠٢٦ متر مربع) وقابل ذلك ارتفاع في المساحة المشغولة في بعض المراكز التجارية الأخرى بصافي مساحة ٣٦٥ متر مربع.

وانخفضت الخصومات المقدمة للمستأجرين من الأطراف ذات الصلة بنسبة ٦١,١٪ من ١٩٦,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٧٦,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لتعادل الانخفاض في قيمة العقود الايجارية (يرجى الرجوع إلى البند ٦-١٢-٢ الإيرادات حسب النوع). ويرجع ذلك بالأساس إلى انخفاض الخصومات في مول العرب - جدة (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١٧,٧ مليون ريال سعودي) ومول الظهران (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢٠,١ مليون ريال سعودي) والنخيل مول - الرياض (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١٥,٢ مليون ريال سعودي). وتتوزع الخصومات المقدمة للمستأجرين من الأطراف ذات الصلة والبالغ قدرها ٧٦,٤ مليون ريال سعودي على جميع تجارية وتتركز في مول العرب - جدة (٩,٢ مليون ريال سعودي)، مول الظهران (٨,١ مليون ريال سعودي) والنخيل مول - الرياض (٧,٩ مليون ريال سعودي)، وغيرها.

وتبعاً لذلك، ارتفع صافي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع من مستأجري الأطراف ذات العلاقة بنسبة ٤,١٪ من ١,٣١٦ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٣٧٠ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٦-٢ المستأجرون من الغير

بقي إجمالي الإيرادات الإيجارية من المستأجرين من الغير مستقر نسبيا مع ارتفاع بسيط بنسبة ٠,٥٪ من ١,٠٦٥,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١,٠٧٠,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك لارتفاع في الأساس إلى ارتفاع المتوسط المساحة المشغولة بنسبة ٢,٠٪ من ٦٦٠,٩٦٨ متر مربع الى ٦٧٤,٣٠٤ متر مربع خلال هذه الفترة، واستبدال عدد من المستأجرين بسعر أقل. نتيجة لذلك، انخفض صافي الإيرادات الإيجارية لكل متر مربع من المستأجر من الغير بنسبة ١,٥٪ من ٢,١٤٩ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢,١١٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شهد صافي الإيرادات الإيجارية من المستأجرين من الغير ارتفاع طفيف بنسبة ١,٠٪ من ١,٠٠٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ١,٠١٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود هذا الارتفاع بالأساس إلى (١) الارتفاع في إجمالي الإيرادات الايجارية، (٢) وانخفاض بقيمة الخصومات الممنوحة المستأجرين من الغير بنسبة ٧,٣٪ من ٦٠,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٥٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، خاصة في مول الظهران (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي) والياسمين مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي).

اما صافي الإيرادات الايجارية لكل متر مربع من المستأجرين من الغير، فقد انخفض بنسبة ١,٠٪ من ٢,٠٢٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٢,٠٠٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٧ تكاليف الإيرادات

جدول ٦-٦٢: تكاليف الإيرادات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مصاريف الإيجار	١٤٤,٤٨١	١٧١,٤٤٠	١٨,٧٪
مصاريف خدمات	٩٣,٠٦٩	٩٠,٠٠٧	(٣,٣٪)
مصروفات امن	٥٧,٥٦٦	٤٤,٨٨٦	(٢٢,٠٪)
نظافة	٥٦,٠٢٤	٤٤,٠٩١	(٢١,٣٪)
صيانة واصلاح	٢٩,٧٣٠	٣٢,٣١٥	٨,٧٪

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
رواتب موظفين و مزايا اخرى	٢٠,٦٦٩	٢٢,٨٢٥	٪١٠,٤
المجموع	**٤٠١,٥٣٩**	**٤٠٥,٥٦٤**	**٪١,٠**

المصدر: المعلومات المالية عن فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الواردة في الجدول اعلاه تم استخراجها من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة و المعدة حسب المعاير الدولية الاعداد التقارير المالية حسب المملكة العربية السعودية

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
عدد العمالة في نهاية الفترة	١٨٠	١٧٤	(٪٣,٣)
تكاليف الإيرادات لإجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتوفرة (ريال سعودي/متر مربع)*			
نفقات الإيجار	١٧٨	٢١٢	٪١٩,١
نفقات المرافق	١١٥	١١١	(٪٣,٥)
نفقات الخدمات الأمنية	٧١	٥٥	(٪٢٢,٥)
نفقات خدمات التنظيف	٦٩	٥٤	(٪٢١,٧)
نفقات التصليح والصيانة	٣٧	٤٠	٪٨,١
تكاليف الموظفين	٢٦	٢٨	٪٧,٧
المجموع	**٤٩٦**	**٥٠٠**	**٪٠,٨**

* احتُسبت المعدلات على أساس سنوي لأغراض المقارنة بينها

المصدر: معلومات الشركة.

ارتفعت تكاليف الإيرادات بنسبة ١,٠٪ من ٤٠١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٠٥,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك بشكل رئيسي، إلى الزيادة في نفقات الإيجار بقيمة ٢٧,٠ مليون ريال سعودي، وهو ما قابله جزئيًا انخفاض نفقات الخدمات الأمنية (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١٢,٧ مليون ريال سعودي)، ونفقات خدمات التنظيف (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١١,٩ مليون ريال سعودي).

٦-١٢-٧-٣ مصاريف الايجار

ارتفعت مصاريف بنسبة ١٨,٧٪ من ١٤٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٧١,٤ مليون ريال سعودي في في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك بشكل رئيسي، إلى زيادة مصاريف إيجار عزيز مول (والذي ساهم بإضافة ٣٢,١ مليون ريال سعودي)، نتيجة لـ (١) اتفاقية الإيجار الجديدة الموقعة مع عزيز مول في نوفمبر ٢٠١٧م، بقيمة سنوية أعلى وقدرها ٣٨ مليون ريال سعودي (مقارنة بمبلغ ١١,٦ مليون ريال سابقاً)، حتى عام ٢٠٤٦م (بدلاً من عام ٢٠٢٨م)، بالإضافة إلى (٢) تسجيل رسوم إيجار إستثنائية، في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من أجل تصحيح الإيجار الغير المسجل لعزيز مول خلال الفترات السابقة (بناءً على سعر العقد الجديد).

وبالتالي، ارتفع متوسط مصاريف لكل متر مربع بنسبة ١٩,١٪ من ١٧٨ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٢١٢ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٧-٤ مصاريف خدمات

انخفضت مصاريف الخدمات بنسبة ٣,٣٪ من ٩٣,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٩٠,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وذلك بشكل عام بسبب تركيب نظام إضاءة **LED** في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مما أدى إلى توفير الطاقة وانخفاض التكلفة.

يعود سبب الانخفاض في مصاريف الخدمات بشكل رئيسي إلى السلام مول - جدة (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٨ مليون ريال سعودي)، وسلمى مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٠ مليون ريال سعودي)، والنخيل مول - الرياض (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٩٥٤ ألف ريال سعودي)، يقابله

جزئيا في ذلك، ارتفاع في نفقات الخدمات العامة إلى مول الظهران (والذي ساهم باضافة ٣,٨ مليون ريال سعودي).

ونتيجة لذلك، انخفضت مصاريف الخدمات للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنسبة ٣,٥٪ من ١١٥ ريال سعودي لكل مترمربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١١١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

ارتفع معدل استرداد تكاليف الخدمات العامة) نسبة مصاريف الخدمات العامة التي تكبدتها الشركة التي يتم استردادها من المستأجرين كإيرادات الخدمات) من ٧٩,٠٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٨٤,٣٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وذلك نتيجة الزيادة في المعدل (للمتر المربع الواحد) بالنسبة للعقود الموقعة حديثًا ومراجعة الأسعار بالنسبة للمستأجرين القائمين عند تجديد عقودهم.

٦-١٢-٧-٥ مصروفات أمن

انخفضت مصروفات الامن بنسبة ٢٢,٠٪ من ٥٧,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، خاصة في الياسمين مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٤ مليون ريال سعودي)، والسلام مول- جدة (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي)، والنخيل مول - الرياض (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي)، وعزيز مول (الذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٠ مليون ريال سعودي). ويأتي هذا الانخفاض بالتزامن مع تخفيض عدد حراس الأمن من ٩٠٦ حارس في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٦٠٠ حارس في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالإضافة إلى انخفاض تكلفة حراس الأمن من فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وحتى فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقد ارتفع عدد حراس الأمن بشكل استثنائي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م بسبب فرض الحكومة زيادة عدد حراس الأمن في مراكز التسوق.

ونتيجة لذلك، انخفض متوسط مصروفات الامن للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنسبة ٢٢,٥٪ من ٧١ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٥٥ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٧-٦ نظافة

انخفضت نفقات خدمات التنظيف، التي تمثل الخدمات المقدمة من الأطراف الخارجية، بنسبة ٢١,٣٪ من ٥٦,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٤,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويرتبط ذلك بشكل أساسي بالسلام مول - جدة (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٣ مليون ريال سعودي)، والياسمين مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي) . والنخيل مول - الرياض (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,١ مليون ريال سعودي) ومول الحمراء (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ١,٠ مليون ريال سعودي).

يعود سبب الانخفاض في خدمات التنظيف إلى العقد المعدل مع شركة المقدمة لخدمات التنظيف لتقليل عدد الموظفين (عمال النظافة والمشرفين) من ١٢٣٩ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٦٩٣ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وبرغم من ذلك ظل معدل الأجور مستقرًا مما ساهم بالحفاظ على مستوى النظافة المطلوب.

ونتيجة لذلك، انخفض متوسط نفقات خدمات التنظيف للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنسبة ٢١,٧٪ من ٦٩ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٥٤ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٧-٧ صيانة و اصلاح

ارتفعت نفقات صيانة و الاصلاح بنسبة ٨,٧٪ من ٢٩,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٢,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويرجع ذلك في الأساس إلى صيانة نظام مكافحة الحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، واعادة طلاء بعض المراكز التجارية.

وقد تركزت الزيادة في نفقات التصليح والصيانة في الياسمين مول (والذي ساهم بإضافة ٧٠٠ ألف ريال سعودي)، وخريص مول (والذي ساهم بإضافة ٥٧٢ ألف ريال سعودي)، وعزيز مول (والذي ساهم بإضافة ٤٨٩ ألف ريال سعودي).

ونتيجة لذلك، ارتفع متوسط نفقات التصليح والصيانة للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير المتاحة بنسبة ٨,١٪ من ٣٧ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٤٠ ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٧-٨ رواتب موظفين و مزايا اخرى

ارتفعت تكاليف رواتب الموظفين بنسبة ١٠,٤٪ من ٢٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٢,٨ مليون

ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ في ديسمبر ٢٠١٨م، على الرغم من انخفاض عدد الموظفين من ١٨٠ إلى ١٧٤ موظف خلال الفترة ذاتها. ولقد لوحظ ارتفاع في متوسط التكلفة الشهرية لكل موظف بنسبة ١٤,٢٪ من ١٢,٧٥٩ ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٤,٥٧٥ ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويأتي هذا الارتفاع في ضوء القرار بمراجعة وتعديل رواتب الموظفين لتشمل الارتفاع في تكاليف المعيشة.

٦-١٢-٨ استهلاك العقارات الاستثمارية

جدول ٦-٦٣: استهلاك العقارات الاستثمارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
استهلاك العقارات الاستثمارية	٢٠٣,٨٩٣	١٩١,١٤٩	(٦,٣٪)

المصدر: المعلومات المالية عن فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الواردة في الجدول اعلاه تم استخراجها من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة والمعدة حسب المعاير الدولية الاعداد التقارير المالية حسب المملكة العربية السعودية

انخفض استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة ٦,٣٪ من ٢٠٣,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ١٩١,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وارتبط الانخفاض بشكل رئيسي بعزيز مول (والذي ساهم بخفض ١٠,٠ مليون ريال سعودي)، حيث اتفقت الإدارة على إبرام عقد إيجار أرض جديد مع عزيز مول حتى سنة ٢٠٤٦م، بالمقارنة بالاتفاق على العقد السابق (سنة ٢٠٢٨م). وبالتالي، تم تسجيل إنخفاض إستهلاك العقارات الاستثمارية المتعلقة بعزيز مول في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على أساس شروط العقد الجديدة. بالإضافة إلى ذلك، ارتبط الانخفاض أيضاً بجوري مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢,٢ مليون ريال سعودي)، بسبب إعادة تصنيف فئة أصول ممتلكاته الاستثمارية إلى »البناء على الأراضي المستأجرة«، والتي مددت العمر الإنتاجي للأصول (من ٤ إلى ١٨ سنة). على هذا النحو، سيتم استهلاك قيمة العقارات الاستثمارية الصافية في عزيز مول وجوري مول على المدى اطول، مما أدى إلى انخفاض في تكاليف استهلاك العقارات الاستثمارية في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-٩ الدعاية والترويج

جدول ٦-٦٤: نفقات الدعاية والترويج لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الدعاية	٥,٢٩١	٣,٢٠٠	(٣٩,٥٪)
الترويج	٥,٣٦٣	١,٧٤٧	(٦٧,٤٪)
المجموع	**١٠,٦٥٤**	**٤,٩٤٧**	**(٥٣,٦٪)**

المصدر: المعلومات المالية عن فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الواردة في الجدول اعلاه تم استخراجها من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة والمعدة حسب المعاير الدولية الاعداد التقارير المالية حسب المملكة العربية السعودية.

انخفضت نفقات الدعاية والترويج بنسبة ٥٣,٦٪ من ١٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض نفقات الترويج بقيمة ٣,٠ مليون ريال سعودي خلال مدة الدراسة بالإضافة لانخفاض نفقات اللافتات بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها. وكان هذا الانخفاض نتيجة لخطة الشركة التسويقية لتقليل نفقات الدعاية والترويج كجزء من استراتيجية الشركة لاستعمال الامثل للنفقات. إلى جانب ذلك يُعزى ارتفاع نفقات التسويق خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى تكاليف استثنائية تكبدتها الشركة فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، وقدرها ١,٢ مليون ريال سعودي حيث رعت الشركة مهرجان الرياض للتسوق والترفيه.

٦-١٢-١٠ المصاريف العمومية والإدارية

جدول ٦-٦٥: المصاريف العمومية والإدارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
تكاليف الموظفين	٦٨,٢٢٢	٤٥,٧٣٣	(٣٣,٠٪)
النفقات الحكومية	٣,١٩٠	٢٤,٧٦٦	٦٧٦,٤٪

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الاستهلاك	٢١,٢٢٤	٢٤,٤٧٩	١٥,٣٪
نفقات الاتصالات	١٠,٢١٢	٩,٢١٠	(٩,٨٪)
الأتعاب المهنية	٥,٦٠٠	٧,٩٨١	٤٢,٥٪
نفقات التأمين	٥,٨٠٦	٦,٣٤٦	٩,٣٪
نفقات الإيجار	٢,٨٧٩	٣,١٠٦	٧,٩٪
الصيانة	٤١١	١٩٥	(٥٢,٦٪)
أخرى	٤,٢٣٢	٣,٢٤٩	(٢٣,٢٪)
المجموع	**١٢١,٧٧٥**	**١٢٥,٠٦٤**	**٢,٧٪**
عدد العمالة في نهاية الفترة	٢٩٧	٢٢١	(٢٥,٦٪)
متوسط الراتب الشهري لكل موظف	٢٥,٥٢٣	٢٢,٩٩٣	(٩,٩٪)

المصدر: المعلومات المالية عن فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الواردة في الجدول اعلاه تم استخراجها من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة والمعدة حسب المعايير الدولية الاعداد التقارير المالية حسب المملكة العربية السعودية

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
عدد العمالة في نهاية الفترة	٢٩٧	٢٢١	(٢٥,٦٪)
متوسط الراتب الشهري لكل موظف	٢٥,٥٢٣	٢٢,٩٩٣	(٩,٩٪)
كنسبة مئوية من الإيرادات			
تكاليف الموظفين	٤,٣٪	٢,٨٪	(١,٥٪)
النفقات الحكومية	٠,٢٪	١,٥٪	١,٣٪
الاستهلاك	١,٣٪	١,٥٪	٠,٢٪
نفقات الاتصالات	٠,٦٪	٠,٦٪	٠,٠٪
الأتعاب المهنية	٠,٣٪	٠,٥٪	٠,٢٪
المجموع	**٦,٧٪**	**٦,٩٪**	**٠,٢٪**

المصدر: معلومات الشركة

٦-١٢-١٠-٩ تكاليف الموظفين

انخفضت تكاليف الموظفين بنسبة ٣٣,٠٪ من ٦٨,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٤٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالتزامن مع الانخفاض في عدد الموظفين من ٢٩٧ إلى ٢٢١ خلال هذه المدة. تماشياً مع خطة الشركة للاستخدلم الامثل للنفقات والاستعانة بشركات خارجية في بعض الوظائف.

٦-١٢-١٠-١٠ النفقات الحكومية

ارتفعت النفقات الحكومية من ٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على خلفية غرامات بقيمة ٢٢,٤ مليون ريال سعودي، نتيجة التأخر في سداد مدفوعات ضريبة القيمة المضافة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-١٠-١١ الاستهلاك

ارتفعت مصاريف الاستهلاك للممتلكات والمعدات بنسبة ١٥,٣٪ من ٢١,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٤,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالتزامن مع الزيادة في العقارات والمعدات خلال المدة قيد

الدراسة على خلفية الإضافات التي طالت الأدوات والمعدات (والتي ساهمت بإضافة ٣,٩ مليون ريال سعودي)، والأثاث والتركيبات (والتي ساهمت بإضافة ٣,٩ مليون ريال سعودي).

٦-١٢-١٠-١٢ نفقات الاتصالات

انخفضت نفقات الاتصال بنسبة بلغت ٨,٩٪ من ١٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م الى ٩,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وتتعلق هذه النفقات بشكل أساسي بتنفيذ نظام **Yardi**.

٦-١٢-١٠-١٣ الأتعاب المهنية

ارتفعت الرسوم المهنية بنسبة ٤٢,٥٪ من ٥,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٨,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وذلك نتيجة الزيادة في للخدمات الاستشارية القانونية بقيمة ٢,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

٦-١٢-١٠-١٤ نفقات التأمين

ارتفعت مصروفات التأمين بنسبة ٩,٣٪ من ٥,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. و يرجع ذالك بشكل اساسي الى خصم ٧,٥٪ على اقساط التأمين المستلمة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و التي لم تكن موجودة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٢-١٠-١٥ نفقات الإيجار

بلغت مصروفات الإيجار ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تتعلق هذه النفقات بالمكاتب المؤجرة في الرياض (منطقة النخيل) بقيمة إيجار سنوية تبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي. يعود سبب انخفاض للإيجار في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى خصم نقدي استثنائي قدره ٢٠٠ ألف ريال سعودي لتسوية المدفوعات في وقت مبكر.

٦-١٢-١٠-١٦ النفقات الأخرى

جدول ٦-٦٦: النفقات الأخرى لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
السفر والمواصلات	٢,٣٧٦	١,٥١٧	(٣٦,٢٪)
القرطاسية المكتبية	٦٧٤	٣٣٣	(٥٠,٦٪)
هاتف	-	٢٣٤	لا ينطبق
خدمات التنظيف	٣٧٠	٢١٧	(٤١,٤٪)
الأمن	١٢٩	١٥٥	٢٠,٢٪
أخرى	٦٨٣	٧٩٣	١٦,١٪
المجموع	**٤,٢٣٢**	**٣,٢٤٩**	**(٢٣,٢٪)**

المصدر: معلومات الشركة

٦-١٢-١١ ربح الفترة

جدول ٦-٦٧: صافي الدخل لمدّة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الدخل من العمليات التشغيلية (قبل الايرادات والمصروفات الاخرى)	٧٧٥,١٧٣	٨٤٠,٠٦٠	٨,٤٪
حصة في صافي الدخل الخاص بشركة زميلة	٩,٦٥١	٨,١١٧	(١٥,٩٪)
التكاليف التمويلية	(٢٢٢,٤٨١)	(٣٦١,٨٠٦)	٦٢,٦٪

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الايرادات الاخرى	١٩,٨٥١	٦,٨٤٣	(٦٥,٥٪)
مصروفات اخرى	(٩,٤٦٧)	(٦,٣٣٧)	(٣٣,١٪)
الدخل قبل الزكاة	**٥٧٢,٧٢٧**	**٤٨٦,٨٧٥**	**(١٥,٠٪)**
الزكاة	(٢٥,٤٤٢)	٦١,٧٨٨	(٣٤٢,٩٪)
ربح الفترة	**٥٤٧,٢٨٥**	**٥٤٨,٦٦٣**	**٠,٣٪**
ربح الفترة العائد إلى:			
مالكي الشركة	٥٣٧,٦١٩	٥٣٨,٤٠٠	٠,١٪
الحصة غير المسيطرة	٩,٦٦٦	١٠,٢٦٣	٦,٢٪
ربح الفترة	**٥٤٧,٢٨٥**	**٥٤٨,٦٦٣**	**٠,٣٪**

المصدر: المعلومات المالية عن فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الواردة في الجدول اعلاه تم استخراجها من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة والمعدة حسب المعايير الدولية الاعداد التقارير المالية حسب المملكة العربية السعودية

كنسبة مئوية من الايرادات	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مؤشرات الأداء الرئيسية			
ربح التشغيل	٤٩,١٪	٥١,٩٪	٢,٨٪
ربح الفترة	٣٤,٢٪	٣٣,٩٪	(٠,٣٪)

المصدر: معلومات الشركة

ارتبطت الحصة من صافي دخل الشركة الزميلة بالاستثمار في شركة عقارية، وتتألف تلك الحصة من استثمار بواقع ٢٥٪ في شركة أسواق المستقبل للتجارة وهي الجهة المالكة لبانوراما مول. وقد بلغ هذا مبلغ ٩,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تماشياً مع صافي الدخل المستثمر فيه وتوزيعات الأرباح على أساس طريقة حساب حقوق الملكية للاستثمارات (بين ٢٠٪ و ٥٠٪ من الملكان).

ارتفعت التكلفة التمويلية بنسبة ٦٢,٦٪ من ٢٢٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣٦١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة (١) ارتفاع الرسوم المالية المتعلقة بتسهيلات مرابحة الطويلة الأجل بنسبة ٨,٤٪ من ٢٠٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٢٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة القروض الإسلامية المشتركة الجديدة (٧,٢ مليار ريال سعودي) التي حصلت عليها شركة المراكز العربية لإعادة تمويل جميع التسهيلات التمويلية السابقة، (٢) شطب تكلفة المعاملة غير المطفأة الاستثنائية بقيمة ١٢٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، التي تمثل رسوم ترتيبات التسهيلات التمويلية القديمة. وقد قابل ذلك، انخفاض في تكاليف اطفاء المعاملات بنسبة ١٧,٣٪ من ١٧,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م)المتعلقة برسوم ترتيبات القروض الثلاثة السابقة) الى ١٤,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)المتعلقة برسوم ترتيبات تسهيلات التمويل الجديدة) (الرجاء الرجوع إلى بند ٦-١٣-٤ المطلوبات غير المتداولة).

بلغت الايرادات الاخرى ١٩,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وتتألف من: (١) عكس في المطلوبات (بقيمة ١٤,١ مليون ريال سعودي) التي تمثل المبالغ التي لا يمكن تعقبه (الإيرادات غير المستحقة) الغير مطابقة للمستأجرين ذي العلاقة بالإضافة إلى (٢) توزيعات أرباح من الاستثمارات المتاحة للبيع (٥,٧ مليون ريال سعودي). وقد بلغت الايرادات الاخرى في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٦,٨ مليون ريال سعودي وتتألف من إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات المتاحة للبيع (٥,٧ مليون ريال سعودي) تتعلق، بشكل أساسي بالاستثمارات في شركة المكارم للاستثمار (٣,٨ مليون ريال سعودي) وفي شركة البوارج للاستثمار (١,٩ مليون ريال سعودي).

بلغت المصروفات الاخرى ٩,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وتتعلق، بشكل أساسي من عمليات شطب

السلف المقدمة للمورّدين (٧,٨ مليون ريال سعودي). وقد بلغت المصروفات الاخرى في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ٦,٣ مليون ريال سعودي تتعلق، بشكل أساسي بشطب السلف المقدمة للمورّدين (٦,١ مليون ريال سعودي) والتي كانت مستحقة لأكثر من عامين.

في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، تم احتساب وتسجيل مخصصات الزكاة (-٢٥,٤ مليون ريال سعودي) على أساس قاعدة الزكاة الفردية للشركة. في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م قامت شركة فاس السعودية القابضة بتخصيص مبلغ ٨,٨ مليون ريال سعودي يمثل حصة شركة المراكز العربية في التزام الزكاة للسنوات من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٦م. علما بانه لدى شركة مخصص زكاة بقيمة ٨٣,٩ مليون ريال سعودي للسنوات من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٦م. وعليه، قامت الشركة بتسجيل الأثر المترتب من الربط النهائي المستلم في قائمة الربح أو الخسارة وقد أسفر ذلك عن تسوية استثنائية إيجابية لشركة المراكز العربية وقدرها ٧٥,١ مليون ريال سعودي (دخل استثنائي). بلغ التقدير النهائي المخصص لشركة المراكز العربية ٨,٨ مليون ريال سعودي (من اصل ٥٦,٥ مليون ريال سعودي المخصصة لشركة فاس السعودية القابضة)، وقد بلغت مخصصات الزكاة لشركة المراكز العربية ٨٣,٩ مليون ريال سعودي.

بلغت نسبة الحصة غير المسيطرة ٩,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و١٠,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وترتبط بشكل رئيسي بحصة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (٥٠٪ من الملكية) في شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية (أي النخيل بلازا).

٦-١٢-١٢ صافي الدخل المتكرر

جدول ٦-٦٨: صافي الدخل المتكرر كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م-فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
ربح الفترة العائد إلى مالكي الشركة *	**٥٣٧,٦١٩**	**٥٣٨,٤٠٠**	٪٠,١
تعديلات على الإيرادات	(١٥,٦٥٣)	(٩,٦٧١)	(٪٣٨,٢)
مصاريف استثنائية	٦,١٣٠	١٦١,٤٩٥	٪٢,٥٣٤,٥
خسائر استثنائية نتيجة إنخفاض قيمة الذمم المدينة	٩,٤٦٧	٦,٠٦٩	(٪٣٥,٩)
عكس استثنائي في المطلوبات	(١٤,٠٦٧)	-	لا ينطبق
تسوية استثنائية في رصيد الزكاة	-	(٧٥,١٤٢)	لا ينطبق
استهلاك العقارات الاستثمارية	(٢,٥٢٧)	٢,٥٢٧	(٪٢٠٠,٠)
تعديل دائم في نفقات خدمات التنظيف	١١,٩١٢	-	لا ينطبق
تعديل دائم في نفقات خدمات الامن	١٢,٦٥٩	-	لا ينطبق
تعديل دائم في تكاليف الموظفين	٣,٨١٨	-	لا ينطبق
صافي الدخل المتكرر	**٥٤٩,٣٥٨**	**٦٢٣,٦٧٨**	**٪١٣,٥**

*في جدول اعلاه، تم استخراج صافي الدخل في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من القوائم المالية الأولية الموحدة للشركة والمعدة وفق السياسات المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

المصدر: معلومات الشركة

شمل تحليل الصافي في الدخل المتكرر أعلاه، تعديلات كافة الايرادات والمصاريف الاستثنائية على صافي الدخل خلال الفترة. وشملت التعديلات؛ (١) تعديلات على الايرادات نتيجة إيرادات إستثنائية، وإيرادات من مشاريع ملغاة، (٢) تعديلات متعلقة بحذف مصاريف إيجارات، مصاريف مهنية، مصاريف تسويق، و التكاليف المالية الاستثنائية، (٣) خسائر استثنائية نتيجة عمليات شطب استثنائية لذمم مدينة وعكس استثنائي في المطلوبات، (٤) ارباح استثنائية في الزكاة نتيجة التسوية مع الهيئة العامة للزكاة و الدخل، بالإضافة الى (٥) تعديلات على فترات سابقة نتيجة تغيير دائم في تكلفة التنظيف، خدمات الامن وفي كلفة الموظفين.

٦-١٣ الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

جدول ٦-٦٩: الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م - ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الموجودات			
موجودات متداولة			
النقد وما في حكمه	٨٠,٣٥١	١٥٣,٢٢٧	٪٩٠,٧
ذمم مدينة	٢٤٦,٧٣٣	٣١١,٨٦١	٪٢٦,٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات العلاقة	٢٣٨,٥٧٩	٣٦٢,١٥٩	٪٥١,٨
دفعات مقدمة لمقاول طرف ذي علاقة	٢٧٤,٥٠٨	٦١٠,١٧٩	٪١٢٢,٣
مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى	١١٩,٠٩٢	١١٨,٠٠٧	(٪٠,٩)
إيرادات مستحقة (ايجار)	٣٢,٩٨٥	٣٠,٨٣٤	(٪٦,٥)
اجمالي الموجودات المتداولة	**٩٩٢,٢٤٨**	**١,٥٨٦,٢٦٧**	**٪٥٩,٩**
موجودات غير متداولة			
الدفعات المقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة - غير متداولة	٨٠,٦٩٢	٦٤,٧٩٣	(٪١٩,٧)
مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة	٢٠٠,٣٢٣	٢٠٠,٣٢٣	٪٠,٠
ايجار مدفوع مقدما - الجزء غير المتداول	٤٨,٥١٨	-	(٪١٠٠,٠)
الإيرادات المستحقة (ايجار) - الجزء غير متداول	٦٥,٩٦٩	٦١,٦٦٨	(٪٦,٥)
الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٣٩,٦٦٩	٣٨,٧٨٦	(٪٢,٢)
الاستثمارات الأخرى	١٢٨,٤٧٦	١٠٨,٧٠٩	(٪١٥,٤)
عقارات استثمارية	١٠,٧٨١,٨٧٠	١٠,٧٧٦,٠٤٥	(٪٠,١)
ممتلكات ومعدات	١٣٦,٨٢٨	١٢٠,٣٧١	(٪١٢,٠)
اجمالي الموجودات غير المتداولة	**١١,٤٨٢,٣٤٤**	**١١,٣٧٠,٦٩٥**	**(٪١,٠)**
اجمالي الموجودات	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**	**١٢,٩٥٦,٩٦٢**	**٪٣,٩**
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
ذمم دائنة	٢٧٦,٧٢٥	١٩٤,٩٠٩	(٪٢٩,٦)
الجزء المتداول من القروض الطويلة الأجل	٤٣٣,٠٠٠	٤٨٨,١٧٣	٪١٢,٧
مبالغ مستحقة للأطراف ذات العلاقة	٢٢١,٦٢٠	١٩,٧١٦	(٪٩١,١)
إيرادات غير محققة	٢٧٧,٢٥٢	٣٥٩,٢٦٥	٪٢٩,٦
قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة	١١,٣٠١	١٣,٤٦٧	٪١٩,٢
مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى	١٦٢,٥٤٠	٣٣٥,٤١٤	٪١٠٦,٤
زكاة مستحقة	١٤٦,٥٦٠	٧٥,٩٤٧	(٪٤٨,٢)
اجمالي مطلوبات المتداولة	**١,٥٢٨,٩٩٨**	**١,٤٨٦,٨٩٠**	**(٪٢,٨)**
مطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	٥,٣٩٥,٠٢٩	٦,٠٦٢,٥٩٢	٪١٢,٤
مطلوبات غير متداولة أخرى	٥٤,٩١٤	٤٠,٥٨٣	(٪٢٦,١)
قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة-جزء غير المتداول	٥٦٠,٣٦٠	٥٠٦,٠٣٠	(٪٩,٧)
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٣٠,٣٣٨	٢٦,٩٩٩	(٪١١,٠)
اجمالي المطلوبات غير المتداولة	**٦,٠٤٠,٦٤٢**	**٦,٦٣٦,٢٠٥**	**٪٩,٩**
اجمالي المطلوبات	**٧,٥٦٩,٦٤٠**	**٨,١٢٣,٠٩٥**	**٪٧,٣**
حقوق الملكية			

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م - ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
رأس المال	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٪٠,٠
احتياطي النظامي	٣٧٠,٧٣٩	٣٧٠,٧٣٩	٪٠,٠
أرباح مبقاة	٧٧,٥٧٢	١١,٠٠٢	(٪٨٥,٨)
الاحتياطيات الأخرى	٢,٧٥٩	(١٣,٧٢٧)	(٪٥٩٧,٥)
حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	٤,٩٠١,٠٧١	٤,٨١٨,٠١٤	(٪١,٧)
الحصص غير المسيطرة	٣,٨٨٢	١٥,٨٥٤	٪٣٠٨,٤
اجمالي حقوق الملكية	**٤,٩٠٤,٩٥٣**	**٤,٨٣٣,٨٦٧**	**(٪١,٤)**
اجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**	**١٢,٩٥٦,٩٦٢**	**٪٣,٩**

المصدر:القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

*لقد تم اعادة تصنيف بعض الارقام للمقارنة لتتماشى مع طريقة العرض لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م كما هو مبين في الجدول ٦-٦٦-١

في هذه النشرة ، تمشيا مع أساس التصنيفات في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م ، تم إعادة تصنيف بعض المبالغ في ٣١ مارس ٢٠١٨م. يوضح الجدول التالي مطابقة الأرقام المعاد تصنيفها الواردة في هذه النشرة مع الأرقام الواردة في البيانات المالية للشركة للسنة المالية٢٠١٨م والتي أعدت وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية في المملكة العربية السعودية:

جدول ٦-٧٠: اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م حسب القوائم المالية*	اعادة التصنيف	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م المعاد تصنيفها**
الموجودات			
موجودات متداولة			
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق ١	٨٠,٣٥١		٨٠,٣٥١
ذمم مدينة	٢٤٦,٧٣٣		٢٤٦,٧٣٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات العلاقة	٢٣٨,٥٧٩		٢٣٨,٥٧٩
دفعات مقدمة لمقاول طرف ذي علاقة	٢٧٤,٥٠٨		٢٧٤,٥٠٨
مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى	٥٣,٩٠١	٦٥,١٩١	١١٩,٠٩٢
إيرادات مستحقة ٢	٣٢,٩٨٥		٣٢,٩٨٥
اجمالي الموجودات المتداولة	**٩٢٧,٠٥٧**	**٦٥,١٩١**	**٩٩٢,٢٤٨**
موجودات غير متداولة			
الدفعات المقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة - غير متداولة	٨٠,٦٩٢		٨٠,٦٩٢
مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة	٢٠٠,٣٢٣		٢٠٠,٣٢٣
ايجار مدفوع مقدما ٣	١٧٥,٩٩٩	(١٢٧,٤٨١)	٤٨,٥١٨
الإيرادات المستحقة - الجزء غير متداول ٤	٦٥,٩٦٩		٦٥,٩٦٩
الاستثمار في شركة زميلة ٥	٣٩,٦٦٩		٣٩,٦٦٩
إستثمارات متاحة للبيع ٦	١٢٨,٤٧٦		١٢٨,٤٧٦
عقارات استثمارية	١٠,٧٨١,٨٧٠		١٠,٧٨١,٨٧٠
ممتلكات ومعدات	١٣٦,٨٢٨		١٣٦,٨٢٨
اجمالي الموجودات غير المتداولة	**١١,٦٠٩,٨٢٦**	**(١٢٧,٤٨١)**	**١١,٤٨٢,٣٤٤**
اجمالي الموجودات	**١٢,٥٣٦,٨٨٣**	**(٦٢,٢٩٠)**	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
ذمم دائنة	٢٧٦,٧٢٥		٢٧٦,٧٢٥

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م حسب القوائم المالية*	اعادة التصنيف	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م المعاد تصنيفها**
الجزء المتداول من القروض الطويلة الأجل	٤٣٣,٠٠٠		٤٣٣,٠٠٠
مبالغ مستحقة للأطراف ذات العلاقة	٢٢١,٦٢٠		٢٢١,٦٢٠
إيرادات غير محققة	٢٧٧,٢٥٢		٢٧٧,٢٥٢
قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة	١١,٣٠١		١١,٣٠١
مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى	٢١٥,٤١٦	(٥٢,٨٧٦)	١٦٢,٥٤٠
زكاة مستحقة	١٤٦,٥٦٠		١٤٦,٥٦٠
اجمالي مطلوبات المتداولة	**١,٠٨١,٨٧٤**	**(٥٢,٨٧٦)**	**١,٠٢٨,٩٩٨**
مطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	٥,٣٩٥,٠٢٩		٥,٣٩٥,٠٢٩
مطلوبات غير متداولة أخرى	-	٥٤,٩١٤	٥٤,٩١٤
قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة - جزء غير المتداول	٦٢٤,٦٨٩	(٦٤,٣٢٩)	٥٦٠,٣٦٠
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٣٠,٣٣٨		٣٠,٣٣٨
اجمالي المطلوبات غير المتداولة	**٦,٠٥٠,٠٥٦**	**(٩,٤١٤)**	**٦,٠٤٠,٦٤٢**
اجمالي المطلوبات	**٧,٦٣١,٩٣٠**	**(٦٢,٢٩٠)**	**٧,٥٦٩,٦٤٠**
حقوق الملكية			
رأس المال	٤,٤٥٠,٠٠٠		٤,٤٥٠,٠٠٠
احتياطي النظامي	٣٧٠,٧٣٩		٣٧٠,٧٣٩
أرباح مبقاة	٧٧,٥٧٢		٧٧,٥٧٢
الاحتياطيات الأخرى	٢,٧٥٩		٢,٧٥٩
حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	٤,٩٠١,٠٧١		٤,٩٠١,٠٧١
الحصص غير المسيطرة	٣,٨٨٢		٣,٨٨٢
اجمالي حقوق الملكية	**٤,٩٠٤,٩٥٣**		**٤,٩٠٤,٩٥٣**
اجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**	**(٦٢,٢٩٠)**	**١٢,٤٧٤,٥٩٢**

*القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م

**القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١ تم عرضها «النقد وما في حكمه» في القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢ تم عرضها «إيرادات مستحقة (ايجار)» في القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣ تم عرضها «ايجار مدفوع مقدما - الجزء غير المتداول» في القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤ تم عرضها «الإيرادات المستحقة (ايجار) - الجزء غير متداول» في القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٥ تم عرضها «الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية» في القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٦ تم عرضها «الاستثمارات الأخرى» في القوائم المالية الموحدة الأولية لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٦-١٣-١٣ الموجودات المتداولة

جدول ٦-٧١: الموجودات المتداولة ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
النقد وما في حكمه	٨٠,٣٥١	١٥٣,٢٢٧
الذمم المدينة	٢٤٦,٧٣٣	٣١١,٨٦١
دفعات مقدمة لمقاول طرف ذو علاقة - الجزء المتداول	٢٧٤,٥٠٨	٦١٠,١٧٩
مبالغ مستحقة من اطراف ذات العلاقة - الجزء المتداول	٢٣٨,٥٧٩	٣٦٢,١٥٩
مدفوعات مقدمة وموجودات مقدمة اخرى	١١٩,٠٩٢	١١٨,٠٠٧

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
ايرادات مستحقة (ايجار)	٣٢,٩٨٥	٣٠,٨٣٤
مجموع الموجودات المتداولة	**٩٩٢,٢٤٨**	**١,٥٨٦,٢٦٧**

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٦-١٣-١٣-١٧ لغرض اعادة التصنيف في ٣١ مارس ٢٠١٨م، الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٧٠ «اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م»النقد وما في حكمه

جدول ٦-٧٢: النقد وما في حكمه كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
النقد	٧٩,٥٠٩	١٥٢,٣٢٠
ما يعادل النقد	٨٤٢	٩٠٧
المجموع	**٨٠,٣٥١**	**١٥٣,٢٢٧**

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ارتفعت الأرصدة النقد وما يعادله من ٨٠,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ١٥٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نظرًا لزيادة السيولة الناتجة عن الأنشطة التمويلية من عجز قدره ٥٥٨,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى فائض قدره ٤١٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع هذا الارتفاع بصفة أساسية إلى القرض الإسلامي المشترك الجديد الذي حصلت عليه الشركة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والبالغ ٧,٢ مليار ريال سعودي لاستبدال القروض الثلاثة السابقة البالغة ٥,٨ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كان لشركة المراكز العربية أموال نقدية محتجزة بقيمة ٦٧,٩ مليون ريال سعودي بما يتوافق مع متطلبات القرض الإسلامي المشترك الجديد.

٦-١٣-١٣-١٨ صافي الذمم المدينة

جدول ٦-٧٣: صافي الذمم المدينة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
حتّى٩٠يوماً	١١٢,١٤٢	٩٩,٨٦٤
٩١ – ١٨٠يوماً	٦٨,١٣٦	٧٨,٠٧٢
١٨١ – ٢٧٠ يوماً	٤٨,٣٤٥	٧٩,٢٦٠
٢٧١ – ٣٦٠ يوماً	٤١,١٣٧	٣٥,٤٨٥
أكثر من ٣٦٠ يوماً	١١٥,٥٩٠	١٧٣,٤٠٢
إجمالي الذمم المدينة	**٣٨٥,٣٥٠**	**٤٦٦,٠٨٢**
خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة	(١٣٨,٦١٧)	(١٥٤,٢٢١)
صافي الذمم المدينة	**٢٤٦,٧٣٣**	**٣١١,٨٦١**

المصدر: معلومات الشركة

لم يمثل رصيد الذمم المدينة (باستثناء الذمم المدينة الخاصة بالمستاجرين من أطراف ذو علاقة) سوى ١١,٤٪ و١٤,٤٪ من إجمالي الإيرادات السنة/الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، (على أساس سنوي) على التوالي. ارتفع صافي الذمم المدينة من ٢٤٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ٣١١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسبب التأخير في تحصيل المبالغ من المستأجرين خلال الفترة. ويظهر ذلك من خلال الزيادة في الذمم المدينة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً من ١١٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ١٧٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (علماً بأن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها المتعلقة بهذا المبلغ بلغ ١١٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م).

جدول ٦-٧٤: خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
في بداية الفترة	**٤٨,٤١٦**	**١٣٨,٦١٧**
أثر اعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية ٩	-	(٣٦,٧٦٢)
مخصّص السنة/ الفترة	٩٤,٨١٤	٥٣,٢٠٢
الديون المشطوبة	(٤,٦١٤)	(٨٣٧)
في نهاية الفترة	**١٣٨,٦١٧**	**١٥٤,٢٢١**

المصدر: المصدر:القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

بلغ خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة ١٥٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، حسب نموذج الخسارة الاستثنائي وفقاً للمعاييرالمحاسبية الدولية (IFRS9) ووفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين («SOCPA»). على هذا النحو، انخفضت نسبة تغطية المخصصات من ٣٦,٠٪ في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٣٣,١٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

في ١ أبريل ٢٠١٨م، وعلى أثر اعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية ٩، بلغ التعديل على خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة ٣٦,٨ مليون ريال سعودي، وقد تمّ تسجيله ضمن الأرباح المحتجزة في حسابات حقوق الملكية، بحسب تعليمات المعايير المحاسبية الدولية (IFRS9)، ووفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة خلال السنة الأولى من تطبيقها.

٦-١٣-١٣-١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات العلاقة

جدول ٦-٧٥: مبالغ مستحقة من أطراف ذات العلاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر*	٨٧,٦٩٤	١٨٦,٠٠١
شركة فاس القابضة للفنادق - متداولة	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
شركة تضاريس نجد	-	١٥,٧٢١
شركة فاس تكنولجست ترادينغ	-	٨,٠٣١
شركة إيكو دزين كونسلتانت	٨٨٥	٢,٤٠٦
مجموع الجزء المتداول	**٢٣٨,٥٧٩**	**٣٦٢,١٥٩**
شركة فاس القابضة للفنادق - غير متداولة	٢٠٠,٣٢٣	٢٠٠,٣٢٣
المجموع	**٤٣٨,٩٠٢**	**٥٦٢,٤٨٢**

* تشمل الذمم المدينة لبدلات إيجار المتاجر لأطراف ذات علاقة شركة الاطعمة والترفيه التجارية المحدودة، شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية، شركة ألعاب بيلي المحدودة، شركة نسك التجارية المحدودة، شركة بوابة الغذاء، شركة فضاء الاطفال المحدودة، شركة مراكز القهوة التجارية، شركة الجيل القادم، شركة المهارات المبتكرة للالعاب، شركة فاس التجارية

المصدر: معلومات الشركة، المصدر:القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

بلغ الجزء المتداول من المستحقات من الأطراف ذات العلاقة ٣٦٢,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (٢٣٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م)، علمًا بأنه يرتبط بصفة رئيسية بما يلي (١) الذمم المدينة من الأطراف ذات العلاقة الأخرى في سياق الأعمال العادية (الإيرادات الإيجارية) (١٨٦,٠ مليون ريال سعودي) (٢) الأرصدة المستحقة من شركة فاس القابضة للفنادق (١٥٠,٠ مليون ريال سعودي) المتعلقة ببيع أرض في الرياض في السنة المالية ٢٠١٦م؛ و(٣) المبالغ المستحقة القبض من شركة تضاريس نجد للأمن (١٥,٧ مليون ريال سعودي)، وتتألف من دفعة مسبقة بمبلغ ١٢,٧ مليون ريال سعودي للخدمات الأمنية. (٤) الارصدة المستحقة من شركة فاس تكنولجست ترادينغ (٨,٠ مليون ريال سعودي) تتالف من دفعات مقدمة بشأن دراسات حول التجارة على المنصات الالكترونية. (٥) الارصدة المستحقة من شركة إيكو ديزاين كونسلتانت وتتألف من دفعة مقدمة بمبلغ ٢,٤ مليون ريال سعودي مقابل خدمات تصميم في لمراكز التجارية قيد الانشاء والمستقبلية.

ارتبطت مستحقات الإيجار بشكل رئيسي بالمبالغ المستحقة من المستأجرين ذات العلاقة. ارتفعت مستحقات الإيجار من ٨٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ١٨٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع ذلك بصفة رئيسية إلى الفواتير الجديدة الصادرة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، إلى جانب تأخر في تحصيل الأرصدة المستحقة خلال الفترة.

بقي الجزء المتداول والجزء غير المتداول من الذمم المدينة المستحقة من شركة فاس القابضة للفنادق مستقرًا بقيمة ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي، و٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي، في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على التوالي. تشكل الذمم المدينة المستحقة من شركة فاس القابضة للفنادق، مبالغ مستحقة من شركة المراكز العربية مقابل أرض في الرياض التي تم بيعها لشركة فاس القابضة للفنادق في السنة المالية ٢٠١٦م. وفقاً لعقد البيع، يجب تحصيل ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي من الرصيد في السنة المالية ٢٠١٨م، بينما يجب تحصيل مبلغ ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي بالكامل في السنة المالية ٢٠١٩م. في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم تمديد جدول المدفوعات لأرض في الرياض إلى مارس ٢٠٢٠م (١٥٠,٠ مليون ريال سعودي)، و مارس ٢٠٢١م (٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي).

بلغ الجزء غير المتداول من المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، علمًا بأنه ارتبط بالجزء غير المتداول من الذمم المدينة من بيع أرض في الرياض لشركة فاس القابضة للفنادق.

٦-١٣-٢٠ دفعات مقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة

جدول ٦-٧٦: دفعات مقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الدفعات المقدمة لمقاول – طرف ذو علاقة – متداولة	٢٧٤,٥٠٨	٦١٠,١٧٩
الدفعات المقدمة لمقاول – طرف ذو علاقة – غير متداولة	٨٠,٦٩٢	٦٤,٧٩٣
المجموع	**٣٥٥,٢٠٠**	**٦٧٤,٩٧٢**

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

بلغ إجمالي قيمة العقود المبرمة مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية ٣,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

ارتفعت الدفعات المقدمة لشركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية المتداولة من ٢٧٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٦١٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك إلى المبالغ المدفوعة مقابل بناء الخليج مول، بوليفارد الجامعة والنخيل مول الدمام خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

انخفضت الدفعات المقدمة لشركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية غير متداولة من ٨٠,٧ مليون ريال سعودي الى ٦٤,٨ مليون نتيجة تحويلها الى دفعات متداولة.

٦-١٣-٢١ مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى

جدول ٦-٧٧: مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
بدلات الإيجار المدفوعة مقدمًا – المتداولة	٦٧,٣٨٣	٧٥,١٣١
السلف المقدمة للمورّدين	٣٤,٣٧٤	٢٧,٩٧٨
النفقات المدفوعة مسبقًا	٨,٢٠٥	٩,٤٦٨
مستحقات الموظفين	٣,٢٣٠	٤,٩٢٩
خطاب الضمان	٥,٩٠٠	٥٠٠
المجموع	**١١٩,٠٩٢**	**١١٨,٠٠٧**

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

بلغت الدفعات المقدّمة والموجودات المتداولة الأخرى، ١١٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقد تألّفت من بدلات الإيجار المدفوعة مقدمًا ٧٥,١ مليون ريال سعودي، السلف المقدمة للموردين ٢٨,٠ مليون ريال سعودي، والنفقات المدفوعة مسبقًا (٩,٥ مليون ريال سعودي)، ومستحقات الموظفين (٤,٩ مليون ريال سعودي) وخطاب الضمان (٥٠٠ ألف ريال سعودي).

بلغ رصيد بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً – الجزء المتداول ٧٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وارتبط بصفة رئيسية بمشروع زهرة مول (٢٧,٦ مليون ريال سعودي) مقابل ٧ أشهر من الإيجار، و مشروع بوليفارد الجامعة (١٥,٩ مليون ريال سعودي) مقابل ٧ أشهر من الإيجار، وجوري مول (١٠,٢ مليون ريال سعودي) مقابل ٨ أشهر من الإيجار.

وبلغت السلف المقدمة للموردين ٢٨,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتتعلق بشكل أساسي بالتطورات المتعلقة بأعمال تحسين العقارات المستأجرة، وشراء المعدات (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر مولدات الطاقة، وآلات الأقدام، والكاميرات الأمنية) والتطوير العام للمراكز التجارية.

ارتفعت النفقات المدفوعة مسبقًا من ٨,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ٩,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م؛ يرجع ذلك بسبب أساسي الى (i) ارتفاع قيمة الدفعة المقدمة من المواد الاستهلاكية الكهربائية بمبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي بسبب شراء مصابيح LED الجديدة التي سيتم تخصيصها للمراكز التجارية (ii) وارتفاع في قيمة الدفعة المقدمة لتطبيق النظام ورسوم الاشتراك بمبلغ ٢٣٥ ألف ريال سعودي، وقد قابل ذلك انخفاض النفقات التأمين المدفوع مسبقًا بواقع ٨٦٥ ألف ريال سعودي.

بلغت مستحقات الموظفين ٤,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مقارنة بمستحقات الموظفين البالغة ٣,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وكانت مرتبطة بالسلف المقدمة للموظفين وفقًا للسياسة الداخلية للشركة.

انخفضت قيمة خطاب الضمان من ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ٥٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسبب إلغاء خطاب الضمان مع بنك البلاد الصادر لصالح مالكي أراضي خريص مول.

٦-١٣-١٣-٢٢ إيرادات مستحقة (ايجار)

جدول ٦-٧٨: إيرادات مستحقة (ايجار) كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
إيرادات مستحقة - متداولة	٣٢,٩٨٥	٣٠,٨٣٤
إيرادات مستحقة - غير متداولة	٦٥,٩٦٩	٦١,٦٦٨
المجموع	**٩٨,٩٥٤**	**٩٢,٥٠٢**

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

تمثل الإيرادات المستحقة، الأثر الناجم عن الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لإيرادات الإيجار بما يتماشى مع المبادئ التوجيهية لمعايير المحاسبة الدولية. وبالتالي، تشكل الإيرادات المستحقة المبالغ المتعاقدة للمستأجرين، مع تأثير الزيادات السنوية على فترات الإيجار وفترات السماح الممنوحة للمستأجرين بموجب إيرادات مستحقة، لتسجيل الإيرادات على طريقة القسط الثابت لإيرادات الإيجار ضمن فترة العقود مع المستأجرين.

انخفضت الإيرادات المستحقة، من ٩٩,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٩٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى استحقاق الإيرادات المستحقة من خلال مول العرب (٢,٣ مليون ريال سعودي)، النخيل مول (١,٦ مليون ريال سعودي)، مول الظهران (١,٣ مليون ريال سعودي)، مقابل ارتفاع في الحمراء مول (٢,٠ مليون ريال سعودي) وياسمين مول (٠,٩ مليون ريال سعودي) نتيجة عقود جديدة / تجديد عقود خلال الفترة.

٦-١٣-١٣-٢٢-١ موجودات غير متداولة

جدول ٦٧٩: موجودات غير المتداولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة×	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الدفعات المقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة - غير متداولة**	٨٠,٦٩٢	٦٤,٧٩٣
مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة***	٢٠٠,٣٢٣	٢٠٠,٣٢٣
ايجار مدفوع مقدما - الجزء غير المتداول	٤٨,٥١٨	-
الإيرادات المستحقة (ايجار) - الجزء غير متداول****	٦٥,٩٦٩	٦١,٦٦٨
الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٣٩,٦٦٩	٣٨,٧٨٦
الاستثمارات الأخرى	١٢٨,٤٧٦	١٠٨,٧٠٩
عقارات استثمارية	١٠,٧٨١,٨٧٠	١٠,٧٧٦,٠٤٥
ممتلكات ومعدات	١٣٦,٨٢٨	١٢٠,٣٧٢
اجمالي الموجودات غير المتداولة	١١,٤٨٢,٣٤٤	١١,٣٧٠,٦٩٥

المصدر: المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

* لغرض اعادة التصنيف في ٣١ مارس ٢٠١٨م، الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٧٠ « اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م»

** تم تحليلها ضمن القسم ٦-١٣-١ »دفعات مقدمة لمقاول طرف ذو علاقة«

*** تم تحليلها ضمن القسم ٦-١٣-١ »مبالغ مستحقة من أطراف ذات العلاقة«

**** تم تحليلها ضمن القسم ٦-١٣-١ »ايرادات مستحقة (ايجار)«

٦-١٣-١٣-٢٣ ايجار مدفوع مقدما - جزء غير المتداول

جدول ٦-٨٠: يجار مدفوع مقدما -الجزء غير المتداول في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مشروع زهرة مول	١٥,٧١٠	-
مشروع بوليفارد الجامعة	٩,١٣٣	-
مشروع القلم مول	٢٣,٦٧٥	-
المجموع	٤٨,٥١٨	-

المصدر: معلومات الشركة

* لغرض اعادة التصنيف في ٣١ مارس ٢٠١٨م، الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٧٠ « اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م»

إنّ جميع عقود إيجار الأرض تنص على ان يكون الدفع سنويا مقدما (باستثناء خريص مول) وفقا لاتفاقية تأجير الأراضي. كان السبب الرئيسي وراء انخفاض بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً – الجزء الغير متداول (وتتعلق بالمشاريع قيد التطوير). من ٤٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى صفر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة تحويل بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً الخاص بقلم مول (٢٣,٧ مليون ريال سعودي) إلى شركة فاس القابضة، حيث قررت الإدارة إيقاف المشروع (يرجى الرجوع إلى البند ٢,٢,٢ العقارات الاستثمارية)، بالإضافة إلى اطفاء مصاريف الإيجار المتعلقة بزهرة مول و بوليفارد الجامعة، خلال الفترة.

٦-١٣-١٣-٢٤ الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

انخفض الاستثمار في الشركة المستثمر فيها (أسواق المستقبل) بواقع ٨٨٣ ألف ريال سعودي من ٣٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ٣٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة لتوزيع أرباح الأسهم من الشركة المستثمر فيها خلال الفترة.

٦-١٣-١٣-٢٥ الاستثمارات الأخرى

جدول ٦-٨١: الاستثمارات المتاحة للبيع كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
استثمارات بشركات عقارية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	١٢١,٥٠٠	١٠٢,٠٠٠
استثمارات بصندوق عقاري بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦,٩٧٦	٦,٧٠٩
المجموع	١٢٨,٤٧٦	١٠٨,٧٠٩

المصدر:القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

تتعلق استثمارات بشركات عقارية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بإستثمار الشركة بشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (بنسبة ماكية ٨,٥٪). تتعلق استثمارات بصندوق عقاري بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بإستثمار الشركة بالصندوق المدينة الرقمية (بنسبة ملكية ٠,٢٥٪).

انخفضت الاستثمارات الاخرى من ١٢٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ١٠٨,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسبب انخفاض القيمة السوقية للاستثمار في شركة أملاك الدولية للتمويل العقاري (بنسبة ملكية ٨,٥٪) وصندوق المدينة الرقمية (بنسبة ملكية ٠,٢٥٪) خلال الفترة، نتيجة اعتماد معايير المحاسبية الدولية (IFRS 9) لاول مرة خلال هذه الفترة.

٦-١٣-١٣-١ عقارات استثمارية

جدول ٦-٨٢: عقارات استثمارية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الأراضي	٤,٧٧١,٨١٤	٤,٧٧١,٨١٤
المباني	٢,١٨٨,٥١٤	٢,١٣٠,٧٢٠
المباني على الأراضي المستأجرة	١,٨٦٥,٥٧١	١,٧٦٠,٣٥٦
المشاريع قيد الإنشاء	١,١٦٨,٨٦٤	١,٣٧١,٩٩٣
فترة الإعفاء من الإيجار المرسلمة	٥٧٨,١٢٦	٥٨٥,٦٥١
التكلفة المباشرة الأولية	٢٠٨,٩٨١	١٥٥,٥١٢
المجموع	١٠,٧٨١,٨٧٠	١٠,٧٧٦,٠٤٥

المصدر: معلومات الشركة

بلغت العقارات الاستثمارية ١٠,٧٧٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وهي تشمل بشكلٍ رئيسي الأراضي (٤,٧٧١,٨ مليون ريال سعودي)، والمباني (٢,١٣٠,٧ مليون ريال سعودي)، والمباني على الأراضي المستأجرة (١,٧٦٠,٤ مليون ريال سعودي)، والمشاريع قيد الإنشاء

(١،٣٧٢،٠ مليون ريال سعودي).

تألفت ممتلكات الأراضي التي بلغت ٤،٧٧١،٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، من ١٤ قطعة أرض في أنحاء المملكة على الشكل التالي:

(١) ٨ قطع أرض مبنية عليها المراكز التجارية الحالية بإجمالي القيمة الدفترية الصافية تبلغ ١،٠٢٢،٠ مليون ريال سعودي.

(٢) ٦ قطع أراضي للمراكز التجارية قيد الإنشاء او تم تخصيصها للانشاء في المستقبل بإجمالي القيمة الدفترية الصافية تبلغ ٣،٧٤٩،٨ مليون ريال سعودي.

انخفضت القيمة الدفترية للمباني من ٢،١٨٨،٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٢،١٣٠،٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تشمل مباني الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مول العرب - جدة (٨٤٨،١ مليون ريال سعودي) ومول حمرا (٣٨٧،٠ مليون ريال سعودي) ونور مول (٢٣٣،٦ مليون ريال سعودي) ومكة مول (١٨٤،٣ مليون ريال سعودي) والاحساء مول (١٦٤،٣ مليون ريال سعودي) وجبل مول (١٤٨،٠ مليون ريال سعودي).

انخفضت المباني على الأراضي المستأجرة من ١،٨٦٥،٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ١،٧٦٠،٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة رئيسية إلى استهلاك العقارات الاستثمارية خلال الفترة. وارتبطت المباني على الأراضي المستأجرة بشكل رئيسي بالياسمين مول (٣٧٨،٠ مليون ريال سعودي) والنخيل مول - الرياض (٣٦٦،٩ مليون ريال سعودي) ومول الظهران (٣٠٥،٥ مليون ريال سعودي) وجوري مول (٣٠٠،٣ مليون ريال سعودي).

ارتفعت المشاريع قيد الإنشاء من ١،١٦٨،٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ١،٣٧٢،٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة الزيادة في تكلفة المشاريع قيد الإنشاء؛ والمتعلقة بالنخيل مول دمام (الذي ساهم بإضافة تبلغ ٩٨،٣ مليون ريال سعودي)، وبولفارد الجامعة (الذي ساهم بإضافة تبلغ ١٠٥،٢ مليون ريال سعودي)، مول الخليج (الذي ساهم بإضافة تبلغ ٤٩،٩ مليون ريال سعودي). في المقابل، انخفضت المشاريع قيد الإنشاء بصورة جزئية بمبلغ ٣٢،٠ مليون ريال سعودي نتيجة نقل ملكية مشروع قلم مول إلى شركة فاس القابضة السعودية، حيث قررت ان لا تمضي بالمشروع.

إرتفعت قيمة فترة الإعفاء من الإيجارات المرسلة التي تشمل رسملة بدلات الإيجار الخاصة بالمراكز قيد التشغيل فضلاً عن الممتلكات قيد الإنشاء من ٥٧٨،١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٥٨٥،٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة أساسية إلى زيادة فترة الإعفاء من الإيجارات المرسلة للمشاريع المستقبلية مثل أرض الزهرة (والذي ساهم بإضافة تبلغ ٤٢،٠ مليون ريال سعودي) ونجد مول (والذي ساهم بإضافة تبلغ ٢٣،٩ مليون ريال سعودي)، والمشاريع قيد الانشاء مثل بوليفارد الجامعة (والذي ساهم بإضافة تبلغ ٢٧،٣ مليون ريال سعودي)، يقابلها بصورة جزئية نقل ملكية مشروع قلم مول إلى شركة فاس القابضة السعودية (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٩٠،٥ مليون ريال سعودي).

تمثل التكلفة المباشرة الأولية لعقود الإيجار التشغيلية رسوم وساطة وعمولات مدفوعة لوسطاء طرف ثالث بين المؤجر والمستأجر. يتم تحديد أسعار العمولة خلال المفاوضات التي تتم بين الوسيط والشركة بمعدل حوالي ٢،٥٪ من إجمالي قيمة العقد. انخفضت التكلفة المباشرة الأولية من ٢٠٩،٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ١٥٥،٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بعد نقل ملكية قلم مول إلى شركة فاس القابضة السعودية الذي ساهم بانخفاض يبلغ ٥١،٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

تنوي الشركة صرف ٠،٤٥ مليار ريال سعودي على النفقات الاستثمارية للمراكز التجارية التي سيتم افتتاحها في السنة المالية ٢٠٢٠م. كما أن من المتوقع أن تبلغ النفقات الرأسمالية للفترة المتوسطة الأجل ٣،٠ مليار ريال سعودي، وسوف يتم انفاقها ابتدا من السنة المالية ٢٠٢٠م.

٦-١٣-١٣-١ ممتلكات ومعدات

جدول ٦-٨٣: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الأدوات والمعدات	٧٢،٠١٦	٦٣،٨٣٩
الأثاث والتركيبات	٤٠،٤٦٦	٣٧،٨٠٤
التحسينات على المباني المستأجرة	٢٤،١٦٠	١٨،٦٠٨
المركبات	١٨٥	١٢١
المجموع	**١٣٦،٨٢٨**	**١٢٠،٣٧٢**

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

بلغت الممتلكات والمعدات ١٢٠،٤ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وتألفت من الأدوات والمعدات (٦٣،٨ مليون ريال سعودي)، والأثاث والتركيبات (٣٧،٨ مليون ريال سعودي)، والتحسينات على المباني المستأجرة (١٨،٦ مليون ريال سعودي)، والمركبات (١٢٠ ألف ريال سعودي).

انخفض صافي القيمة الدفترية للأدوات والمعدات من ٧٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٦٣,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نظراً لاستهلاك الأدوات والمعدات (١٢,١ مليون ريال سعودي)، وقد تم التعويض عنه جزئياً بالإضافات البالغة ٣,٩ مليون ريال سعودي.

انخفض صافي القيمة الدفترية للأثاث والتركيبات من ٤٠,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٣٧,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة الاستهلاك (٦,٦ مليون ريال سعودي)، وقد قابله بصور جزئية إضافات يبلغ قدرها ٣,٩ مليون ريال سعودي، وذلك المتعلّق بصورة رئيسية بالمقر الرئيسي المؤجر حديثًا.

انخفض صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المباني المستأجرة من ٢٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ١٨,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بسبب الاستهلاك خلال الفترة (٥,٦ مليون ريال سعودي).

٦-١٣-١٤ المطلوبات المتداولة باستثناء الجزء المتداول من القروض

جدول ٦٨٤: المطلوبات المتداولة باستثناء الجزء المتداول من القروض كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
ذمم دائنة	٢٧٦,٧٢٥	١٩٤,٩٠٩
مبالغ مستحقة للأطراف ذات العلاقة	٢٢١,٦٢٠	١٩,٧١٦
إيرادات غير محققة	٢٧٧,٢٥٢	٣٥٩,٢٦٥
قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة	١١,٣٠١	١٣,٤٦٧
مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى	١٦٢,٥٤٠	٣٣٥,٤١٤
زكاة مستحقة	١٤٦,٥٦٠	٧٥,٩٤٧
المجموع	١,٠٩٥,٩٩٨	٩٩٨,٧١٨

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الذمم الدائنة

* لغرض اعادة التصنيف في ٣١ مارس ٢٠١٨م، الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٧٠ « اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م»

٦-١٣-١٤-٢ ذمم دائنة

جدول ٦-٨٥: ذمم دائنة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الصيانة	٧٩,٣٢٤	٦٢,٤٠١
الإمداد بالطاقة	٤١,٦٤١	٥٢,٩٣٤
استئجار الأراضي	١١٨,٦١٩	٤٣,٧٧١
التنظيف	٢٨,٤٨٦	٢٥,٥٢٩
الأتعاب المهنية	٥,١٥٣	٧,٨٢٨
أخرى	٣,٥٠٢	٢,٤٤٦
المجموع	٢٧٦,٧٢٥	١٩٤,٩٠٩

المصدر: معلومات الشركة

بلغت الذمم الدائنة ١٩٤,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتألفت من الذمم الدائنة لموردي الصيانة البالغة ٦٢,٤ مليون ريال سعودي والذمم الدائنة لموردي الطاقة البالغة ٥٢,٩ مليون ريال سعودي والذمم الدائنة لاستئجار الأراضي البالغة ٤٣,٨ مليون ريال سعودي، والذمم الدائنة لموردي التنظيف البالغة ٢٥,٥ مليون ريال سعودي، والذمم الدائنة المتعلقة بالأتعاب المهنية البالغة ٧,٨ مليون ريال سعودي، وذمم دائنة أخرى وقدرها ٢,٤ مليون ريال سعودي.

بلغت الذمم الدائنة لموردي الصيانة ٦٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وارتبطت بشكلٍ رئيسي بأعمال الإنشاء والصيانة الجارية في مختلف المراكز التجارية، بما في ذلك صيانة المباني ونظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء والمصاعد وغيرها من خدمات الصيانة اللازمة للعمليات اليومية. انخفضت الذمم الدائنة لموردي الصيانة من ٧٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٦٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بعد سداد بعض الأرصدة خلال الفترة نتيجة الاتفاق مع موردي الصيانة على تخصيص مبلغ ١٠,٠ مليون ريال سعودي شهريا بدء من الربع الثالث من السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت الذمم الدائنة لموردي الطاقة من ٤١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٥٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، فيما يتعلق بمول العرب، مول الظهران، سلام مول — جدة، من بين آخرين. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ارتبطت الذمم الدائنة لموردي الطاقة، بشكل أساسي بشركة خارجية تقوم على توريد مولدات الطاقة الخاصة بالمراكز التجارية وشركة الكهرباء السعودية.

انخفضت الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي من ١١٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٤٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصورة أساسية إلى المدفوعات الخاصة بهيفاء مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢٧,٧ مليون ريال سعودي) ومول

الظهران (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢٣,٧ مليون ريال سعودي) وجوري مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٢٣,١ مليون ريال سعودي) وخريس مول (والذي ساهم بانخفاض يبلغ ٥,٤ مليون ريال سعودي). ارتبطت الذمم الدائنة لاستئجار الأراضي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بصفة رئيسية بخريس مول (١٠,٨ مليون ريال سعودي) وتوسيع مول العرب — جدة (٩,٩ مليون ريال سعودي)، وسلمى حائل (٣,٥ مليون ريال سعودي) وعزيز مول (٦,٥ مليون ريال سعودي).

انخفضت الذمم الدائنة لموردي التنظيف من ٢٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٢٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بعد سداد بعض الأرصدة خلال الفترة.

ارتبطت الأتعاب المهنية بخدمات الأطراف الخارجية التي تقدم الدراسات القانونية والاستشارية والمراجعة والدراسات السوقية وغيرها من الخدمات المهنية الأخرى. بلغت الأتعاب المهنية ٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وارتبطت بصفة رئيسية بالمبالغ المستحقة لشركة معنية بتقديم استشارات استراتيجية وذلك مقابل الخدمات التي تقدمها.

وبلغت رصيد الذمم الدائنة الأخرى ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وارتبطت بنفقات الموظفين المستحقة مثل بدل المعيشة اليومية، ومصاريف التأمين،و الفنادق وغيرها.

٦-١٣-١٤-٣ مبالغ مستحقة للأطراف ذات العلاقة

جدول ٦٨٦: مبالغ مستحقة للأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
إتقان لإدارة المنشآت	١,٢٤٩	١٣,٠٩٤
شركة فاس القابضة السعودية	١٥,٦٢٧	٦,٦٢١
فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه	٢٠٠,٢٨٨	-
شركة تضاريس نجد	٤,٤٥٦	-
المجموع	٢٢١,٦٢٠	١٩,٧١٦

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

بلغت المستحقات للأطراف ذي العلاقة ١٩,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتألفت بالأرصدة الأخرى المستحقة لشركة إتقان لإدارة المنشآت وخدمات التنظيف (١٣,١ مليون ريال سعودي) وأرصدة المستحقة لشركة فاس القابضة االسعودية (٦,٦ مليون ريال سعودي).

انخفضت الأرصدة المستحقة للأطراف ذي العلاقة من ٢٢١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ١٩,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة للتعديل شروط الدفع (من ٦ اشهر مقدما الى ٣ اشهرمقدما) المتعلقة بالمبالغ المستحقة المقدمة من شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه التي انخفضت من ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى لاشيء في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

جدول ٦-٨٧: حركة حسابات شركة فاس القابضة السعودية (٣١ مارس ٢٠١٨م- ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م - ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الرصيد المستحق لشركة فاس القابضة السعودية في ٣١ مارس ٢٠١٨م	(١٥,٦٢٧)
الدفعات المقدمة لتوزيع الارباح	٤٩٤,٣٣٢
العقارات الاستثمارية المنقولة	٨٣,٨٦٧
الإيرادات الايجارية	١١,٧٥٨
ايجار مقدم منقول لشركة فاس القابضة السعودية (المتعلق بقلم مول)	٢٣,٣٧٥
مبالغ مستحقة من شركات ذات علاقة تم تسديدها عن طريق شركة فاس القابضة السعودية	٢٠,٥٠٠
الأتعاب المهنية	٢٢,٥٧٥
توزيعات ارباح	(٦٤٠,٠٠٠)
تحويل الزكاة المستحقة إلى الشركة الأم القابضة	(٨,٨٢٥)
أخرى	١,٤٢٣
الرصيد المستحق لشركة فاس القابضة السعودية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	(٦,٦٢١)

المصدر: معلومات الشركة

انخفض رصيد شركة فاس القابضة السعودية من ١٥,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٦,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. أعلنت الشركة توزع أرباح بقيمة ٦٤٠,٠ مليون ريال سعودي تم تسجيلها ضمن حساب شركة فاس القابضة السعودية لحساب المساهمين في شركة المراكز العربية وقد تم تسويتها من خلال (١) نقل ممتلكات استثمارية بمبلغ ٨٣,٩ مليون ريال،(٢) الدفعات المقدمة لتوزيع الارباح ٤٩٤,٣ مليون ريال سعودي نقدا و(٣) مدفوعات قدمتها شركة المراكز العربية بالنيابة عن شركة فاس القابضة السعودية بمبلغ ٢٢,٦ ريال سعودي. مليون لتسوية الرسوم المهنية المختلفة لشركة فاس القابضة السعودية.

٦-١٣-١٤-٤ إيرادات غير محققة

بلغت الإيرادات غير المحققة ٣٥٩,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وارتبطت بشكلٍ رئيسي بما يلي: (١) بدلات الإيجار والمنافع المحصلة مقدمًا من المستأجرين من الغير في مختلف المراكز التجارية، (٢) المبالغ المدفوعة مقدما مقابل الخدمات الإعلامية وخدمات التسويق في المستقبل، (٣) المبالغ المدفوعة مقدما لتركيب أجهزة رصد الإقبال في المتاجر.

ارتفعت الإيرادات غير المحققة من ٢٧٧,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٣٥٩,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة بدلات الايجار المدفوعة مقدما من المستاجرين من الغير في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (حيث تستلم الشركة عادة دفعات الايجار المدفوعة مقدما على اساس نصف سنوي).

٦-١٣-١٤-٥ قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة

جدول ٦٨٨: قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة
بدلات الإيجار المستحقة – متداولة	١٣,٤٦٧	١١,٣٠١
بدلات الإيجار المستحقة – غير متداولة	٥٠٦,٠٣٠	٥٦٠,٣٦٠
المجموع	٥١٩,٤٩٧	٥٧١,٦٦١

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

إرشادات المعايير المحاسبية الدولية تنص على أن إطفاء مصاريف الإيجار ينبغي أن يتم على أساس القسط الثابت بينما الاعتراف بمصاريف الإيجار يعتمد على شروط العقد حيث لا يتم إطفاء صفقات الإيجار والفترات المعفاة من الايجار على أساس القسط الثابت. علاوة على ذلك، خلال فترة الإيجار الخالي من بعض عقود إيجار الأراضي، كانت الشركة تستكمل بعض أنشطة الإنشاءات وتعين عليها رسملة الإيجارات المتراكمة خلال فترة الإنشاء.

كان السبب الرئيسي وراء انخفاض بدلات الإيجار المستحقة من ٥٧١,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٥١٩,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م هو شطب مبلغ قدره ٩٠,٥ مليون ريال سعودي المتعلّق بقلم مول (مقابل فترة الإعفاء من الإيجار المرسلة في إطار العقارات الاستثمارية)، حيث تم نقل ملكية العقار إلى شركة فاس القابضة السعودية (يرجى الرجوع إلى البند ٦-١٢-٢-٤ العقارات الاستثمارية). قابل ذلك جزئيا، زيادات من العقود الجديدة المتعلقة بشكل رئيسي بوليفارد الجامعة (الذي ساهم بزيادة تبلغ ١٥,٨ مليون ريال سعودي) وعزيز مول (والذي ساهم بزيادة تبلغ ١٤,٨ مليون).

مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى

جدول ٦-٨٩: مستحقات ومطلوبات متداولة الأخرى كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
ضريبة القيمة المضافة	٤٥,٥٨٤	٩٣,٢٧٦
الرسوم المالية المستحقة	٢١,٤٢٠	٨٤,١٣٧
النفقات المستحقة	٢٦,٤٢٧	٧٦,٩٦٥
ودائع الضمان الخاصة بالمتاجر	٤٧,٩٩١	٦٦,٨٩٤
مستحقات الموظفين	٢١,١١٨	١٤,١٤٣
المجموع	١٦٢,٥٤٠	٣٣٥,٤١٤

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

* لغرض اعادة التصنيف في ٣١ مارس ٢٠١٨م، الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٧٠ « اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م»

إرتفعت ضريبة القيمة المضافة من ٤٥,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٩٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ومثّلت (١) الرصيد المستحق للتسعة أشهر (أبريل ٢٠١٨م- ديسمبر ٢٠١٨م) حيث كان هنالك تاخير في تسوية الضريبة على القيمة المضافة في الوقت المناسب، و(٢) العقوبات التي فرضتها هيئة الضريبة على القيمة المضافة، والتي بلغت ٢٤,٠ مليون ريال سعودي، نتيجة التأخر في سداد أرصدة ضريبة القيمة المضافة الشهرية، وتمثل ٥٪ لكل شهر من الرصيد الغير المدفوع.

ارتفعت الرسوم المالية المستحقة من ٢١,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٨٤,١ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة أساسية إلى تكاليف التمويل المستحقة الخاصة بقرض شركة المراكز العربية الجديد البالغ ٧,٢ مليار ريال سعودي (٣٠٤,٧ مليون ريال سعودي غير مستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م)، الذي يدفع سنوياً في شهري أكتوبر وأبريل.

شهدت النفقات المستحقة ارتفاعًا من ٢٦,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ٧٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة أساسية إلى زيادة بدلات الإيجار المستحقة بواقع ٣١,٠ مليون ريال سعودي، معظمها من نجد مول (والذي ساهم بإضافة ٢٣,٤ مليون ريال سعودي)، من توسعة النخيل مول (والذي ساهم بإضافة ٧,٠ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى زيادة تكاليف الصيانة المستحقة (والذي ساهم بإضافة ٧,٦ مليون ريال سعودي)، وتكاليف المرافق المستحقة (والذي ساهم بزيادة تبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي)، ومخصص المقابل مصاريف أمنية (والتي ساهمت بإضافة ٤,٥ مليون ريال سعودي) خلال الفترة.

قد بلغت ودائع الضمان والتي تمثل الأرصدة المستلمة من المستأجرين من الغير والبالغة بصفة عامة إلى حد أقصى ١٠٪ من قيمة عقد الإيجار السنوي ككفالة ضمان لدى شركة المراكز العربية الخاصة بالمتاجر، ٤٨,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٦٦,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ويعود سبب الزيادة الى التحويلات من الجزء الغير متداول لودائع الضمان العائدة للعقود التي سوف تنتهي خلال ١٢ شهر أو أقل.

انخفضت مستحقات الموظفين من ٢١,١ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م الى ١٤,١ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بسبب إنهاء عقود عمل بعض الموظفين.

٦-١٣-١٤ زكاة مستحقة

جدول ٦٩٠: زكاة مستحقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الرصيد في بداية السنة/الفترة	١١٧,٣٥٤	١٤٦,٥٦٠
عكس المخصّص	-	(٧٥,١٤٢)
مخصّص السنة/ الفترة	٣٢,٦٨٤	١٣,٣٥٤
المبلغ المدفوع خلال السنة / الفترة	(٣,٤٧٨)	-
تحويل لطرف ذو علاقة	-	(٨,٨٢٥)
الرصيد في نهاية السنة / الفترة	١٤٦,٥٦٠	٧٥,٩٤٧

المصدر: قوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

انخفض مخصص الزكاة من ١٤٦,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٧٥,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويعود ذلك بالأساس الى عكس فائض المخصص بقيمة ٧٥,١ مليون ريال سعودي. وقد تم تقديم اقرارات زكوية المجتمعة للسنوات من ٢٠٠٧م الى ٢٠١٦م الى الهيئة العامة للزكاة و الدخل وفقا لخطاب موافقة الهيئة. قد ادى ذلك الى تخصيص الشركة بمبلغ ٨,٨ مليون ريال سعودي. وحملت شركة المراكز العربية في مارس ٢٠١٨م مخصص زكاة بقيمة ٨٣,٩ مليون ريال سعودي. نتيجة لذلك تم ادراج دخل بقيمة ٧٥,١ مليون ريال سعودي في قوائم الدخل خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

٦-١٣-١٥ المطلوبات غير المتداولة بما فيها الأجزاء المتداولة من القروض الطويلة الأمد

جدول ٦٩١: المطلوبات غير المتداولة بما فيها الأجزاء المتداولة من القروض الطويلة الأمد كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة*	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الجزء المتداول من القروض الطويلة الأجل	٤٣٣,٠٠٠	٤٨٨,١٧٣
قروض طويلة الأجل	٥,٣٩٥,٠٢٩	٦,٠٦٢,٥٩٢
مطلوبات غير متداولة أخرى	٥٤,٩١٤	٤٠,٥٨٣
قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة- جزء غير المتداول**	٥٦٠,٣٦٠	٥٠٦,٠٣٠
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٣٠,٣٣٨	٢٦,٩٩٩
المجموع	٦,٤٧٣,٦٤١	٧,١٢٤,٣٧٧

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

* لغرض اعادة التصنيف في ٣١ مارس ٢٠١٨م، الرجاء الاستناد الى جدول ٦-٧٠ « اعادة تصنيف الميزانيات العمومية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م»

** ترتبط بودائع الضمان الخاصة بالمتاجر الغير متداولة

يعود الانخفاض في قيمة ايجارات عقد الايجار المستحقة-جزء غير المتداول من ٥٦٠,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م الى ٥٠٦,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م الى تحويل ملكية القلم مول الى شركة فاس السعودية القابضة.

مطلوبات غير متداولة أخرى - جزء غير متداولة ترتبط بودائع الضمان الخاصة بالمتاجر التي تمثل الأرصدة المستلمة من المستأجرين من الغير والبالغة بصفة عامة إلى حد أقصى ١٠٪ من قيمة عقد الإيجار السنوي ككفالة ضمان لدى شركة المراكز العربية الخاصة بالمتاجر. المطلوبات الغير متداولة الأخرى - جزء غير متداول بلغت ٥٤,٩ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٤٠,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ويعود سبب الانخفاض الى تصنيف الفارق كجزء متداول لودائع الضمان العائدة للعقود والتي سوف تنتهي خلال ١٢ شهر أو أقل.

٦-١٣-١٥-٧ القروض والسلف

جدول ٦٩٢ : القروض والسلف كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الجزء المتداول من القروض الطويلة الأجل	٤٣٣,٠٠٠	٤٨٨,١٧٣
قروض الطويلة الأجل	٥,٣٩٥,٠٢٩	٦,٠٦٢,٥٩٢
المجموع	٥,٨٢٨,٠٢٩	٦,٥٥٠,٧٦٥

المصدر: قوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ارتفعت القروض والسلف (بما فيها الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل) من ٥,٨٢٨,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، إلى ٦,٥٥٠,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، حيث حصلت الشركة على تسهيل التمويل إسلامي مجمع جديد بقيمة ٧,٢ مليار ريال سعودي (إجمالي الرصيد المتاح) تستخدم في شريحتين لتسوية التسهيلات المستحقة في ٣١ مارس ٢٠١٨م وتمويل المشاريع قيد الإنشاء في الوقت الحالي.

جدول ٦٩٣ : قروض طويلة الاجل حسب المركز كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
شركة عيون الرائد (مول العرب)	١,١٦٩,٠٠٠	–
شركة عيون البساتين (جوهرة جدة مول)	٩٠٠,٠٠٠	–
شركة مراكز الرياض	٣,٨٨٦,٠٠٠	–
شركة المراكز العربية	–	٦,٦٢٨,١٠١
مجموع القروض الإجمالية	٥,٩٥٥,٠٠٠	٦,٦٢٨,١٠١
ناقص: تكاليف المعاملة غير المطفأة	(١٢٦,٩٧١)	(٧٧,٣٣٦)
صافي القروض والسلف	٥,٨٢٨,٠٢٩	٦,٥٥٠,٧٦٥

المصدر: معلومات الشركة

جدول ٦٩٤ : قروض طويلة الاجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	القروض القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		مبالغ السداد المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م										
	الرصيد المستحق	قيمة خطوط الائتمان	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م
قروض مشتركة	٦,٥٥٠,٧٦٥	٧,٢٠٥,٠٠٠	٢٧٢,١٧٣)	(٥١٠,٦١٧)	(٦٢١,٨٢٠)	(٦٨٣,٥٤٠)	(٧٠٧,٤٠٠)	(٧٤٠,٧٠٠)	(٧٧٩,٣٣٠)	(٨٢٥,٨٥٠)	(٨٧٩,٢٣٠)	(٩٤٠,٩٣٠)	(٢٤٣,٤١٠)

المصدر: معلومات الشركة

جدول ٦٩٥ : تفاصيل القروض طويلة الاجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

البنك	الرصيد المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م				
	قيمة خطوط الائتمان (بالألف ريال سعودي)	الرصيد المستحق	هامش الربح	الغرض	التعهدات الرئيسية
قروض مشتركة	٧,٢٠٥,٠٠٠	٦,٥٥٠,٧٦٥	SIBOR ستة أشهر + ٢,٥٪	القسم الاول: بلغت مجمل التسهيلات المعطاة ضمن القسم الاول مبلغ وقدره ٥,٩٥٥ مليون ريال سعودي، على الشكل التالي: – لإعادة تمويل القروض السابقة الممنوحة، وقدرها ٣,٨٨٦ مليون ريال سعودي، لإنشاء مراكز تجارية في المملكة. – لإعادة تمويل القروض السابقة الممنوحة، وقدرها ١,١٦٩ مليون ريال سعودي، الممنوح سابقاً لشركة مجمع عيون الرائد. – لإعادة تمويل القروض السابقة الممنوحة، وقدرها ٩٠٠ مليون ريال سعودي، الممنوح سابقا لشركة عيون البساتين. – القسم الثاني: بلغت مجمل التسهيلات المعطاة ضمن القسم الثاني مبلغ وقدره ١,٢٥٠ مليون ريال سعودي، على الشكل التالي: مبلغ ٤٥٠ مليون ليتم استخدامها لأغراض الشركة. – مبلغ ٨٠٠ مليون ريال سعودي لأغراض شراء أراضي أو إنشاء مراكز تجارية أو لشراء مراكز تجارية مستأجرة أو توسعة مراكز تجارية قائمة.	لا تتجاوز مجموع نسبة القروض على قيمة الأراضي ٦٠٪. لا تقل نسبة تغطية خدمة الديون في نهاية كل ستة أشهر عن ١,٢ مره. لا تتجاوز نسبة الديون على نسبة حقوق الملكية ٢,٠:١ في الشركات الكافلة في نهاية كل ستة أشهر. لا تقل التحصيلات النقدية من المستأجرين في نهاية كل سنة عن ١,٨٥ مليار ريال سعودي في السنتين الأولى والثانية و عن ٢,٠٥ مليار ريال سعودي في كل سنة متتالية.

المصدر: معلومات الشركة

٦-١٣-١٥-٨ مكافآت نهاية خدمة الموظفين

تمنح الشركة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها آخذة بعين الإعتبار بمتطلبات نظام العمل السعودي من خلال التزام منافع محددة غير الممولة، وتستند المكافآت التي تقدم في إطار هذه الخطة بصفة رئيسية إلى عدد سنوات الخدمة وتعويض الموظفين. يستند مخصص نهاية الخدمة على المرتبات والعلاوات النهائية المقدمة للموظفين وسنوات خدمتهم التراكمية في تاريخ إنهاء الخدمة.

يتم احتساب المكافآت المحددة غير الممولة بشكل دوري من قبل خبراء اكتواريين مؤهلين باستخدام طريقة تقدير المبالغ المستحقة حسب الوحدة. يتم تقييد إعادة قياس مبالغ الأرباح والخسائر الاكتوارية ضمن الاحتياطيات الأخرى.

انخفضت مكافآت نهاية الخدمة للموظفين من ٣٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٢٧,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نتيجة انخفاض عدد الموظفين خلال الفترة.

جدول ٦-٩٦: حركة التزام المنافع المحددة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
الرصيد الافتتاحي	٣١,٨٥٢	٣٠,٣٨٨
تكلفة نهاية الحالية	٦,٥٦٩	٣,٥٧٩
تكلفة فوائد	٨٣٠	١,٠٥١
اجمالي المبلغ المثبت في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة	٧,٣٩٩	٤,٦٣٠
اعادة قياس		
مكاسب/(خسائر) التغيرات في الافتراضات المالية	(٣٩٤)	(١,٢٧٩)
مكاسب مبنية على اساس الخبرة	(١,٨٠٢)	(١,٧١١)
المبلغ المثبت في قائمة الدخل الشامل الموحدة	(٢,١٩٦)	(٢,٩٩٠)
منافع مدفوعة خلال الفترة / السنة	(٦,٧١٧)	(٤,٩٧٩)
الرصيد الختامي	٣٠,٣٣٨	٢٦,٩٩٩

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

حقوق المساهمين

جدول ٦-٩٧: حقوق المساهمين كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
رأس المال	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٣٧٠,٧٣٩	٣٧٠,٧٣٩
الأرباح المبقاة	٧٧,٥٧٢	١١,٠٠٢
الاحتياطيات الأخرى	٢,٧٥٩	(١٣,٧٢٧)
الحصة غير المسيطرة	٣,٨٨٢	١٥,٨٥٤
مجموع حقوق المساهمين	٤,٩٠٤,٩٥٣	٤,٨٣٣,٨٦٧

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

انخفض مجمع حقوق المساهمين من ٤,٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م الى ٤,٨٣٣,٩ مليون ريال سعودي ويرجع ذلك بالاساس الى الانخفاض في الارباح المبقاة من ٧٧,٦ مليون ريال سعودي الى ١١,٠ مليون ريال سعودي و الاحتياطات الاخرى من ٢,٨ مليون ريال سعودي الى عجز بقيمة ١٣,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها. ويأتي هذا الانخفاض في الأرباح المبقاة نتيجة إعلان توزيع ارباح خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقدرها ٦٤٠,٠ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئيا زيادة الأرباح المبقاة نتيجة صافي ربح الفترة العائد إلى مالكي الشركة بقيمة ٥٣٨,٤ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

جدول ٦-٩٨: توزيع الأرباح كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	ربح الفترة	أرباح الأسهم المعلن عنها	معدل توزيع الأرباح	أرباح الأسهم المدفوعة نقداً خلال الفترة	أرباح الأسهم المدفوعة عينياً خلال الفترة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٥٤٧,٢٨٥	٥٢٦,٠٠٠	٪٩٦,١	١٩٦,٣٨٦	٣٢٩,٦١٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٥٤٨,٦٦٣	٦٤٠,٠٠٠	٪١١٦,٦	-	٦٤٠,٠٠٠

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

دفعت الشركة أرباحاً نقدية وعينية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (بحسب ما يظهره الجدول أعلاه). وقد تم دفع الأرباح العينية عن طريق تسويتها من خلال حساب الشركة الأم القابضة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٥٢٦,٠ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ٩٦,١٪)، تم تسديد ١٩٦,٤

مليون ريال سعودي منها نقداً، مبلغ ٢٢٣,٥ مليون ريال سعودي من خلال نقل ملكية عقارات استثمارية واستثمارات متاحة للبيع، في حين تم تسديد المبلغ المتبقي البالغ ١٠٦,١ مليون ريال سعودي مقابل مستحقات لشركة فاس القابضة السعودية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، أعلنت الشركة عن أرباح بقيمة ٦٤٠,٠ مليون ريال سعودي (مثلت معدل توزيع أرباح بنسبة ١١٦,٦٪)، تم تسديدها من خلال نقل ملكية عقارات استثمارية بقيمة ٨٣,٩ مليون ريال سعودي بالاضافة الى تحويلات بمبلغ ٥٥٦,١ مليون ريال سعودي للرصيد المستحق من شركة فاس القابضة السعودية (يرجى مراجعة المستحقات للأطراف ذي العلاقة في القسم ٦-١٣-٧ «معاملات طرف ذي علاقة»).

٦-١٣-١٦ الالتزامات المحتملة

التزامات عقود الإيجار التشغيلية

جدول ٦-٩٩: التزامات عقود الإيجار التشغيلية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
أقل من سنة واحدة	٢٤٤,٩٥٩	٣٣٣,٠٠٣
من سنة إلى خمس سنوات	١,٣٠٣,٣٢٧	١,٣٥٨,٧٨٣
أكثر من خمس سنوات	٤,٧٧٠,٢٠٨	٥,٤٩٧,٣٥١
المجموع	٦,٣١٨,٤٩٤	٧,١٨٩,١٣٧

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ارتفعت التزامات عقود الإيجار التشغيلية من ٦,٣١٨,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى ٧,١٨٩,١مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة رئيسية إلى تجديد عقد عزيز مول بتكلفة أعلى من سابقها مع مد تاريخ انتهائه حتى عام ٢٠٤٦م.

التزامات النفقات الرأسمالية

بلغت التزامات النفقات الرأسمالية المتعلقة بالمشاريع قيد الإنشاء والتطويرات الجديدة ٢,٤٢٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مقارنة بالتزامات النفقات الرأسمالية البالغة ٢,٥٧٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م يعود الانخفاض الى الفواتير التي لم يتم تسديدها و التي تتعلق بالمشاريع قيد الانشاء.

يبين الجدول أدناه النفقات الرأسمالية خلال المدة قيد الدراسة:

جدول ٦-١٠٠: التزامات النفقات الرأسمالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
المحفظة الحالية (المشاريع قيد الانشاء والتطويرات الجديدة)	٢,٥٧٣,٣٠٣	٢,٤٢٠,٢٩٦
خطابات الضمان	٥,٩٠٠	٥٠٠
مجموع النفقات الرأسمالية	٢,٥٧٩,٢٠٣	٢,٤٢٠,٧٩٦

المصدر: معلومات الشركة

انخفضت خطابات الضمان من ٥,٩ مليون ريال سعوي في ٣١ مارس ٢٠١٨م الى ٠,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م نتيجة انتهاء مدة الضمان البنكي المتعلق بخريص مول (بقيمة ٥,٤ مليون ريال سعودي).

٦-١٣-١٧ معاملات طرف ذي علاقة

جدول ٦-١٠١: معاملات طرف ذي علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
تحويل مشروع تحت الانشاء مع الايجار المدفوع مقدماً والايجارات المستحقة الى الشركة الام القابضة	-	١٠٧,٢٤٢
المحول من مستحقات الزكاة الى الشركة الام القابضة	-	(٨,٨٢٥)
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب المساهمين	(٣٢٩,٦١٤)	(٦٤٠,٠٠٠)
توزيعات أرباح مدفوعة	(١٩٦,٣٨٦)	-
تحويل استثمارات متاحة للبيع إلى الشركة الأم القابضة	(١٠٣,٣٣٤)	-
تحويل أرصدة من خلال أطراف ذات علاقة أخرى	٧٧,٦٥٨	٢٠,٥٠٠
دفعات للموريدين نيابة عن الشركة الام القابضة	-	٨,٧٠٠
تحويل عقارات إستثمارية	(٤,٣٨١)	(٨٣,٨٦٧)
بيع أراضي تم تسويته من خلال حساب الشركة الأم القابضة	١١٥,٧٦٤	-
أعمال إنشائية مدرجة ضمن المشاريع تحت التنفيذ	٢٧٥,٠٠٨	٢٦٢,٥٤٦
إيرادات إيجار	٣٧٥,٥٦٩	٤٠٨,٦٨٣
مصروفات خدمات	٦٢,٤٨٣	٤٥,٠٤١

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

تضمنت المعاملات مع أطراف ذات علاقة على: توزيع الأرباح على المساهمين من خلال شركة فاس السعودية القابضة، أعمال بناء لمراكز تجارية عبر شركة فواز الحكير العقارية، شراء وبيع أراضي وعقارات لغرض بناء مراكز تجارية، إيرادات إيجارية من شركات تابعة لشركة فواز عبد العزيز الحكير، وبالإضافة الى إستخدام شركات ذات علاقة لأعمال أمن ونظافة في المراكز التجارية.

كما هو مقدم في التحليل أدناه، فقد قامت الشركة بإستبعاد بعض الاستثمارات والمشاريع بالتزامن مع تحضير الشركة للطرح الأولي. فقد قامت الشركة بإستبعاد المشاريع التي لا تتماشى مع استراتيجية النمو لشركة المراكز العربية، والتركيز على تشغيل المراكز التجارية الاساسية. وبالتالي، قامت الشركة ببيع هذه المشاريع المدرجة أدناه وبعض الاستثمارات الاخرى.

تضمن تحويل مشروع تحت الانشاء مع الايجار المدفوع مقدماً والايجارات المستحقة الى الشركة الام القابضة عملية تحويل لعقار الى الشركة الأم القابضة، بالقيمة الدفترية، إلى شركة فاس السعودية القابضة، حيث قررت الشركة استبعاد المشروع (راجع القسم ٦-١٣-٢-٤ عقارات إستثمارية والقسم ٦-١٣-٢-١ ايجار مدفوع مقدما - جزء غير المتداول).

تضمن المحول من مستحقات الزكاة الى الشركة الام القابضة، حصة الشركة من الزكاة للسنوات من ٢٠٠٧م الى ٢٠١٦م بمبلغ ٨,٨ مليون ريال سعودي.

تضمنت توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب المساهمين، توزيع الأرباح لفترتا التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م لشركاء شركة المراكز العربية عبر شركة فاس السعودية القابضة والتي بلغت ٣٢٦,٦ مليون ريال سعودي، و ٦٤٠,٠ مليون ريال سعودي، على التوالي.

كما بلغت أرباح الأسهم المدفوعة نقدا لشركاء شركة المراكز العربية ١٩٦,٤ مليون ريال سعودي لفترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

بلغت الاستثمارات المتاحة للبيع التي تم تحويلها إلى الشركة الأم القابضة ١٠٣,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. وتمثل هذه العمليات تحويل استثمارات بالقيمة الدفترية في شركة ينبع العقارية (٥٣,٣ مليون ريال سعودي) وشركة خماسية طيبة (٥٠,٠ مليون ريال سعودي).

بلغت الأرصدة المحولة من خلال أطراف ذات علاقة أخرى مبلغ ٧٧,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و ٢٠,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وذلك عن تسديد بدلات الايجار لبعض المستأجرين ذوي العلاقة (شركة الاطعمة والترفيه التجارية المحدودة، شركة ألعاب بيلي المحدودة، شركة مراكز القهوة التجارية، شركة فضاء الاطفال المحدودة، وشركة فاس التجارية).

بلغت الدفعات إلى الموردين نيابة عن الشركة الأم القابضة، مبلغ وقدره ٨,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

تضمن تحويل عقارات إستثمارية عمليات تحويل لعقارات الى الشركة الأم القابضة، بقيمتها الدفترية، مبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، ومبلغ ٨٣,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، على الشكل التالي:

- في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، قد حولت شركة المراكز العربية الى شركة فاس السعودية القابضة مبنى الضباب.
- في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قد حولت الشركة مشروع القلم مول إلى شركة فاس السعودية القابضة.

تمثل بيع الأراضي المسددة من خلال الشركة الأم القابضة بيع أرض في الدمام لشركة فاس السعودية القابضة في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بقيمة ١١٥,٨ مليون ريال سعودي (مقابل قيمة دفترية قدرها ١١٧,٤ مليون ريال سعودي).

يمثل مبلغ الأعمال الإنشائية المدرجة ضمن المشاريع تحت التنفيذ المبالغ المدفوعة مقدماً لقاء التكاليف لبناء المراكز التجارية التي يتم انشائها عبر شركة فواز الحكير العقارية. وقد بلغت المبالغ المدفوعة مقدماً لشركة فواز الحكير العقارية ٢٧٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، ومبلغ ٢٦٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

إيرادات الإيجار (صافي من الخصومات)، تمثل قيمة مبالغ الايجارات من المستأجرين ذوي العلاقة وقدرها ٣٧٥,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، ومبلغ ٤٠٨,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر النتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

مصروفات خدمات تمثل التكاليف المتعلقة بخدمات الامن والنظافة في المراكز التجارية والتي تم تزويدها عبر اطراف ذات علاقة.

٦-١٤ قوائم التدفقات النقدية

جدول ٦-١٠٢: قوائم التدفقات النقدية لمدة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م و٢٠١٨م

ألف ريال سعودي	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	٥٧٢,٧٢٧	٤٨٦,٨٧٥
التعديلات على المعاملات غير النقدية	٥٢٧,٧٨٥	٦٣٣,٤٨٦
التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
استهلاك عقارات استثمارية	٢٠٣,٨٩٣	١٩١,١٤٩
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢١,٢٢٤	٢٤,٤٧٩
الحصة في أرباح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٩,٦٥١)	(٨,١١٧)
تكلفة تمويلية	٢٢٢,٤٨١	٣٦١,٨٠٦
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦,٧٥٦	٤,٦٣٠
الانخفاض في قيمة الذمم المدينة	٨٧,٦٨٣	٥٣,٢٠٢
تغير القيمة العادلة لاستثمارات أخرى	-	٢٦٧
انخفاض في قيمة الدفعات المقدمة للموردين	٧,٨٣٥	٦,٠٦٩
خسارة من بيع أراضي	١,٦٣٢	-
رد مطلوبات لم تعد مستحقة	(١٤,٠٦٧)	-
التغيرات في رأس المال العامل		
ذمم مدينة	(١٠٠,٥٧١)	(٨١,٥٦٨)
مبالغ مستحقة من اطراق ذات علاقة، صافي	(٣٢٦,٥٨٣)	(٨٦٧,٠٦٧)
مدفوعات مقدمة و موجودات متداولة اخرى	٦٩٠	(٢٦,٧٠٦)
ذمم دائنة	١٣,٩٨٠	(٨١,٨١٧)
ايرادات مستحقة	١,٣٥٤	٦,٤٥٢
قيمة ايجارات عقد الإيجار المستحقة	٧٨,٧٦٧	٧,٩٨٤
ايرادات غير محققة	٨٨,٩٢١	٨٢,٠١٣
مستحقات ومطلوبات متداولة اخرى	(٥٥,٤٤٩)	٤٣,٤٣٠
النقد الناتجمن الانشطة التشغلية	٨٠١,٦٢٣	٢٠٣,٠٨٣
مكافة نهاية الخدمة المدفوعة الموظفين	(٧٥٨)	(٤,٩٧٩)
زكاة مدفوعة	(١,٦٧٢)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٧٩٩,١٩٣	١٩٨,١٠٤
الأنشطة الاستثمارية		
اضافات لعقارات استثمارية	(٣١٠,٨٦٤)	(٢١٩,٤٧٩)
شراء ممتلكات ومعدات	(٣٦,١٩١)	(٨,٠٢٣)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	٥,٠٠٠	٩,٠٠٠
دفعات مقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة	(٤٠,٨٠١)	(٣١٩,٧٧٢)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٣٨٢,٨٥٦)	(٥٣٨,٢٧٤)
الأنشطة التمويلية		
سداد نفقات تمويلية	(٢٩٦,١٧٧)	(١٦٨,٣٦١)
متحصلات من قروض طويلة الاجل	-	٦,٩٠٠,٢٧٤
سداد تكاليف معامله	-	(٩١,٦٩٣)
المسدد من قروض طويلة الاجل	(٦٦,٠٠٠)	(٦,٢٢٧,١٧٣)
توزيعات ارباح مدفوعة	(١٩٦,٣٨٦)	-
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية	(٥٥٨,٥٦٣)	٤١٣,٠٤٧
صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه	(١٤٢,٢٢٦)	٧٢,٨٧٦
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	١٥٨,٢١٨	٨٠,٣٥١
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	١٥,٩٩١	١٥٣,٢٢٧

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ارتفعت الأرصدة النقدية والمصرفية من ١٦,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى ١٥٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، نظرًا لزيادة السيولة الناتجة عن الأنشطة التمويلية من عجز قدره ٥٥٨,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى فائض قدره ٤١٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ويرجع هذا الارتفاع بصفة أساسية إلى التسهيل التمويل الإسلامي المجمع الجديد الذي حصلت عليه الشركة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقد قابل ذلك جزئيًا انخفاض في المبالغ النقدية من الأنشطة التشغيلية من فائض قدره ٧٩٩,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، إلى فائض قدره ١٩٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

المبالغ النقدية من الأنشطة التشغيلية

إنخفض صافي المبالغ النقدية من الأنشطة التشغيلية من ٧٩٩,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى فائض قدره ١٩٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة رئيسية إلى التغيرات السلبية التي طالت رأس المال العامل المتعلّق بأرصدة الأطراف ذاي العلاقة، حيث انخفضت مدفوعات الإيجار المستلمة مسبقاً من فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه من ٢٠٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م إلى لا شيء في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م حيث كان استلام الدفعات من المستأجرين الداخليين أبطأ خلال هذه الفترة، مما شكل ضغط على المبالغ النقدية من الأنشطة التشغيلية. بالاضافة لذالك فقد قامت الشركة بتقدم دفعة مالية لشركة فاس السعودية القابضة و التي تم تسويتها وفق ارباح الاسهم التي اقرتها الشركة.

المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي المبالغ النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من عجز ٣٨٢,٩ مليون ريال سعودي كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٧م إلى عجز ٥٣٨,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة رئيسية إلى الدفعات المقدمة إلى شركة فواز الحكير العقارية (الطرف ذي الصلة) المتعلّق ببناء الخليج مول، بوليفارد الجامعة والنخيل مول الدمام.

المبالغ النقدية من الأنشطة التمويلية (المستخدمة في التمويل)

ارتفع صافي المبالغ النقدية من الأنشطة التمويلية من عجز ٥٥٨,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى فائض ٤١٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ويعود ذلك بصفة رئيسية إلى التسهيلات الإسلامية المجمع الجديدة التي حصلت عليها الشركة خلال الربع الاول من السنة المالية ٢٠١٨٣م، المتعلّق بإعادة تمويل ديون الشركة، حيث أن التسهيلات الثلاثة السابقة البالغة ٥,٨ مليار ريال سعودي في ٣١ مارس ٢٠١٨م، تم دمجها في تسهيل جديدة بقيمة ٧,٢ مليار ريال سعودي.

٧. سياسة توزيع الأرباح

بموجب المادة ١١٠ 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 الإدارة التوصية بتوزيع أية أرباح قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. ولا تلتزم الشركة بالإعلان عن أي أرباح، ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها، أرباح الشركة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى.

كما يخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في النظام الأساسي للشركة. وسيتم توزيع الأرباح بالريال السعودي.

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية، والتكاليف الأخرى على الوجه التالي:

أ. يجنب ١٠٪ من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع.

ب. للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.

ج. للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة 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 قائم من هذه المؤسسات.

د. يجوز بعد ذلك للجمعية العامة العادية ان توزع من الباقي دفعة أولى للمساهمين لا تزيد عن ٥٪ من رأس المال المدفوع.

ه. مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة الواحدة والعشرين (٢١) من هذا النظام، والمادة (السادسة والسبعون) من نظام الشركات يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تزيد عن خمسة بالمائة ٥٪ من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.

و. ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح أو ترحل للسنوات التالية على النحو الذي توافق عليه الجمعية العامة.

ز. يجوز بقرار من مجلس الإدارة توزيع أرباح دورية تخصم من الأرباح السنوية المحددة في الفقرة (٤) من هذه المادة وفقاً للقواعد المنظمة لذلك والصادرة من الجهات المختصة.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها منذ بداية ٢٠١٦م:

جدول ٧-١: الأرباح المعلنة والموزعة في السنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (المبالغ بالريال السعودي)

ريال سعودي (مليون)	٣١ مارس ٢٠١٦م	٣١ مارس ٢٠١٧م	٣١ مارس ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
التوزيعات المعلنة عن العام	٩٠٢,٧٠	٧٣٣,٥٠	٧٥٦,٨٠	٦٤٠,٠
التوزيعات المدفوعة خلال العام	٩٠٢,٧٠	٧٣٣,٥٠	٧٥٦,٨٠	٦٤٠,٠
التوزيعات المدفوعة نقداً	صفر	٢٣٠	٣٧٤	صفر
التوزيعات المدفوعة عيناً*	٩٠٢,٧٠	٥٠٣,٥٠	٣٨٢,٨٠	٦٤٠,٠
صافي الدخل	١,٠٠٠**	٩٤٩,٨٠	٧٨٢,٨٠	٥٤٨,٧
توزيع أرباح نقدية	٠,٠٪	٢٤,٢٪	٤٧,٨٪	٠,٠٪
نسبة توزيع الأرباح***	٩٠,٣٪	٧٧,٢٪	٩٦,٧٪	١١٦,٦٪

المصدر: الشركة

* لمزيد من المعلومات، الرجاء الرجوع للاقسام ٦-٧-٥ «حقوق المساهمين» و ٦-١٣-٥ «حقوق المساهمين» من القسم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي لشركة المراكز العربية ونتائج الأعمال»
** تم إستخراج هذه المعلومات المالية من القوائم المالية للسنة المالية ٢٠١٧م.
*** تم حساب هذه النسبة عن طريق قسمة التوزيعات المدفوعة النقدية والعينية على صافي الدخل.

٨. استخدام متحصلات الطرح

تقدر مجموع متحصلات الطرح بحوالي [●] ريال سعودي، سيستخدم منها مبلغ يقدر بحوالي ١٨٠ مليون ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشارين الماليين، ومدير الاكتتاب، ومتعهدي التغطية، ومدير الاستقرار السعري والمستشارين القانونين، والمحاسبين، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق، والمستشارين الآخرين، وكذلك أتعاب التسويق والطباعة والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. سيتم توزيع مصاريف الطرح على المساهمين البائعين والشركة على أساس تناسبي.

سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي [●] ريال سعودي على النحو الآتي: (١) سوف يتم توزيع [●] مليون ريال سعودي على المساهمين البائعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم البيع التي يجري بيعها خلال عملية الطرح، و(٢) سوف يتم توزيع ما يقارب ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على الشركة ويتم استخدام هذا المبلغ: (أ) لتخفيض المديونية المستحقة على الشركة بموجب أحكام اتفاقيات إعادة التمويل بقيمة حوالي ٥٠٠ مليون ريال سعودي، و(ب) لاستيفاء مبالغ السداد المقررة وفقا لجدول زمني متفق عليه والتي تبلغ أيضا حوالي ٥٠٠ مليون ريال سعودي، خلال سنة واحدة من الطرح. وسيتم دفع هذا المبلغ على دفعتين حيث ستكون الدفعة الأولى في الربع الثالث من السنة المالية ٢٠٢٠م، وستكون الدفعة الثانية في الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م.

إذا كانت متحصلات الطرح التي سيجري سدادها للشركة أقل من المبلغ اللازم لخفض المديونية بمقدار المبالغ المبينة أعلاه، فسوف يتم تمويل العجز من خلال الموارد الداخلية للشركة. وإذا زادت متحصلات الطرح عن المبالغ اللازمة لخفض المديونية المبينة أعلاه، فسوف تستخدم للأغراض العامة للشركة.

٩. رسملة رأس مال الشركة والمديونية

يمتلك المساهمون البائعون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون البائعون ما نسبته ثمانون بالمائة (٨٠٪) من أسهم الشركة.

يوضح الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٨م، والقوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم ٢١ «لقوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني حولها».

جدول ٩-١: رسملة رأس مال الشركة والمديونية

(ألف ريال سعودي)	٣١ مارس ٢٠١٦م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٧م مراجعة	٣١ مارس ٢٠١٨م[٣٤]	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م[٣٥] مراجعة
الجزء الحالي من القروض طويلة الأجل	٣٥١,٠٠٠	٦٦,٠٠٠	٤٣٣,٠٠٠	٤٨٨,١٧٣
القروض طويلة الأجل	٤,٠٥٤,٢٤٠	٥,٧٩٢,١٣٢	٥,٣٧٧,٦٢٦	٦,٠٦٢,٥٩٢
اجمالي القروض	٤,٤٠٥,٢٤٠	٥,٨٥٨,١٣٢	٥,٨١٠,٦٢٦	٦,٥٥٠,٧٦٥
إجمالي حقوق المساهمين				
رأس المال	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٠٠,٤٧٩	٢٩٣,٦٥٢	٣٧٠,٧٣٩	٣٧٠,٧٣٩
أرباح مبقاه	١٣,١٦٦	١٣٦,٧٢٤	٨٤,٥١٠	١١,٠٠٢
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع	١,٦٧١	٣٣٥	(٢٤)	(١٣,٧٢٧)
إجمالي حقوق المساهمين	**٤,٦٦٥,٣١٦**	**٤,٨٨٠,٧١١**	**٤,٩٠٥,٢٢٦**	**٤,٨١٨,٠١٤**
إجمالي الرسملة (إجمالي القروض + إجمالي حقوق المساهمين)	**٩,٠٧٠,٥٥٧**	**١٠,٧٣٨,٨٤٣**	**١٠,٧١٥,٨٥٢**	**١١,٣٦٨,٧٧٩**
إجمالي القروض قصيرة الأجل / إجمالي الرسملة	**٣,٩٪**	**٠,٦٪**	**٤,٠٪**	**٤,٣٪**
اجمالي القروض / إجمالي الرسملة	**٤٨,٦٪**	**٥٤,٦٪**	**٥٤,٢٪**	**٥٧,٦٪**

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

أ. لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.

ب. ليس لدى الشركة أو شركاتها التابعة أي أدوات دين كما في تاريخ هذه النشرة.

ج. أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل بعد تاريخ هذه النشرة.

[٣٤] وتم استخراج المعلومات المالية الواردة في الجدول أعلاه للسنة المالية ٢٠١٦م من القوائم المالية المراجعة لسنة ٢٠١٧م، والمعلومات المالية للسنوات المالية ٢٠١٧م و٢٠١٨م من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة (SOCPA)

[٣٥] تم استخراج المعلومات المالية الواردة أعلاه لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، من القوائم المالية الأولية والموحدة للشركة المراجعة والمعدة حسب المعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية. وهناك بعض الاختلافات الهامة بين المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والمعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لا يجوز المقارنة بين الفترات المعروضة بموجب المعايير المحاسبية الدولية على النحو المعتمد في المملكة والفترات المعروضة بموجب المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

١٠. إفادة الخبراء

قدم جميع المستشارين الواردة أسماؤهم في الصفحات من [●] إلى [●] موافقتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وعلى نشر إفاداتهم في هذه النشرة، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع المستشارين والعاملين لديهم من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي من شركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلالهم.

١١. الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١. الإصدار لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

٢. لا يخلّ الإصدار بأيٍّ من العقود أو الاتفاقيات التي يكون المصدر طرفاً فيها.

٣. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمصدر في نشرة الإصدار.

٤. بخلاف ما ورد في القسم ١٣-١١ من هذه النشرة، المصدر وشركاته التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.

٥. بخلاف ما ورد في القسم ١٣-١١ من هذه النشرة، أعضاء مجلس إدارة المصدر ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.

٦. ليس لهم أو لأي من أقربائهم أية مصالح مباشرة أو غير مباشرة في الأسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو في شركاتها التابعة، أو في أدوات دين الشركة أو شركاتها التابعة، ولا يجوز للشركة وشركاتها التابعة أن تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم، باستثناء ما ذكر في القسم ٥-١ «أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس» والقسم ٥-٣ «الإدارة العليا» والقسم ٥-٦ «تعارض المصالح».

٧. باستثناء ما ذكر في القسم ٥-١ و٥-٣ ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أو التابعين لهم أي مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواءً خطية أو شفهية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزمع إبرامها مع الشركة وشركاتها التابعة.

٨. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥-٦ «تعارض المصالح»، لا يوجد هناك أي تعارض في المصالح متعلق بأعضاء مجلس الإدارة بخصوص العقود أو المعاملات المُبرمة مع الشركة وشركاتها التابعة، كما في تاريخ هذه النشرة.

٩. بخلاف ما ذكر في القسم ٤-٧ «لمحة عامة على المساهمين» والقسم ٥-٦ «تعارض المصالح» من هذه النشرة، ليس لهم أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركاتها التابعة حتى تاريخ هذه النشرة.

١٠. توجد لدى الشركة وشركاتها التابعة الأنظمة والسياسات اللازمة من أجل إعداد القوائم المالية المرحلية والسنوية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية وفي المواعيد المحددة بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. كما توجد لدى الشركة وشركاتها التابعة الأنظمة والسياسات اللازمة من أجل إعداد جميع التقارير المالية الأخرى، وجميع التقارير غير المالية، حسب ما تقتضيه قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وفي المواعيد المحددة في هذه القواعد.

١١. إن لدى الشركة - منفردةً أو بالمشاركة مع شركاتها التابعة - رأس مال عامل يكفي لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر هذه النشرة.

١٢. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٣-٧ («التسهيلات الائتمانية والقروض»)، لم تصدر الشركة وشركاتها التابعة أية أدوات دين، أو تحصل على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون مستحقة (بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك، والالتزامات المالية قيد القبول، واعتمادات القبول أو التزامات الشراء).

١٣. ليست هناك نية في إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة أو شركاتها التابعة. لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة أو شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.

١٤. لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية في ما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.

١٥. لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.

١٦. أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت على أسس سليمة حيث تم وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة استخدام أصول الشركة وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. بالإضافة إلى التأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر المحتملة وفقاً لمتطلبات المادة

(٢٢) من لائحة حوكمة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية للشركة وشركاتها التابعة.

١٧. إن القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للشركة عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م و٢٠١٧م والقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص عن السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، والقوائم المالية النظامية المراجعة للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧م إلى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ مارس ٢٠١٨م، قد تمّ إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ويقرّ أعضاء مجلس الإدارة بأن القوائم المالية الموحدة عن السنة المالية ٢٠١٨م والقوائم المالية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م قد تمّ إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة. إن المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة مستخرجة دون أي تغيير جوهري من القوائم المالية المذكورة وبما يتماشى معها.

١٨. لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

١٩. لا يوجد حالياً أي اعتراض أو خلاف مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

٢٠. أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

٢١. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٣-٧ («التسهيلات الائتمانية والقروض»)، لا يوجد أي ضمان أو رهن أو عبء مالي على أي من أصول الشركة أو شركاتها التابعة.

٢٢. كما في تاريخ هذه النشرة، ليس هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليس هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.

٢٣. لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.

٢٤. يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإخطار المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يسجل ذلك في محضر اجتماع مجلس الإدارة.

٢٥. كما في تاريخ هذه النشرة، ليست هناك أية سياسات بحث وتطوير معتمدة لدى الشركة أو شركاتها التابعة.

٢٦. لا يوجد أي حق خيار على أسهم الشركة أو أسهم شركاتها التابعة.

٢٧. أنهم لم يشهروا إفلاسهم في أي وقت من الأوقات ولم يخضعوا لإجراءات إفلاس.

٢٨. لم يكن أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معينين في منصب إداري أو إشرافي في أي شركة أعلنت إفلاسها أو إعسارها في السنوات الخمس (٥) التي سبقت تاريخ هذه النشرة.

٢٩. ليس لديهم أي حق يخولهم الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتزامهم بالمواد (٧١)، و(٧٢)، و(٧٣)، و(٧٤)، و(٧٥) من نظام الشركات والمادة (٤٦) من لائحة حوكمة الشركات فيما يتعلق بالعقود مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣٠. أن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة - وفي حال تطلب النظام ذلك - الجمعية العامة للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة.

٣١. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول ٥-٩ («أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويتهم في مجلس الإدارة أو المساهمة في رأس المال»)، كما في تاريخ هذه النشرة، لم يشارك أي من اعضاء مجلس الإدارة في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة أو شركاتها التابعة، ويتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بهذا المتطلب النظامي مستقبلاً.

٣٢. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.

إضافة إلى الإقرارات المشار اليها أعلاه، يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي بما يلي:

٣٣. ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على الأتعاب والمكافآت الممنوحة لهم.

كما يقر مجلس الإدارة ما يلي:

٣٤. أن أنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية وتقنية المعلومات كافية وملائمة.

٣٥. أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من أطراف أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من تقرير دراسة السوق التي أعدها مستشار دراسة السوق يمكن الاعتماد عليها ولا يوجد أي سبب يدعو الشركة للاعتقاد بأن تلك المعلومات غير دقيقة بشكل جوهري.

٣٦. أنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام التي يمكن أن تؤثر على قرارت المؤسسات المكتتبة في أسهم الشركة.

٣٧. أنه ليس لدى الشركة حاليا نية لتوقيع أية عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة باستثناء تجديد العقود مع الأطراف ذات العلاقة التي تم إبرامها سابقاً والمشار إليها في هذه النشرة. وفي حال رغبت الشركة في المستقبل بتوقيع عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة، فسوف تلتزم الشركة بالمواد (٧١)، و(٧٢)، و(٧٣)، و(٧٤)، و(٧٥) من نظام الشركات والمادة (٤٦) من لائحة حوكمة الشركات.

٣٨. كما في تاريخ هذه النشرة، إن المساهمين الذين تظهر أسمائهم في الصفحة [●] من هذه النشرة هم الملاك القانونيون للأسهم. ويقر مجلس الإدارة بأن هيكل الملكية في الشركة متوافق مع نظام الاستثمار الأجنبي.

٣٩. أن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة تتطابق مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

إقرارات إضافية:

٤٠. لا تملك الشركة وشركاتها التابعة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غير ذلك) أو أي أصول عرضة للتقلبات، مما قد يؤثر سلبا وبشكل جوهري على الميزانية العمومية.

٤١. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ «عوامل المخاطرة» والقسم ٦-٥ («العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات الشركة«)، ليست الشركة وشركاتها التابعة على دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها وعمليات شركاتها التابعة.

٤٢. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ «عوامل المخاطرة» والقسم ٦-٥ «(العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات الشركة»)، ليست الشركة على دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير على أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو وضعها المالي.

٤٣. إن المعلومات الإحصائية المستخدمة في القسم ٣ («لمحة عامة على السوق») والتي تم الحصول عليها من مصادر خارجية تمثل أحدث المعلومات المتاحة من مصدرها المعني.

٤٤. إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة توفر غطاء تأميني بحدود كافية لممارسة الشركة وشركاتها التابعة لأعمالها، وتقوم الشركة وشركاتها التابعة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر. كما قامت الشركة وشركاتها التابعة باتخاذ الإجراءات الأمنية المناسبة حسب الممارسات المعمول بها في القطاع.

٤٥. تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تراها الشركة مهمة أو جوهرية أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود أو اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.

٤٦. سيتم توزيع مصاريف الطرح على المساهمين البائعين والشركة على أساس تناسبي، بما في ذلك أتعاب المستشار المالي والمتعهد بتغطية الطرح والمستشارين القانونيين والمحاسبين القانونيين واستشاري السوق، ومستشار دراسة السوق، والمستشارين الآخرين، بالإضافة إلى مصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات الصلة بعملية الطرح.

٤٧. جميع موظفي الشركة تحت رعايتها.

٤٨. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»)، وعلى حسب علمهم واعتقادهم، إنه لا يوجد أي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الطرح.

٤٩. كما في تاريخ هذه النشرة، فإن الشركة وشركاتها التابعة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-١-١٤ («مخاطر تتعلق بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لممارسة الشركة لأعمالها») وفي القسم ١٢-٤ («الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية »).

٥٠. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٣-١١ («التقاضي»)، فإن الشركة وشركاتها التابعة ليسوا أطرافاً في أي نزاعات أو دعاوى أو قضايا أو إجراءات تحقيق قائمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على عمليات الشركة أو مركزها المالي.

٥١. لم تحصل الشركة وشركاتها التابعة على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون جوهرية مستحقة (بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك، والالتزامات المالية قيد القبول، واعتمادات القبول أو التزامات الشراء). (باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٣-٧ «التسهيلات الائتمانية والقروض».

٥٢. تم استخراج المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة من البيانات المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦م و٣١ مارس ٢٠١٧م و٣١ مارس ٢٠١٨م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وباستثناء المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة عرضة للتقريب، لم يتم إجراء أية تعديلات جوهرية عليها.

٥٣. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-١-٢٣ («تعرض الشركة لقيودٍ في إجراءات الدين الجارية تعتمد على ضمانات المساهمين الحالية») والقسم ١٣-٧ («التسهيلات الائتمانية والقروض»)، تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة من المقرضين لتقديم ٢٠٪ من أسهم الشركة لكي تكون الشركة شركة مساهمة عامة

٥٤. تلتزم الشركة بجميع الشروط والأحكام بموجب الاتفاقيات مع المقرضين المانحين للقروض والتسهيلات والتمويل.

وبالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، يؤكد مجلس الإدارة أنه لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.

يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالآتي:

٥٥. تسجيل جميع قرارات المجلس ومداولاته في شكل محضر اجتماع مكتوب يتم التوقيع عليه من قبلهم.

٥٦. الإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع الأطراف ذات العلاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.

٥٧. الالتزام بأحكام المواد ٧١ و٧٢ و٧٣ من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.

١٢. نظرة عامة على النظام واللوائح العقارية في المملكة العربية السعودية

١٢-١ التشريعات الرئيسية الحاكمة لتملك وإيجار العقار

١٢-١-١ الشريعة الإسلامية

في جميع مناطق المملكة العربية السعودية، يخضع نظام العقار بشكلٍ أساسي للشريعة الإسلامية، وهي نظامٌ شامل وكامل يرعى، من بين أشياءٍ أخرى، جميع الجوانب التجارية والتعاقدية.

وإلى الحد الذي لا يكون هناك فيه تعارض مع الشريعة الإسلامية، هناك تشريعات محددة بالنسبة لأمورٍ مثل نزع الملكية، والإيجارات الحكومية، والأراضي الفضاء، وتملك الأجانب للعقار، وبيع العقارات على الخارطة، والمشاركة بالوقت، وتخطيط المدن.

وتنطوي الشريعة الإسلامية على عددٍ من القواعد المطبقة على الإيجارات. وعلى سبيل المثال، يتم تصنيف الإيجارِ باعتباره ديناً، ويتبلور ذلك الدين ويستحق بالكامل لدى توقيع عقد الإيجار. وعلى أي حال، للطرفين الحرية في جدولة دفع ذلك الدين والاتفاق على جدولٍ لدفع الإيجار مثلاً. ولا تطبق في المملكة العربية السعودية عقوبات على التأخير في سداد قيمة الإيجار، باستثناء وفي حدود ما يتعلق بخسارة مباشرة وفعلية.

١٢-١-٢ نظام التسجيل العيني للعقار

في شهر ابريل من عام ٢٠٠٢م، صدرت أنظمة ولوائح جديدة لوضع نظام رسمي لتسجيل الأراضي في المملكة العربية السعودية، وقد انطوت تلك الأنظمة واللوائح الجديدة على تسجيل وعدم جواز نقض الملكيات المطلقةَ للأراضي وكذلك تسجيل حقوق الإيجار على الأراضي. وقد أتت تلك الأنظمة على النحو التالي:

- نظام التسجيل العيني للعقار («نظام التسجيل العيني للعقار»)، و
- اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار («لائحة التسجيل العيني للعقار»).

ولم تطبق تلك الأنظمة إلا في مخطط الخير، وهي منطقة خارج الرياض، وفي حريملاء، وهي مدينة في المنطقة الوسطى بالمملكة العربية السعودية، بناءً على قرارٍ صادر عن وزير العدل السابق في شهر أغسطس من عام ٢٠٠٨م. ولم تنفذ الإجراءات التي تتناول تسجيل الملكية على النحو الوارد في تلك الأنظمة في جميع مناطق المملكة العربية السعودية، وفي الوقت الراهن لا تسري خارج المنطقتين المذكورتين أعلاه.

وإلى حين الوقت الذي تنفذ فيه تلك الأنظمة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، ويتم تأسيس سجل مركزي للأراضي:

- يجوز نقل ملكية العقار دون تسجيل رسمي، و
- لا يجوز تسجيل أي نقلٍ لملكية أرض إلا في مكتب كاتب العدل الخاص بالمنطقة التي تقع فيها الأرض المعنية. وعلى سبيل المثال، يعتبر مكتب كاتب العدل في مدينة جدة هو المسؤول عن قيد عمليات نقل ملكية الأراضي في مدينة جدة.

ويتم بشكلٍ عام قيد إثبات الملكية المطلقة لأية أرض في صكٍ يصدر عن مكتب كاتب العدل المختص. وتصف صكوك الملكية الأرض، وذلك فقط باستخدام الكلمات، ولا يشتمل ذلك أية خريطة أو رسم بياني يصور حدود و/أو مكان الأرض المعنية في إطار الأراضي المجاورة. وإضافةً إلى ذلك، تحتفظ البلديات المحلية بخرائط مسح رسمية تعرف بكلمة «كروكي»، وهي تحدد جميع قطع الأراضي في إطار المنطقة. ويستخدم الكروكي غالباً لإثبات فيما إذا كانت الأرض الموصوفة في صك الملكية تطابق الأرض الفعلية المحددة في خريطة المسح الرسمية.

وفي ظل غياب سجل أراضٍ مركزي في المملكة العربية السعودية، فليست هناك أية ملكية مطلقة أو غير قابلة للنقض. وبدلاً عن ذلك، فهناك إثباتات للملكية وأفضل إثبات هو صك الملكية الصادر عن كاتب العدل. وإذا أخذنا في الاعتبار أن النظام السعودي يسمح بعمليات نقلٍ لملكية العقار دون حاجة إلى تسجيل رسمي، فإن البينة الوحيدة القاطعة والتي تثبت الملكية هي حكمٌ يصدر عن محكمة، كما هو الحال في تاريخ صدور ذلك الحكم فقط.

١٢-١-٣ نظام تملك الأجانب للعقار

صدر هذا النظام بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٥، وتاريخ ١٤٢١/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٧/١٩م)، وهو ينظم استحواذ الأجانب، من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي، على العقار في المملكة العربية السعودية. ويقر النظام مجموعتين مميزتين من المواطنين الأجانب:

- مواطني دول مجلس التعاون الخليجي، أو الشركات التي تتخذ محلاً مختاراً لها في دولةٍ عضو في مجلس التعاون الخليجي، وتكون مملوكةً بشكلٍ كامل لمواطنين من دول مجلس التعاون الخليجي، و
- الأجانب من أية جنسية أخرى، والشركات التي تتخذ محلاً مختاراً لها خارج دول مجلس التعاون الخليجي، والشركات المملوكة لأجانب من أية جنسية أخرى.

١٢-١-٣-١ مواطنو دول مجلس التعاون الخليجي

يجوز لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي (أي: سلطنة عمان ودولة الإمارات العربية المتحدة ودولة الكويت ومملكة البحرين وقطر) والشركات في دول مجلس التعاون الخليجي، المملوكة ملكية كاملة لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي، بموجب المرسوم الملكي رقم ٢٢، وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٠٣هـ (٢٠١١/٠٣/٠٨م) («المرسوم الملكي لعام ١٤٣٢»)، تملُّك واستئجار العقار في المملكة العربية السعودية على ذات الأساس وبذات الحقوق المتاحة لمواطني المملكة العربية السعودية، ويخضع ذلك للقيود التالية:

- يجب تطوير الأرض، أو الانتفاع بها، خلال أربع (٤) سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسم المشتري (مع جواز تمديد مدة السنوات الأربعة).
- يجب عدم التصرف في الأرض لمدة أربع (٤) سنوات من تاريخ التسجيل باسم المشتري، أو إلى حين الانتفاع من الأرض أو تطويرها أو البناء عليها، أيها يحدث أولاً (ويمكن منح تفويض للتصرف في الأرض قبل ذلك). يرجى ملاحظة أنه بالنسبة للعقار المبني، مثل الفيلات أو الشقق أو المكاتب إلخ، يمكن التصرف بها في أي وقت.
- مازالت ملكية العقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة مقصورة على المواطنين السعوديين فقط.

إن المرسوم الملكي لعام ١٤٣٢ يحل محل ويلغي الأنظمة السابقة حول هذه المسألة، ويوضح موقف مواطني دول مجلس التعاون الخليجي وقدرتهم على شراء العقار في المملكة العربية السعودية، وهو سارٍ ونافذ في الوقت الراهن لدى كتّاب العدل في المملكة العربية السعودية.

١٢-١-٣-٢ الأجانب

هناك قيودٌ بارزة مطبّقة في المملكة العربية السعودية على تملك وإيجار الأجانب للأراضي.

ولا يمكن للشركات والأفراد الأجانب تملُّك أو تطوير الأراضي في المملكة العربية السعودية إلا في الظروف المحدودة التالية:

- مع مراعاة صدور إذنٍ من وزارة الداخلية، لا يسمح للأفراد المقيمين في المملكة العربية السعودية بتملُّك العقار إلا لأغراض إقامتهم الخاصة، و
- يسمح للشركات الأجنبية، التي تحمل تراخيص لممارسة أعمالٍ في المملكة العربية السعودية، بتملُّك العقار كجزءٍ من أعمالهم في المملكة العربية السعودية، ولإيواء العاملين في مشاريعهم، و
- يسمح للشركات الأجنبية بالاستثمار في العقار وتطويره، شريطة: (١) أن يحصلوا أولاً على ترخيص للقيام بذلك، و(٢) أن تتجاوز قيمة التطوير ٣٠ مليون ريال سعودي، و(٣) أن يتم استكمال التطوير خلال خمس (٥) سنوات من الاستحواذ على الأراضي التي سوف يشيّد عليها التطوير، و
- مع مراعاة المعاملة بالمثل، يجوز للبعثات الدبلوماسية الأجنبية تملُّك الأراضي لمقارهم الرسمية ولسكن موظفيهم، و
- تسمح وزارة الخارجية أيضاً بملكية الأراضي من قبل منظماتٍ دولية وإقليمية.

١٢-١-٣-٣ الحظر العام على الاستثمار في العقارات في مكة المكرمة والمدينة المنورة («الحظر العقاري»)

جرى بيان الحظر العقاري في نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (المرسوم الملكي رقم م/١٥، وتاريخ ١٤٢١/٠٤/١٧هـ) («نظام العقار»). وتنص المادة ٥ من نظام العقار على أن لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الإرتفاق أو الإنتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وبالرغم من عدم وضوح الأمر في نظام العقار، يطبق الحظر العقاري على العقارات المملوكة أو المستأجرة بشكلٍ مباشر (من قبل شركةٍ أو فرد)، أو غير مباشر (من قبل شريكٍ في شركة تملك مصلحة عقارية بشكلٍ مباشر).

١٢-١-٣-٤ تعريف مصطلح «غير سعودي»

أزال قرار مجلس الوزراء رقم ٤٩٤، وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/١٤هـ، أيّ غموضٍ سابق وعرّف مصطلح «غير سعودي» بشكلٍ محدد على النحو الآتي:

- الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية، و
- أية شركة غير سعودية، و
- أية شركة سعودية مؤسسة، أو مؤسسة بشكلٍ مشترك، أو مملوكة جزئياً أو كلّياً، بواسطة شخصٍ طبيعي أو معنوي لا يحمل الجنسية السعودية، و
- الأشخاص أو الفئات التي يقرر مجلس الوزراء، أو رئيس مجلس الوزراء، إدراجها ضمن هذه الفئة.

وقد أوضح قرار مجلس الوزراء ما يشكله مصطلح «غير سعودي» ونص كذلك على عددٍ من الاستثناءات من التعريف، وتلك الاستثناءات تشكل توضيحاً لبعض نقاط الغموض التي أربكت في السابق البنوك السعودية والشركات المدرجة لدى «تداول»، ولكنها لا توسع نطاق حقوق الملكية بأي حالٍ من الأحوال. وتتمثل الاستثناءات الخاصة بأية شركة سعودية مؤسسة، أو مؤسسة بشكلٍ مشترك، أو مملوكة جزئياً أو كلياً لشخصٍ طبيعي أو معنوي، لا يحمل الجنسية السعودية، فيما هو آت:

- البنوك وشركات التمويل العقاري المرخص لها من مؤسسة النقد العربي السعودي، شريطة أن يكون الغرض من الملكية هو منح تمويل لمن يحمل الجنسية السعودية، ويتيح ذلك للبنوك السعودية التي فيها نسبة من الملكية الأجنبية، أن ترهن أو أن تملك ضماناً في عقارٍ في مكة المكرمة والمدينة المنورة، و
- يسمح للبنوك وشركات التمويل العقاري، المرخص لها من مؤسسة النقد العربي السعودي، بتملُّك العقار لاستخدامه كمقرٍّ رئيسي أو مكتب فرعي، أو إذا كانت الملكية العقارية ضرورية للشركة للاستمرار في أداء أعمالها في المملكة العربية السعودية طبقاً لأية قواعد صادرة في هذا الخصوص عن مؤسسة النقد العربي السعودي، و
- الشركات المدرجة التي ليس من أغراضها التعامل مع العقارات، شريطة أن تكون الملكية بغرض استخدام العقار كمقرٍّ رئيسي، أو كمكتب لفرعها، أو إذا كان ذلك ضرورياً للشركة للاستمرار في أداء أنشطتها التجارية، وشريطة ألا يستخدم كامل العقار إلا لذلك الغرض طبقاً للقواعد الخاصة بهيئة السوق المالية، و
- ما يحدده مجلس الوزراء وفق ضوابط يضعها لهذا الغرض.

١٢-١-٣-٥ العقوبات

كما ورد في المرسوم الملكي رقم م/٦٢، وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥هـ، تتمثل العقوبات الناتجة عن الإخلال بالحظر العقاري بالتالي:

- يطبّق على أيِّ شخصٍ «غير سعودي» يخل بالحظر العقاري الجزاء التالي:

أ. يتم بيع العقار في مزادٍ علني ويقيّد على سبيل الجزاء رسمٌ بواقع ١٠٪ من القيمة الأصلية للعقار في وقت البيع، و

ب. يتم قيد خصم بواقع ٣٥٪ من القيمة الأصلية الإجمالية المدفوعة للبائع (بما في ذلك تكاليف البناء)، وذلك على سبيل الجزاء، ويعطى المبلغ المتبقي للشخص «غير السعودي»، مالم يكن ذلك المبلغ المتبقي أعلى من المبلغ المدفوع أصلاً مقابل العقار، وفي تلك الحالة، يتم إيداع المبلغ الزائد في حساب الحكومة على سبيل الجزاء.

- غير مطلوب من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي تسديد الرسم البالغ ١٠٪ والمذكور أعلاه.

١٢-١-٣-٦ تعميم هيئة السوق المالية وتطبيق الحظر العقاري على الشركات المدرجة

بتاريخ ٢٠١٦/٠٨/١٠م، أصدرت هيئة السوق المالية تعميماً لجميع الأشخاص المرخص لهم بعنوان «الملكية الأجنبية في الشركات المدرجة التي تستثمر في عقاراتٍ تقع ضمن حدود مكة المكرمة والمدينة المنورة كنشاطٍ رئيسي لهم» («تعميم هيئة السوق المالية»).

ويفيد تعميم هيئة السوق المالية أنه من المحظور على «غير السعوديين» الاستحواذ على أوراقٍ مالية في الشركات المدرجة التالية:

- شركة مكة للإنشاء والتطوير، وشركة طيبة القابضة، وشركة جبل عمر للتطوير، ومدينة المعرفة الاقتصادية (ويشار إليهم مجتمعين بمصطلح «الشركات المحظورة»)، و
- جميع الشركات المحظور على «غير السعوديين» الاستثمار فيها بناءً على تعليماتٍ محددة صادرة عن سلطات إشرافية ذات صلة ترعى تلك الشركات.

ويوضح تعميم هيئة السوق المالية أن الشركاء الحاليين في الشركات المحظورة ليسوا ملزمين بالتنازل عن أسهمهم وإنما يحظر عليهم زيادة حصتهم من تلك الأسهم. ويسمح كذلك للشركاء الحاليين بالمحافظة على ما يملكونه من أسهم في الوقت الراهن من خلال المشاركة في إصدارات الأسهم.

١٢-٢ التشريعات العقارية الأخرى ذات الصلة

١٢-٢-١ نظام البيع على الخارطة

يرعى النظام الخاص ببيع الوحدات العقارية على الخارطة (الذي صدر في شهر يناير من عام ٢٠١٠م)، بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٧٣ وتاريخ ١٤٣٠/٠٣/١٢هـ، على البيع على الخارطة («النظام»). وطبقاً لأحكام النظام، فإن المطورين الذين يرغبون في تسويق أو بيع وحداتٍ عقارية في مشروع تطوير عقاري، على الخارطة، بحاجة للحصول أولاً على ترخيصٍ من مركز «وافي» لدى وزارة الإسكان. ومن بين عددٍ من المتطلبات الأخرى (مثل تفاصيل المشروع، والخبرة السابقة، والملاءة المالية، إلخ)، هناك متطلبٌ أساسي يتمثل في تأسيس حساب ضمان لدى بنكٍ سعودي (إلى جانب اتفاقية ضمان فيما بين المطوّر والبنك صاحب حساب الضمان)، وهناك إرشاداتٍ مفصّلة بشأن استخدام وتشغيل حسابات الضمان التي يكون قد تم إصدارها وجاري تنفيذها.

وقد جرى اصدار هذا النظام لحماية مشتري الوحدات العقارية في مواجهة أية ترتيبات تعاقدية غير عادلة وأيٍّ غش، لضمان الاستقرار المالي للمطورين العقاريين في السوق السعودي وللتأكد من شفافية ممارساتهم التجارية. وينص النظام على تأسيس لجنة لترخيص المطورين العقاريين وتنظيم أنشطتهم، خاصة فيما يخص البيع على الخارطة المتعلقة بالوحدات العقارية على جميع أنواعها.

١٢-٢-٢ أنظمة ملكية الوحدات العقارية وفرزها

يجري ترتيب نظام ملكية الوحدات العقارية في المملكة العربية السعودية من خلال النظامين التاليين:

- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها («نظام الوحدات العقارية»)، و
- اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها («لائحة نظام الوحدات العقارية»).

وكل من نظام الوحدات العقارية ولائحة نظام الوحدات العقارية ساري المفعول ونافذ.

١٢-٢-٣ نظام الرهن العقاري

صدر نظام الرهن القاري المسجل («نظام رهن العقارات») بموجب مرسوم ملكي بتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٢م، وجرى نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣١ اغسطس ٢٠١٢م، وأصبح نافذاً وساري المفعول بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٢م. ويرعى نظام الرهن العقاري تسجيل الرهونات وحقوق والتزامات الراهن والمرتهن، وكذلك إجراءات التنفيذ على الرهن وانهائه. وقد بدأ تنفيذ نظام الرهن العقاري في سنة ٢٠١٨م وهو ساري المفعول في الوقت الراهن. وتقوم مكاتب كتاب العدل بتنفيذ نظام الرهن العقاري في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.

١٢-٢-٣-١ متطلبات الرهن

كي يكون الرهن صحيحاً، يجب أن يكون إنشاؤه مقابل مديونية قد تشتمل على دين عارض أو مستقبلي أو محتمل. ويطبق الرهن على الدين المثبت في عقد الرهن. ويجب أن يبين عقد الرهن مبلغ الدين الذي تم بخصوصه منح ذلك الرهن، أو الحد الأقصى لمبلغ الدين. ويجب أن تكون الممتلكات المرهونة محددة وقائمة (أو موجودة بشكل ملموس)، وأن تشكل أصلاً يمكن بيعه بشكل منفصل في مزاد علني وأن يكون ذلك الأصل واضحاً وموصوفاً في عقد الرهن.

١٢-٢-٣-٢ تسجيل الرهن

كما هو الحال في تاريخ نشرة الإصدار هذه، يفرق نظام الرهن العقاري بين: (١) رهن مفروض على قطعة أرض، ويكون خاضعاً لنظام التسجيل العيني للعقار، وهي حالياً لم تطبق إلا في مخطط الخير، وهي منطقة خارج الرياض، وفي حريملاء، وهي مدينة في المنطقة الوسطى بالمملكة العربية السعودية؛ و(٢) الرهن المفروض على قطعة أرض، والذي لا يخضع لنظام التسجيل العيني للعقار، والذي يشمل معظم الأراضي في المملكة العربية السعودية. وتسجل الرهونات في الشريحة الأخيرة عن طريق ملاحظة تدون على صك الملكية ذي الصلة والصادر إما عن محكمة أو عن كاتب عدل (يرجى الاطلاع على المادة ١-٢ من نظام الرهن العقاري). ولا يسري الرهن في مواجهة الغير إلى أن يكون قد تم تسجيله بالطريقة المبينة أعلاه، إلا أن حقوق أي طرف ثالث، يتمتع بمصلحة في الأرض قبل تسجيل الرهن، لا تتأثر بسبب الرهن (يرجى الاطلاع على المادتين ١-٣ و٢١ من نظام الرهن العقاري).

١٢-٢-٣-٣ تسجيل الرهن عملياً

حتى عام ٢٠١٧، كانت البنوك التجارية في المملكة العربية السعودية تعين شركة فرعية أو طرف ثالث كوكيل أو مؤتمن للاستحواذ على العقار باسمها، من أجل ضمان الرهن على العقار المعني. وقد تطورت هذه الممارسة الخاصة بنقل وتسجيل (افراغ) الملكية القانونية في عقار لصالح بنك (من خلال شركته الفرعية أو وكيله أو الأمين المتصرف عنه) نتيجة لرفض كتاب العدل تاريخياً تسجيل الرهونات العقارية بخصوص الصفقات أو المعاملات البنكية. وقد صدرت تعليمات للبنوك التجارية، من جانب مؤسسة النقد العربي السعودي، من خلال تعميم بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧م، للتوقف فوراً عن الممارسة المنوه عنها أعلاه والحصول بدلاً عن ذلك على وتسجيل رهونات عقارية رسمية («تسجيل الرهن الجديد»). وإضافة الى ذلك، ان البنوك التجارية ملزمة أيضاً بإبلاغ مؤسسة النقد العربي السعودي إذا رفض أي كاتب عدل «تسجيل» رهن عقاري. وتقوم جميع مكاتب كتاب العدل بتسجيل الرهونات العقارية بالتأشير بوجود رهن على صك الملكية، وتسمى صكوك الملكية تلك «صك رهن وتملك عقار». والفرق الوحيد الآخر بين صكوك الملكية ذات التأشير بوجود رهن وصكوك الملكية التي لا تحمل تأشيراً هو أن الصكوك الأولى تحتوي على فقرة إضافية تفيد ما يلي:

- أن الأرض قد تم رهنها، بما فيها من مباني قائمة او مستقبلية، وذلك لصالح بنك (يتم تسميته) كضمان لسداد مبلغ (يتم تحديدها)، و
- في حالة عدم الدفع، يجوز للراهن بيع الممتلكات بالسعر السائد للوفاء بالتزامات المرتهنين، ويظل المرتهن مسؤولاً عن أي عجز.

للبنوك التجارية ثلاث (٣) سنوات، اعتبارا من تاريخ تعميم مؤسسة النقد العربي السعودي (٢٢ مايو ٢٠١٧م)، للتقيد بمتطلبات التعميم. وسوف ينطوي التقيد على إعادة نقل الملكية القانونية لجميع العقارات، التي تم إفراغها للشركات الفرعية و/أو الوكلاء و/أو المؤتمنين للبنوك التجارية،

للملاك الفعليين لتلك العقارات (أي: المقترضين بموجب التسهيلات المالية)، بعد تسجيل الرهن على صك ملكية العقارات المرهونة لصالح البنوك التجارية. وبالتالي، يحظر على البنوك التجارية الدخول في أي إفراغ جديد، وعليها تبني عملية تسجيل الرهن الجديد، تحت طائلة التعرض لغرامات كبيرة.

ويقوم كتّاب العدل في مكة المكرمة والمدينة المنورة بتسجيل الرهونات على صكوك الملكية، في كلٍّ من مكة المكرمة والمدينة المنورة، لصالح البنوك التجارية المسجّلة والمرخص لها من جانب مؤسسة النقد العربي السعودي في المملكة العربية السعودية بصرف النظر عمّا إذا كانت أم لم تكن تلك البنوك التجارية مملوكةً بالكامل لمواطنين سعوديين. وفي شهر مارس من عام ٢٠١٨م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي تعميماً آخر مرفقاً بتعميم آخر صادر في شهر مارس ٢٠١٨م عن وزارة العدل يبيّن المتطلبات الإجرائية لتنظيم رهن. وقد تم إصدار تعميم وزارة العدل في شهر مارس ٢٠١٨م لجميع المحاكم وكتّاب العدل، وفرضت المتطلبات الإجرائية المبيّنة في ذلك التعميم أن يكون المرتهن بنكاً أو شركة مالية مرخصاً لها، وأن يكون لدى ذلك البنك أو تلك الشركة ترخيص سارٍ صادر عن مؤسسة النقد العربي السعودي يجيز له أو لها ممارسة عمليات تمويل عقاري. ويبيّن ذلك التعميم أيضاً اشتراطاً آخر هاماً وهو وجوب أن يتلقى كاتب العدل خطاباً من اللجنة الشرعية التابعة للممول يؤكد أن التمويل متفق مع أحكام الشريعة (أي: لن يكون من الممكن تنظيم رهنٍ لأجل تمويلٍ تقليدي).

وفي الوقت الراهن، هناك شرطٌ مسبق لتسجيل أي رهن بموجب عملية تسجيل الرهونات الجديدة، وهو وجوب أن يكون صك الملكية المعني في صورةٍ إلكترونية لأن الشكل الجديد للرهن لا يمكن تسجيله على صكوك الملكية القديمة المنظّمة بخط اليد.

١٢-٢-٣-٤ فرض عدة رهونات على ذات الممتلكات

يجوز رهن ملكية واحدة لعددٍ من المرتهنين طالما كانت أولوياتهم مرتبة بشكلٍ معيّن، ومحددة حسب تاريخ التأشير بالرهن على صك الملكية أو تاريخ تسجيل الرهن. وإضافةً إلى ذلك، يجوز لأي مرتهن التجاوز عن أولويته بخصوص الممتلكات المرهونة لصالح مرتهنٍ آخر.

١٢-٢-٤ نظام الوسطاء العقاريين

يجري تنظيم الوساطة العقارية في المملكة العربية السعودية من خلال النظامين التاليين:

- نظام المكاتب العقارية، الصادر بتاريخ ١٣٩٨/٠٣/٠٧هـ (الموافق ١٩٧٨/٠٢/١٤م)، و
- اللائحة التنفيذية للمكاتب العقارية، الصادرة بتاريخ ١٣٩٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ١٩٧٨/٠٤/٢٣ م).

ويتضمن نظام المكاتب العقارية القواعد الرئيسية التالية:

لا يسمح للمكتب العقاري ببيع، أو التوسط في بيع، أية ممتلكات، ما لم تكن في حيازته صورٌ عن صكوك الملكية.

لا يسمح لأي مكتبٍ عقاري بتلقي عمولة تزيد عن ٢,٥٪ من قيمة الممتلكات المباعة، كما ولا يجوز له تلقي ٢,٥٪ كعمولة إيجار عن سنة كاملة، حتى ولو كانت مدة العقد أطول أو قابلة للتجديد.

إن مخالفة القواعد الواردة أعلاه من جانب المكاتب العقارية تعرضها لعقوبةٍ تتمثل في: (١) غرامة لا تتجاوز خمسة وعشرين ألف ريال سعودي، أو (٢) إقفال المكتب لمدةٍ معينة لا تتجاوز سنة واحدة، أو (٣) إلغاء دائم للترخيص الممنوح للمكتب.

قد قام مجلس الوزراء مؤخراً بالموافقة على السماح بالاستثمار الأجنبي في مجال خدمات الوساطة العقارية. سابقا، هذا النوع من الاستثمار كان متاحا فقط للسعوديين والشركات السعودية كليا. لم تطبق الهيئة العامة للاستثمار هذا النظام حتى الان وهي في صدد تحضير التفاصيل للمتطلبات اللازمة وآلية الترخيص.

١٢-٣ السلطات العقارية

١٢-٣-١ مكتب كاتب العدل

تفرض اللائحة التنفيذية لمكاتب كتّاب العدل، الصادرة بتاريخ ١٤٢٥/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠٧/٠٥م)، واجبين رئيسيين على كتّاب العدل، الأول هو توثيق العقود والإقرارات القانونية وإصدار صكوك فيما يتعلق فيها. والواجب الثاني المفروض على كتّاب العدل هو التأكد من هوية وأهلية أي طرفٍ متعاقد ومتنازل ومقدم إقرار وشاهد.

وفي المدن الكبرى، مثل مكة المكرمة والرياض وجدة، ينقسم كتّاب العدل إلى فئتين من المكاتب، ولكل فئة منهما مسؤوليات محددة:

- الفئة الأولى من مكاتب كتّاب العدل معنية بالعقارات، ويشمل ذلك عمليات النقل والتسجيل والتنازلات عن الممتلكات العقارية والرهونات وإصدار صكوك الملكية، و
- الفئة الثانية من مكاتب كتّاب العدل معنية بعقود تأسيس الشركات والوكالات وإنهاء الوكالات والتنازلات عن المبالغ المالية أو الممتلكات بخلاف العقارات.

١٢-٣-٢ وزارة الإسكان

تنظم وزارة الإسكان برامج الإسكان الاجتماعي وبرامج التدريب للمقاولين والمكاتب الاستشارية. وإضافةً إلى ذلك، تسيطر الوزارة على عددٍ من المبادرات، بما في ذلك:

- مركز إتمام: مركز خدمات المطورين العقاريين (يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٤-١ أدناه).
- خدمات إيجار: وهو ينظم العلاقة بين أطراف عملية الإيجار (المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري)، ويتطلب تسجيل عقود الإيجار للعقارات السكنية والتجارية من خلال بوابة إلكترونية، وفقًا لقرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ وتاريخ ١٤٣٨/٥/١٦هـ، الذي يشترط أيضًا على جميع الهيئات القضائية تطبيق ذلك التسجيل، عند النظر في أي دعاوى تتعلق بعقود الإيجار بعد تاريخ التعميم الصادر من وزارة العدل بتاريخ ١٤٤٠/٥/٤هـ (الموافق ١٠ يناير ٢٠١٩م).
- مركز وافي: منظم المبيعات خارج المخططات.
- الأراضي البيضاء: منظم ضريبة الأراضي البيضاء.

١٢-٣-٣ وزارة الشؤون البلدية والقروية

تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم أ/٢٦٦، الصادر بتاريخ ١٣٩٥/١٠/٠٨هـ. وتتولى هذه الوزارة التخطيط العمراني لجميع المدن بالمملكة العربية السعودية، وينطوي كل ذلك، بما فيه المحافظة على شكل ونظافة المدن وإقامة الحدائق، على الحقول والمتنزهات.

وتؤدي الوزارة مختلف مسؤولياتها من خلال الأمانات والبلديات التي تنظم الوزارة أعمالها. ويتمثل قسمٌ هام من مهام الأمانات في إصدار تصاريح البناء، وشهادات إتمام البناء الصادرة عن الأمانات، وأعمال تراخيص التشغيل (بما في ذلك تراخيص تشغيل مراكز التسوق).

١٢-٤ السلطات الأخرى ذات الصلة

١٢-٤-١ مركز الإتمام (مركز خدمة المطورين العقاريين)

يشكل مركز الإتمام جهةً لإتمام كافة الإجراءات المتعلقة بالتطوير العقاري، وهو يضم مجموعة من المكاتب الحكومية في مركزٍ واحد لتيسير عملية الحصول على الترخيص اللازم (ويشمل ذلك وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان). وهذا المركز يماثل مراكز الهيئة العامة للاستثمار بالمملكة، التي تخدم المستثمرين الأجانب، حيث يكون بمقدور المستثمرين الأجانب التواصل مع جميع الجهات الحكومية المعنية تحت سقفٍ واحد.

١٢-٤-٢ الدفاع المدني

يعتبر الدفاع المدني مسؤولاً نظاماً عن إصدار شهادة بالتقيُّد بمعايير الدفاع المدني المطبقة، ويقوم الدفاع المدني بعمليات مسحٍ للجوانب الكهربائية والميكانيكية والسلامة العامة للممتلكات المشيّدة الجديدة، وذلك للتأكد من تقيدها بالمتطلبات السارية. وكجزءٍ من عمليات المسح التي يجريها الدفاع المدني، فإن هذا الأخير سيقوم بمراجعة المخططات والرسومات الخاصة بالممتلكات المشيدة الجديدة، وسوف يقوم بزيارة الموقع للاطلاع على معدات السلامة من الحرائق وتجهيزات حالات الطوارئ. وإذا ارتأى الدفاع المدني بأنه قد تم استكمال الأعمال بالمستويات المطلوبة، فسوف يصدر خطاباً للأمانة المعنية مؤكداً بموجبه الوفاء بجميع متطلبات الدفاع المدني. ويتم ذلك عادةً قبل صدور شهادات إتمام (أعمال البناء) التي تصدرها البلدية، وذلك لضمان أن عملية البناء قد تمت طبقاً لمتطلبات الدفاع المدني المتصلة بالمباني، وقبل إصدار ترخيص مزاولة نشاط لضمان الوفاء بمتطلبات الدفاع المدني ذات الصلة. وهناك أيضاً متطلبات سنوية مستمرة للتقيُّد، وكذلك معاينات يلزم إجراؤها لتجديد ترخيص مزاولة النشاط السنوي.

١٢-٥ نزاعات الإيجار

تتمتع المحاكم المستعجلة بسلطة اختصاصٍ للبت في القضايا الخاصة بعقود الإيجار، شريطة ألا تتجاوز المطالبة مبلغاً قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وتتمتع المحاكم العامة بسلطة اختصاص في القضايا التي تتجاوز سلطة اختصاص المحاكم المستعجلة، وهي مسؤولة بوجهٍ خاص عن النظر في القضايا التي تنطوي على عقارات.

١٢-٦ التصاريح والموافقات الرئيسية الخاصة بمراكز التسوق

١٢-٦-١ التصاريح والتراخيص

هناك العديد من التصاريح والشهادات النظامية اللازمة لتشييد وتشغيل مراكز التسوق في المملكة العربية السعودية، وتتمثل التصاريح والشهادات الرئيسية فيما هو آت:

- تصريح البناء – ويجيز ذلك بناء مركز تسوق طبقاً لمخططات البناء المعمارية المعتمدة من جانب الأمانة المختصة. وأية تعديلات جوهرية مقترحة في تصميم مركز التسوق لابد أولاً من اعتمادها من الأمانة المختصة، وبعد ذلك يتم تضمينها في تعديلٍ لتصريح البناء.
- شهادات إتمام (البناء) الصادرة عن الأمانة – وتفيد تلك الشهادات أن بناء المركز قد جرى طبقاً للرسومات الهندسية المعتمدة أصلاً من الأمانة المختصة. وقبل إصدار هذه الشهادة، تقوم الأمانة المختصة بالتشاور مع الدفاع المدني للحصول على تأكيدٍ كتابيٍّ منه بتقيد المبنى بمتطلبات السلامة من الحرائق.
- ترخيص مزاولة نشاط تجاري – ويجيز ذلك لمالك مركز التسوق تشغيل المركز لأغراض تجارية، ويصدر ذلك الترخيص سنوياً. وقبل إصدار هذه الشهادة، تقوم البلدية بالتشاور مع الدفاع المدني للحصول على تأكيدٍ كتابيٍّ منه بتقيد المبنى بمتطلبات السلامة من الحرائق.

وتنص شروط الترخيص لمراكز التسوق، كما جرى بيانها من جانب وزارة الشؤون البلدية بالمملكة العربية السعودية (والتي تتبعها مختلف الأمانات والبلديات)، على عدم جواز تشغيل مراكز التسوق دون الحصول على ترخيص التشغيل الضروري من البلدية المعنية. ويعتبر اشتراط الحصول على ترخيص تشغيلٍ اشتراطاً حديثاً للغاية، وليس هناك سوى عدد بسيطٍ من مراكز التسوق (تقع أساساً في مدينة الرياض) التي لديها ترخيص التشغيل المنوه عنه، وتسمح الأمانة بفترة سماحٍ لمشغلي مراكز التسوق للحصول على هذا الترخيص. وليس من الواضح متى ستبدأ الأمانات في تنفيذ وفرض جزاءات على مراكز التسوق لعدم حصولها على تراخيص التشغيل.

١٢-٦-٢ عملية الاعتماد

فيما يلي موجز للمراحل الأساسية لعملية الحصول على اعتمادٍ أثناء فترة تطوير وتشغيل أي مركز تسوق، الأمر الذي يتبعه الحصول على التصاريح والشهادات الرئيسية الموصوفة في القسم ١٢-٦-١ أعلاه:

١٢-٦-٢-١ مراجعة التخطيط/الاعتماد

قبل البدء في أعمال التشييد، يجب تقديم الرسومات المعمارية والرسومات الخاصة بالدفاع المدني والسلامة العامة (كما جرى تعريفها أدناه)، والخاصة بمركز التسوق الجديد، يجب تقديمها للأمانة المعنية لغرض المراجعة. وتتم مراجعة رسومات الدفاع المدني من خلال تكليف مكتب استشاري معتمد من مديرية الدفاع المدني للقيام بذلك.

١٢-٦-٢-٢ تصريح التشييد

لدى الحصول على اعتماد المخططات المعمارية الخاصة لأي مركز تسوق من جانب المكتب المعني لدى البلدية، يتم إصدار تصريح تشييدٍ لمالك الأرض، حيث يجيز ذلك التصريح للمالك السير في أعمال تشييد مركز التسوق المقترح طبقاً للمخططات المعمارية المعتمدة.

١٢-٦-٢-٣ تعيين مستشار دفاع مدني

أثناء تشييد مركز التسوق، يتطلب من المالك تعيين مكتب استشاري لشؤون الدفاع المدني للقيام بعملية مسح للرسومات الخاصة بالدفاع المدني والسلامة العامة بمركز التسوق، وذلك للتأكد من تقيُّدها بمتطلبات الدفاع المدني الجارية. ويعتبر مستشار شؤون الدفاع المدني ممثلاً عن الدفاع المدني، وهو مسؤول نظاماً عن الشهادة بتقيُّد المبنى بمعايير الدفاع المدني المطبّقة.

ولدى تعيينه، يقوم مستشار الدفاع المدني بالحصول على نسخةٍ من «رسومات المباني كما هي مشيدة» الخاصة بمركز التسوق، ويؤدي إجراءات الاختبار الخاصة ببنود الصحة والسلامة للدفاع المدني، ويقوم بإعداد تقرير فني يشتمل على: (١) وصف عام لهيكل المبنى، و(٢) تقرير اختبار، و(٣) تتابع أعمال التشغيل، و(٤) رسومات المباني كما هي مشيّدة، و(٥) الوثائق الفنية الخاصة بالمعدات.

ويجري بعد ذلك تقديم رسومات الصحة والسلامة المحدثة («رسومات الصحة والسلامة») إلى مكتب المعالجة لدى الدفاع المدني للمراجعة والاعتماد.

١٢-٦-٢-٤ المراجعة من جانب الدفاع المدني

يقوم مكتب المعالجة التابع للدفاع المدني بمراجعة التقرير الفني المعد من جانب الدفاع المدني، والذي يقدمه مستشار الدفاع المدني والمعد لتأكيد فيما إذا كان المبنى يتقيد بمعايير الدفاع المدني السارية، وفق ما يكون قد تم تطويرها من وقت تقديم رسومات الصحة والسلامة الخاصة بمركز التسوق ذي الصلة، أثناء مرحلة «مراجعة التخطيط/الاعتماد» الموصوفة أعلاه.

١٢-٦-٢-٥ الاعتماد من الدفاع المدني

لدى قيام المالك بتنفيذ جميع الأعمال الإضافية المطلوبة من جانب الدفاع المدني، يقوم ممثل عن مكتب المعالجة لدى الدفاع المدني بزيارة مركز التسوق ذي الصلة وذلك لإجراء معاينةٍ نهائية للأعمال.

وإذا تشكلت قناعة لدى الممثل بأن الأعمال قد جرى إتمامها حسب المعايير اللازمة، يقوم عندئذٍ مكتب المعالجة التابع للدفاع المدني بتقديم إشعارٍ للأمانة يؤكد أنه قد تم الوفاء بجميع متطلبات الدفاع المدني.

وإلى الحد الذي يبدو فيه جلياً من المخططات المقدمة أن مركز التسوق لا يتقيد بجميع معايير الدفاع المدني السارية، يقوم مكتب المعالجة التابع للدفاع المدني، في تلك الحالة، بإصدار توجيهاتٍ لتنفيذ الأعمال الإضافية الضرورية وصولاً للتقيُّد التام بتلك المعايير.

وفي أعقاب صدور توجيهاتٍ لأعمال دفاع مدني إضافية، يقوم ممثلون من مكتب المعالجة التابع للدفاع المدني بإجراء معايناتٍ منتظمة لرقابة ومتابعة التقدُّم باتجاه التقيد بالمتطلبات والمعايير اللازمة.

١٢-٦-٢-٦ شهادة إتمام المبنى الصادرة عن الأمانة

لدى إتمام تشييد مركز التسوق، يقوم مكتب المعالجة التابع للبلدية بعملية معاينة مركز التسوق و«مخططات المباني كما هي مشيدة»، وذلك للتثبت من تشييد مركز التسوق طبقاً لمخططات البناء التي كان قد تم اعتمادها في وقت صدور تصريح البناء.

وفي بعض المناطق يتم اصدار شهادات اتمام البناء بدون الرجوع للدفاع المدني كون المبنى تم تشييده حسب الرسومات المعمارية المعتمدة كما يتبع في المنطقة الغربية.

١٢-٦-٢-٧ إصدار تراخيص المتاجرة للمستأجرين

نظراً لأن من المألوف طلب أعمالٍ إضافية جوهرية من جانب الدفاع المدني بعد إتمام أعمال البناء، للوفاء بالمعايير المطبّقة، فقد تم إبلاغ المالك بأن الأمانة مستعدة لإصدار تراخيص لمزاولة أنشطة تجارية للمستأجرين (بالرغم من عدم صدور شهادة الأمانة) إذا قام المالك بتعيين مستشار دفاع مدني، وتشكلت لدى ذلك المستشار قناعة بأن المالك ملتزمٌ بمسألة التقيد بمتطلبات الدفاع المدني.

١٢-٦-٢-٨ إصدار ترخيص المتاجرة لمركز التسوق

لدى تسلُّم المالك لشهادة إتمام (البناء) من الأمانة، وقيام مكتب المعالجة التابع للدفاع المدني بإصدار خطابٍ للأمانة يؤكد التقيد بجميع معايير الدفاع المدني السارية، تقوم البلدية المعنية بإصدار ترخيص لمزاولة نشاط تجاري لمكتب إدارة مركز التسوق ذي الصلة.

١٣. المعلومات القانونية

١٣-١ الشركة

شركة المراكز العربية هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م)، والقرار الوزاري رقم ق/٣٢٢ وتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠٩م). ويقع المقر الرئيسي للشركة في حي النخيل، طريق الدائري الشمالي، الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها الحالي أربعة مليار وأربعمائة وخمسين مليون (٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى أربعمائة وخمسة وأربعين مليون (٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وسيرتفع رأس مال الشركة بعد الطرح إلى ٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٧٥،٠٠٠،٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية لكل سهم. ويتمثل النشاط الأساسي للشركة في تطوير وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمجمعات التجارية والسكنية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-١ «نظرة عامة على الشركة وأنشطتها التجارية»).

١٣-٢ هيكل ملكية الأسهم

يوضح الجدول التالي هيكل المساهمين في الشركة قبل الطرح وبعده:

جدول ١٣١: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية
فواز عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨
سلمان عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨
عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٨
شركة الفريدة الأولى	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤
شركة الفريدة الثانية	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤
شركة الفريدة الثالثة	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٥	١٩,٠٠٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤
شركة فاس العقارية	٢٣١,٤٠٠,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٥٢	١٩٧,٦٠٠,٠٠٠	١,٩٧٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٤١,٦
شركة سعف العالمية	١٣,٣٥٠,٠٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٣	١١,٤٠٠,٠٠٠	١١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٢,٤
الجمهور	-	-	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٠
المجموع	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

تم توضيح التفاصيل المتعلقة بملكية كل واحد من المساهمين المؤسسين في القسم ٤-٧ («لمحة عامة عن المساهمين»).

١٣-٣ الشركات التابعة

تملك الشركة حصصاً مباشرة وغير مباشرة في الشركات التابعة التالية:

جدول ١٣٢: الشركات التابعة التي تملك الشركة حصصاً فيها

الرقم	اسم الشركة التابعة	دولة التأسيس	نسبة الملكية المباشرة (٪)	نسبة الملكية غير المباشرة (٪)	باقي حصص الملكية
١	شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية	المملكة العربية السعودية	٪٥٠	٪٠	تملك شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية نسبة ٪٥٠
٢	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	المملكة العربية السعودية	٪٩٥	٪٥	لا يوجد
٣	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	المملكة العربية السعودية	٪٩٥	٪٥	لا يوجد
٤	شركة عيون البساتين للتجارة	المملكة العربية السعودية	٪٩٥	٪٥	لا يوجد
٥	شركة مجمع عيون الرائد التجارية	المملكة العربية السعودية	٪٩٥	٪٥	لا يوجد
٦	شركة مراكز الرياض المحدودة	المملكة العربية السعودية	٪٩٥	٪٥	لا يوجد

المصدر: الشركة

جدول ١٣-٣: استثمارات الشركة

الرقم	اسم الشركة التابعة	دولة التأسيس	نسبة الملكية المباشرة (٪)	نسبة الملكية غير المباشرة (٪)
١	شركة أسواق المستقبل للتجارة	المملكة العربية السعودية	٢٥٪	-
٢	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	المملكة العربية السعودية	-	٨,٥٪ (٦٧,٥٪ من خلال شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية و٢,٨٣٪ من خلال شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري)

المصدر: الشركة

١٣-٤ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة (بما في ذلك فروعها) على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة حصلت على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها. وتوضح الجداول أدناه التراخيص والشهادات الحالية التي حصلت عليها الشركة أو شركاتها التابعة:

جدول ١٣-٤: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة

الشركة	الموقع	الاسم	الكيان القانوني	السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	مقر الشركة الرئيسي	شركة مساهمة	١٠١٠٢٠٩١٧٧	١٤٢٦/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٥م)	١٤٤٣/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٢م)
الشركة	جدة، المملكة العربية السعودية	مول العرب	فرع	٤٠٣٠٢٧٥٦٠٦	١٤٣٥/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٨/٢٧م)	١٤٤٣/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣١م)
الشركة	مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	مكة مول	فرع	٤٠٣١٠٨٧٢٣٨	١٤٣٥/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٨/٢٧م)	١٤٤٤/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢١م)
الشركة	الأحساء، المملكة العربية السعودية	الأحساء مول	فرع	٢٢٥٠٠٥٩١٩٤	١٤٣٥/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠١٤/١٠/١٢م)	١٤٤٣/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/١٧م)
الشركة	الخبر، المملكة العربية السعودية	الظهران مول	فرع	٢٠٥١٠٥٨٩٣٢	١٤٣٥/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠١٤/١٠/١٢م)	١٤٤٣/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/١٧م)
الشركة	بريدة، المملكة العربية السعودية	النخيل بلازا (القصيم)	فرع	١١٣١٠٥٤٣٦٨	١٤٣٥/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠١٤/١٠/١٢م)	١٤٤٣/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/١٧م)
الشركة	جدة، المملكة العربية السعودية	الياسمين مول	فرع	٤٠٣٠٢٩٧٤٠٣	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠١م)	١٤٤٤/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٨م)
الشركة	جدة، المملكة العربية السعودية	السلام مول (جدة)	فرع	٤٠٣٠٢٩٧٤٢٣	١٤٣٩/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠٢م)	١٤٤٤/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٩م)
الشركة	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	النور مول	فرع	٤٦٥٠٠٧٤٣١٣	١٤٣٥/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٨/٢٧م)	١٤٤٣/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣١م)
الشركة	الجبيل، المملكة العربية السعودية	الجبيل مول	فرع	٢٠٥٥٠٢٦٢٦٢	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠١م)	١٤٤٤/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٨م)
الشركة	الطائف، المملكة العربية السعودية	جوري مول	فرع	٤٠٣٢٢٢٩٠٠٤	١٤٣٩/١١/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٢م)	١٤٤٤/١١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٩م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	صحارى مول	فرع	١٠١٠٦١٢٧٦٤	١٤٣٩/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠٢م)	١٤٤٤/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٩م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	تالا مول	فرع	١٠١٠٦١٢٧٥٤	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠١م)	١٤٤٤/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٨م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	السلام مول	فرع	١٠١٠٦١٢٧٦٣	١٤٣٩/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠٢م)	١٤٤٤/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٩م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	خريص مول	فرع	١٠١٠٦١٢٧٦٢	١٤٣٩/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠٢م)	١٤٤٤/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٩م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	النخيل مول	فرع	١٠١٠٦١٢٧٥٣	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠١م)	١٤٤٤/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٨م)
الشركة	حائل، المملكة العربية السعودية	سلمى مول	فرع	٣٣٥٠١٤٠٥٨٩	١٤٤٠/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/١٢م)	١٤٤٥/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	بوليفارد الجامعة	فرع	١٠١٠٦١٣١٩٦	١٤٣٩/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٢١م)	١٤٤٤/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٩م)
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	الحمراء مول	فرع	١٠١٠٦١٣١٩٧	١٤٣٩/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٢١م)	١٤٤٤/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٩م)
الشركة	جدة، المملكة العربية السعودية	عزيز مول	فرع	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٨	١٤٣٩/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٢١م)	١٤٤٤/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٩م)
الشركة	جدة، المملكة العربية السعودية	هيفاء مول	فرع	٤٠٣٠٣٠٩١٨٥	١٤٤٠/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/١٢م)	١٤٤٥/٠١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٢٠م)
الشركة	الدمام، المملكة العربية السعودية	النخيل مول (الدمام)	فرع	٢٠٥٠١١٨٧٠٥	١٤٤٠/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/١٠م)	١٤٤٥/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٧م)

الشركة	الموقع	الاسم	الكيان القانوني	السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
الشركة	الرياض، المملكة العربية السعودية	الخليج مول	فرع	١٠١٠٤٧١٩٣٥	١٤٤٠/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/١٠م)	١٤٤٥/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٧م)

المصدر: الشركة

جدول ١٣-٥: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركات التابعة

الشركة	الموقع	الكيان القانوني	السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية	بريدة، القصيم المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١١٣١٠١٧٥٤٥	١٤٢٣/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٢/١٢/٢٣م)	١٤٤١/١٠/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٠م)
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠١٠٢٤٥٧٧٤	١٤٢٩/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/٠٨م)	١٤٤٤/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٦م)
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠١٠٢٤٥٧٧٠	١٤٢٩/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٣/٠٨م)	١٤٤٤/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٥م)
شركة عيون البساتين للتجارة	الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠١٠٤٣١٠٩٨	١٤٣٦/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٠٩م)	١٤٤١/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/١٣م)
شركة مجمع عيون الرائد التجارية	الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠١٠٤١٣٢٨٢	١٤٣٥/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٣/١٩م)	١٤٤٢/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٩م)
شركة مراكز الرياض المحدودة	الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠١٠٢٢٢٣٩٣	١٤٢٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٨م)	١٤٤٢/٠٥/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٣م)

المصدر: الشركة

جدول ١٣-٦: تفاصيل شهادات العضويات في الغرف التجارية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

	الشركة	الجهة المصدرة	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١.	الشركة	الغرفة التجارية بالرياض، المملكة العربية السعودية	١٠١٠٠٠١٥٦٦٠٦	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٢٦/٠٤/٨هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٥/١٦م)	١٤٤١/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٠٤م)
٢.	شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية	الغرفة التجارية ببريدة، المملكة العربية السعودية	٦٠١٠٠١١٢٠٩٥٩	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٣٩/١٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/٤م)	١٤٤١/١٠/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٠م)
٣.	شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	الغرفة التجارية بالرياض، المملكة العربية السعودية	١٠١٠٠٠١٩٥٨٧٩	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٣٩/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٢٣م)	١٤٤٤/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٦م)
٤.	شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	الغرفة التجارية بالرياض، المملكة العربية السعودية	١٠١٠٠٠١٩٥٨٧٨	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٣٩/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٢٣م)	١٤٤٤/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٥م)
٥.	شركة عيون البساتين للتجارة	الغرفة التجارية بالرياض، المملكة العربية السعودية	١٠١٠٠٠٤١٠٤٨٦	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٣٨/١٠/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/١٦م)	١٤٤١/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/١٣م)
٦.	شركة مجمع عيون الرائد التجارية	الغرفة التجارية بالرياض، المملكة العربية السعودية	١٠١٠٠٠٠٧١٢٥٢	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٣٥/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٥/٠٦م)	١٤٤٢/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٩م)
٧.	شركة مراكز الرياض المحدودة	الغرفة التجارية بالرياض، المملكة العربية السعودية	١٠١٠٠٠١٧٠٨٧٧	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	١٤٢٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/١٨م)	١٤٤٢/٠٥/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٣م)

المصدر: الشركة

جدول ١٣-٧: تفاصيل التراخيص التجارية التي حصلت عليها الشركة

	المول	الجهة المصدرة	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
			المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة			
١.	مول الظهران	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الشرقية، بلدية الظهران	٤١٦٣٠	رخصة تجارية، مكتب اداري.	١٤٤٠/٢/٢٩هـ	١٤٤٠/١١/٢٣هـ
٢.	السلام مول (جدة)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة، بلدية الجامعة	٧٤٨٠٢٢	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠٢/٠٩هـ	١٤٤١/٠٢/٠٩هـ
٣.	مول العرب (جدة)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة، بلدية المطار	٤٠٠١١٦٤٥٢٢١	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/١٦هـ	١٤٤١/٠١/١٦هـ
			المراكز التجارية الإقليمية			
٤.	عزيز مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة، بلدية المطار	٧٤٤٢٤١	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠٢/٠٦هـ	١٤٤١/٠٢/٠٦هـ
٥.	النور مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة المدينة المنورة، بلدية العيون	٤٠٠٢١٧١٠٥٤١	مكاتب لتوفير خدمات الوساطة في التسويق والبيع والشراء وتأجير وإدارة العقارات	١٤٣٩/٠٣/٢٥هـ	١٤٤١/٠٣/٢٤هـ
٦.	النخيل مول (الرياض)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية العليا	٤٠٠١١٦١٠٩٨٥	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/٠٩هـ	١٤٤١/٠١/٠٩هـ

	المول	الجهة المصدرة	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٧.	الياسمين مول (جدة)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة، بلدية بريمان	٧٤٣٦٧٢	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠٢/٠٦هـ	١٤٤١/٠٢/٠٦هـ
٨.	الحمراء مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية الروضة	٤٠٠١١٥٨٧٠٨٢	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/٠٩هـ	١٤٤١/٠١/٠٩هـ
٩.	الأحساء مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة الأحساء، بلدية الهفوف	٣٩٠٩٤٨٠٧٩١	رخصة تجارية لخدمات صيانة المباني ولتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني.	١٤٣٨/١١/١٥هـ	١٤٤٠/١١/١٤هـ
١٠.	سلام مول (الرياض)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية نمار	٤٠٠١١٦٣٥٠٧٨	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/١٥هـ	١٤٤١/٠١/١٥هـ
١١.	جوري مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة الطائف، بلدية شرق الطائف الفرعية	٧٤٥٥١١	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠٢/٠٨هـ	١٤٤١/٠٢/٠٨هـ
١٢.	خريص مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية الروضة	٤٠٠١١٦٧٤٨٠٥	رخصة تجارية لخدمات صيانة المباني ولتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/٠٨هـ	١٤٤١/٠١/٠٨هـ
١٣.	مكة مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة العاصمة المقدسة، بلدية العزيزية الفرعية	٤٠٠١١٥٨٠٩١٢	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/٠٦هـ	١٤٤١/٠١/٠٦هـ
			المراكز التجارية المحلية			
١٤.	النخيل بلازا (القصيم)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة القصيم	٤٠٠١١٦٥٥٨٥١	رخصة تجارية لخدمات صيانة المباني ولتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/١٩هـ	١٤٤١/٠١/١٩هـ
١٥.	هيفاء مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة، بلدية الشرقية	٧٢٧٣٢٦	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/١٧هـ	١٤٤١/٠١/١٧هـ
١٦.	تالا مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية شمال الرياض	٤٠٠١١٦٣٥٠٧٧	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/١٥هـ	١٤٤١/٠١/١٥هـ
١٧.	الجبيل مول (الجبيل)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة المنطقة الشرقية، بلدية محافظة الجبيل	٤٢١٠٨٥	رخصة محل. إدارة وتشغيل وتأجير المراكز التجارية	١٤٣٨/١١/١٣هـ	١٤٤١/١١/١٢هـ
١٨.	سلمى مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة حائل، بلدية وسط المدينة	٤٠٠١١٦٤٧٥٩٥	رخصة محل. إدارة مكتب إدارة محلات تجارية	١٤٤٠/٠١/١٥هـ	١٤٤١/٠١/١٥هـ
١٩.	صحارى بلازا (الرياض)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية العليا	٤٠٠١١٦٣٥٠٧٩	رخصة مكتب تجارية، لتنفيذ عقود وتشغيل وصيانة المباني	١٤٤٠/٠١/١٥هـ	١٤٤١/٠١/١٥هـ
			ممتلكات أخرى			
٢٠.	توسعة النخيل بلازا (القصيم)×	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة القصيم	٤٠٠١١٦٥٥٨٥١	رخصة فتح محل. أنشطة ادارة العقارات مقابل عمولة	١٤٤٠/١/١٩هـ	١٤٤١/١/١٩هـ

المصدر: الشركة

× توسعة النخيل بلازا (القصيم) والنخيل بلازا (القصيم) خاضعين للترخيص التجاري عينه.

جدول ١٣-٨: تفاصيل تراخيص البناء التي حصلت عليها الشركة

	المول / الموقع	اسم المالك	الجهة المصدرة	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
			مراكز تجارية قيد الإنشاء أو التوسعة أو التطوير			
١.	بوليفارد الجامعة (الرياض)	جامعة الملك سعود	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض	١٤٣٨/٣٦٧٦	١٤٣٨/٠٣/٢١هـ	١٤٤١/٠٣/٢١هـ
٢.	النخيل مول (الدمام)	البنك العربي الوطني	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة المنطقة الشرقية، بلدية غرب الدمام	١٤٣٧/٣٥٣٢٠٠/٠	١٤٣٧/٠٩/١هـ	صالح لمدة ثلاث (٣) سنوات
٣.	الخليج مول	شركة البلاد العقارية المحدودة	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض	١٤٣٥/٢٣٣٠	١٤٣٨/٠١/٢٥هـ	١٤٤١/٢/١٤هـ
٤.	المرحلة الأولى من توسعة النخيل مول (الرياض)	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض	١٤٣٤/٩٥٥٢	١٤٣٧/٠٩/٠٣هـ	١٤٤٠/٠٩/٠٣هـ

	المول / الموقع	اسم المالك	الجهة المصدرة	رقم الترخيص	تاريخ الاصدار	تاريخ الانتهاء
أراضي للتنمية المستقبلية - مواقع لتوسيع مراكز التسوق القائمة						
٥.	المرحلة الثانية من توسعة النخيل مول (الرياض)	-	-	-	-	-
٦.	موقع نجد	عبدالله عبدالعزيز عبدالمحسن التويجري	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض	١٤٣٦/١٨٥٣٤	١٤٣٦/١٢/٠٣هـ	١٤٣٩/١٢/٠٣هـ
٧.	موقع الزهرة	ورثة الأميرة منيرة بنت عبدالعزيز بن مساعد آل سعود	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة	٣٧٠٠١٦٦٦٠٩	١٤٣٨/١٠/٢٢هـ	١٤٤١/١٠/٢١هـ
٨.	موقع العرب مول، الرياض	شركة ساميا العقارية	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض	٣٧٠٠١٥٥٦٥٠	١٤٣٧/٠٨/٠٤هـ	١٤٤٠/٠٧/٢٨هـ
٩.	موقع الجوهرة	البنك العربي الوطني	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة محافظة جدة	٣٥٠٠١٢٦٠٥٣	١٤٣٧/١٠/١٦هـ	١٤٤٠/١٠/١٥هـ

المصدر: الشركة

جدول ١٣-٩: تفاصيل شهادات إتمام (البناء) من الأمانة التي حصلت عليها الشركة

	المول	الجهة المصدرة	اسم المالك	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الاصدار
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة						
١.	مول الظهران (الدمام)	-	-	-	-	-
٢.	السلام مول (جدة)	-	-	-	-	-
٣.	مول العرب (جدة)	-	-	-	-	-
المراكز التجارية الإقليمية						
٤.	عزيز مول	-	-	-	-	-
٥.	النور مول	-	-	-	-	-
٦.	النخيل مول (الرياض)	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية العليا	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	٦٨٨/١٤٣٦	شهادتين إتمام (البناء) من الأمانة تحت رقم شهادة واحدة: (١) توصيل شبكة الكهرباء، (٢) توصيل شبكة المياه.	١٤٣٦/٠١/٢٥هـ
٧.	الياسمين مول	-	-	-	-	-
٨.	الحمراء مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية الروضة	شركة البلاد العقارية المحدودة	٣١٥٧/١٤٣٨	شهادة إتمام (البناء) من الأمانة: طلب من مدير الخدمات الكهربائية في خريص بإجراء التوصيلات المطلوبة.	١٤٣٨/٧/١٢هـ
٩.	الأحساء مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة الأحساء	سلمان عبدالعزيز فهد الحكير	٢٦٦	موافقة لتوصيلات الكهرباء تعطى بعد تحقق متطلبات السلامة.	١٤٣١/٣/١٤هـ
١٠.	سلام مول (الرياض)	-	-	-	-	-
١١.	جوري مول	-	-	-	-	-
١٢.	خريص مول	-	-	-	-	-
١٣.	مكة مول (مكة المكرمة)	أمانة العاصمة المقدسة، بلدية العزيزية	سلمان وفواز عبدالمجيد الحكير	٢٠٤٨١	شهادة إتمام (البناء) من الأمانة	١٤٣٤/٠١/١٨هـ
المراكز التجارية المحلية						
١٤.	النخيل بلازا (القصيم)	-	-	-	-	-
١٥.	هيفاء مول٢	قسم تراخيص أعمال التشييد في أمانة جدة	الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود	-	شهادة إتمام (البناء) من الأمانة المتعلقة بالصك رقم ٤٢٠٢٠٥٠٢٦٧٢١ بتاريخ ٢٠١٧/٠٢/٢١م	-

	المول	الجهة المصدرة	اسم المالك	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار
١٦.	تالا مول	وزارة الشؤون البلدية والقروية، أمانة منطقة الرياض، بلدية شمال الرياض	عبدالملك عبدالله بابطين	٤٣/٢٣٧٩٤	شهادة إتمام (البناء) من الأمانة المتعلقة بالصك رقم ٢٠١٨/٤ بتاريخ ١٤٢٣/١١/٠٩هـ	١٤٢٦/١٠/١٠هـ
١٧.	الجبيل مول	وزارة الداخلية، المديرية العامة للدفاع المدني بالشرقية، محافظة الجبيل، إدارة الأمن والسلامة	فواز عبدالعزيز فهد الحكير	DFA/٩٦٨/١٠/٥٠٤	توصيل إمدادات الطاقة الكهربائية إلى الجبيل مول بعد الانتهاء من الخطوات والإجراءات ذات الصلة من قبل بلدية الجبيل.	١٤٣٦/٨/٦هـ
١٨.	سلمى مول	–	–	–	–	–
١٩.	صحارى بلازا	–	–	–	–	–
	ممتلكات أخرى					
٢٠.	توسعة النخيل بلازا (القصيم)	–	–	–	–	–

المصدر: الشركة

لم يتم تجديد هذا الترخيص.

صدرت شهادة إتمام البناء التابعة لهيفاء مول إلكترونياً، وبالتالي لا تتضمن رقم أو تاريخ إصدار.

١٣-٥ الاتفاقيات الجوهرية

باستثناء ما يتم تعريفه أدناه، تحمل المصطلحات في القسم رقم ١٣-٥ («الاتفاقيات الجوهرية») والقسم رقم ١٣-٦ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») المعنى المقرر لها في هذه الاتفاقيات.

١٣-٥-١ عقود الإيجار الرئيسية

في تاريخ هذه النشرة، أبرمت الشركة سبعة عشر (١٧) عقد إيجار رئيسي مع مؤجرين مختلفين، بما في ذلك احدى عشر (١١) عقد إيجار رئيسي لمراكز تجارية قائمة (علماً أن توسعة النخيل بلازا (القصيم) والنخيل بلازا (القصيم) خاضعتين لعقد إيجار رئيسي واحد) وخمسة (٥) عقود إيجار رئيسية لمراكز تجارية قيد الإنشاء و/أو التوسعة أو مواقع مقترح تطويرها (مع العلم بأن هناك عقدي إيجار رئيسيين للمراحل الأولى والثانية لتوسعة النخيل مول (الرياض)) وعقد إيجار رئيسي آخر لجدة بارك، وهو حالياً على قيد الإنشاء بواسطة مقاول غير شركة فواز الحكير العقارية.

وتوضح الجدول أدناه ملخصاً عن أحكام عقود الإيجار الرئيسية التي أبرمتها الشركة فيما يتعلق بمراكزها التجارية.

١٣-٥-١-١ المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة

الظهران مول (الظهران)	
الموقع	الظهران
الأطراف	عقد الإيجار الرئيسي: محمد الغامدي بصفته «المؤجر» والشركة بصفتها «المستأجر»، ومن خلال تنازل من فواز عبدالعزيز الحكير (مستأجر سابق) لمصلحة الشركة (مستأجر جديد). عقد إيجار التوسعة: سمو الأمير متعب آل سعود (من خلال الوكيل المفوض، سلمان المسعود) بصفته «المؤجر» والشركة بصفتها «المستأجر»، ومن خلال تنازل من فواز عبدالعزيز الحكير (مستأجر سابق) لمصلحة الشركة (مستأجر جديد).
المساحة (متر مربع)	عقد الإيجار الرئيسي: ٢٢٠,٠٠٠ عقد إيجار التوسعة: ١٤١,٣١٨
المدة	عقد الإيجار الرئيسي: مدة عقد الإيجار الرئيسي هي عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ من ١٤٢٦/٠٨/١١هـ (الموافق ١٥ سبتمبر ٢٠٠٥م) وتنتهي في ١٤٤٦/٠٨/١٠هـ (الموافق ٩ فبراير ٢٠٢٥م). عقد إيجار التوسعة: مدة عقد إيجار التوسعة هي عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ من ١٤٢٧/١٠/١٨هـ (الموافق ١٠ نوفمبر ٢٠٠٦م) وتنتهي في ١٤٤٧/١٠/١٧هـ (الموافق ٦ ابريل ٢٠٢٦م).
بدل الإيجار	عقد الإيجار الرئيسي: يبلغ إجمالي بدل الإيجار السنوي للعقار ١١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي واجب الدفع خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من بداية كل سنة إيجارية. عقد إيجار التوسعة: يبلغ إجمالي بدل الإيجار السنوي للعقار ١٠,٦٠٣,٥٧٥ ريال سعودي واجب الدفع خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من بداية كل سنة إيجارية.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء الإيجار دون إشعار وتملك المباني المشيدة على العقار في حالة إخلال المستأجر بأي من أحكام جميع عقود الإيجار، بما في ذلك عدم البدء في المشروع أو عدم سداد بدل الإيجار أو التأخر في سداد بدل الإيجار لمدة تزيد عن ثلاثة (٣) أشهر اعتبارًا من تاريخ الاستحقاق ذي الصلة.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير المباني المشيدة على الأرض من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرف ثالث. ولا يجوز للمستأجر التنازل عن عقود الإيجار، كلياً أو جزئياً، لأي طرف ثالث ما لم يتم ذلك التنازل بعد إتمام المشروع أو الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقود الإيجار أو إنهاؤها، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد العقود تلقائياً.

السلام مول (جدة)	
الموقع	جدة
الأطراف	شركة الإنمائية للتطوير العقاري والسياحي بصفتها «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١٣١,٠٠٠ متر مربع
المدة	عشرين (٢٠) سنة ميلادية تبدأ في ١٤٣٣/٠٩/١٣هـ (الموافق ١ أغسطس ٢٠١٢م) وتنتهي في ١٤٥٤/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٣٠ يوليو ٢٠٣٢م).
بدل الإيجار	يكون بدل عقد الإيجار على النحو التالي: فيما يتعلق بالسنوات الخمس (٥) الأولى من عقد الإيجار: يجب سداد بدل إيجار سنوي قدره ٥٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويستثنى من ذلك أنه: في السنة الأولى: يجب سداد مبلغ قدره ٣٥,٦٥٢,٢٦١ ريال سعودي فقط لا غير حيث تم تخفيض بدل الإيجار السنوي وفقاً لفترة السماح البالغة التي تبلغ مدتها ثلاثة (٣) أشهر وجرت خصومات لسداد مستحقات أطراف ثالثة. في السنة الثانية: يجب سداد مبلغ قدره ٣١,٠٨٨,٢٠٥ ريال سعودي على قسطين كما هو محدد في عقد الإيجار، وقد تم تخفيض ذلك المبلغ فيما بعد حيث تمت مقاصة بدل إيجار سابق تم استلامه من المستأجر مقابل هذا المبلغ. السنوات الخمس (٥) التالية: بدل إيجار سنوي قدره ٥٨,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. السنوات الخمس (٥) التالية: بدل إيجار سنوي قدره ٦٤,٦١٤,٠٠٠ ريال سعودي. السنوات الخمس (٥) التالية: بدل إيجار سنوي قدره ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار بعد تقديمه إشعاراً للمستأجر برغبته في إنهاء عقد الإيجار إذا أخفق المستأجر عن سداد أي بدل إيجار. لا يجوز لأي من الطرفين إنهاء العقد أثناء السنوات الخمس (٥) الأولى من عقد الإيجار. وبعد ذلك، يجوز للمستأجر الإنهاء من خلال تزويد المؤجر بإشعار مدته سنة واحدة (١) قبل نهاية السنة المعنية. ويعتبر عقد الإيجار ملزما للمؤجر طيلة المدة بكاملها، ولذلك فلا يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار في أي وقت (بما في ذلك بعد انتهاء السنوات الخمس (٥) الأولى من عقد الإيجار).
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار إذا كان ذلك لإحدى شركاته الزميلة أو لشركة ضمن مجموعته، وذلك بتزويد المؤجر بإشعار كتابي مسبق بالتنازل، على أن يشمل ذلك تفاصيل كافية عن المتنازل له وكيفية التواصل معه وقبوله التقيد بأحكام الإيجار. وإذا كان التنازل لأي كيان آخر، فسوف يلزم الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو إنهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً، ويلزم الحصول على موافقة المؤجر على التجديد قبل سنة واحدة (١) على الأقل من انتهاء مدة العقد.

١٣-٥-١-٢ المراكز التجارية الإقليمية

عزيز مول (جدة)	
الموقع	جدة
الأطراف	عبدالعزيز ابراهيم آل ابراهيم بصفته «المؤجر» والشركة بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	٨٩,١٠٠
المدة	ثلاثين (٣٠) سنة هجرية تبدأ في ١٤٣٩/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٢ اكتوبر ٢٠١٧م) وتنتهي في ١٤٦٩/٠١/٢٩هـ (الموافق ٢٩ نوفمبر ٢٠٤٦م).

عزيز مول (جدة)

بدل الإيجار	يدفع الإيجار مقدماً على دفعتين متساويتين خلال ٦ أشهر على النحو التالي: (انظر الجدول أدناه)

سنة الإيجار	تاريخ دفع الدفعة الأولى	تاريخ دفع الدفعة الثانية	بدل الإيجار لكل سنة
١	٠١/٠٢/١٤٣٩هـ	٠١/٠٨/١٤٣٩هـ	٢٤,٨٥٢,٤٤٠ ريال سعودي
٢	٠١/٠٢/١٤٤٠هـ	٠١/٠٨/١٤٤٠هـ	٢٤,٨٥٢,٤٤٠ ريال سعودي
٣	٠١/٠٢/١٤٤١هـ	٠١/٠٨/١٤٤١هـ	٢٤,٨٥٢,٤٤٠ ريال سعودي
٤	٠١/٠٢/١٤٤٢هـ	٠١/٠٨/١٤٤٢هـ	٢٧,٧٧٦,٠١١ ريال سعودي
٥	٠١/٠٢/١٤٤٣هـ	٠١/٠٨/١٤٤٣هـ	٢٧,٧٧٦,٠١١ ريال سعودي
٦	٠١/٠٢/١٤٤٤هـ	٠١/٠٨/١٤٤٤هـ	٢٧,٧٧٦,٠١١ ريال سعودي
٧	٠١/٠٢/١٤٤٥هـ	٠١/٠٨/١٤٤٥هـ	٣٠,٦٩٩,٨٠٢ ريال سعودي
٨	٠١/٠٢/١٤٤٦هـ	٠١/٠٨/١٤٤٦هـ	٣٠,٦٩٩,٨٠٢ ريال سعودي
٩	٠١/٠٢/١٤٤٧هـ	٠١/٠٨/١٤٤٧هـ	٣٠,٦٩٩,٨٠٢ ريال سعودي
١٠	٠١/٠٢/١٤٤٨هـ	٠١/٠٨/١٤٤٨هـ	٣٢,١٦١,٦٩٧ ريال سعودي
١١	٠١/٠٢/١٤٤٩هـ	٠١/٠٨/١٤٤٩هـ	٣٢,١٦١,٦٩٧ ريال سعودي
١٢	٠١/٠٢/١٤٥٠هـ	٠١/٠٨/١٤٥٠هـ	٣٢,١٦١,٦٩٧ ريال سعودي
١٣	٠١/٠٢/١٤٥١هـ	٠١/٠٨/١٤٥١هـ	٣٥,٠٨٥,٤٨٨ ريال سعودي
١٤	٠١/٠٢/١٤٥٢هـ	٠١/٠٨/١٤٥٢هـ	٣٥,٠٨٥,٤٨٨ ريال سعودي
١٥	٠١/٠٢/١٤٥٣هـ	٠١/٠٨/١٤٥٣هـ	٣٥,٠٨٥,٤٨٨ ريال سعودي
١٦	٠١/٠٢/١٤٥٤هـ	٠١/٠٨/١٤٥٤هـ	٣٨,٠٠٩,٢٧٨ ريال سعودي
١٧	٠١/٠٢/١٤٥٥هـ	٠١/٠٨/١٤٥٥هـ	٣٨,٠٠٩,٢٧٨ ريال سعودي
١٨	٠١/٠٢/١٤٥٦هـ	٠١/٠٨/١٤٥٦هـ	٣٨,٠٠٩,٢٧٨ ريال سعودي
١٩	٠١/٠٢/١٤٥٧هـ	٠١/٠٨/١٤٥٧هـ	٤٠,٩٣٣,٠٦٩ ريال سعودي
٢٠	٠١/٠٢/١٤٥٨هـ	٠١/٠٨/١٤٥٨هـ	٤٠,٩٣٣,٠٦٩ ريال سعودي
٢١	٠١/٠٢/١٤٥٩هـ	٠١/٠٨/١٤٥٩هـ	٤٠,٩٣٣,٠٦٩ ريال سعودي
٢٢	٠١/٠٢/١٤٦٠هـ	٠١/٠٨/١٤٦٠هـ	٤٣,٨٥٦,٨٥٩ ريال سعودي
٢٣	٠١/٠٢/١٤٦١هـ	٠١/٠٨/١٤٦١هـ	٤٣,٨٥٦,٨٥٩ ريال سعودي
٢٤	٠١/٠٢/١٤٦٢هـ	٠١/٠٨/١٤٦٢هـ	٤٣,٨٥٦,٨٥٩ ريال سعودي
٢٥	٠١/٠٢/١٤٦٣هـ	٠١/٠٨/١٤٦٣هـ	٤٦,٧٨٠,٦٥٠ ريال سعودي
٢٦	٠١/٠٢/١٤٦٤هـ	٠١/٠٨/١٤٦٤هـ	٤٦,٧٨٠,٦٥٠ ريال سعودي
٢٧	٠١/٠٢/١٤٦٥هـ	٠١/٠٨/١٤٦٥هـ	٤٦,٧٨٠,٦٥٠ ريال سعودي
٢٨	٠١/٠٢/١٤٦٦هـ	٠١/٠٨/١٤٦٦هـ	٤٩,٧٠٤,٤١١ ريال سعودي
٢٩	٠١/٠٢/١٤٦٧هـ	٠١/٠٨/١٤٦٧هـ	٤٩,٧٠٤,٤١١ ريال سعودي
٣٠	٠١/٠٢/١٤٦٨هـ	٠١/٠٨/١٤٦٨هـ	٤٩,٧٠٤,٤١١ ريال سعودي

التزامات المؤجر	لا يحق للمؤجر أن يمنع المستأجر من التمتع بالعقار المؤجر. يجب على المؤجر أن يقوم بتعيين المستأجر كوكيل عنه وإعطاءه صلاحية التقديم على الهيئات الحكومية والأطراف الأخرى والمتابعة معها في كل ما يتعلق بالعقار المؤجر. ويجوز للمستأجر أن يفوض الغير بهذه الصلاحية. يحظر على المؤجر تحميل أي أعباء على العين المؤجرة بأي طريقة أو لأي سبب، باستثناء التنازل عن الإيجار لغرض التمويل وفقاً لأحكام هذا العقد.
التزامات المستأجر	يجب على المستأجر دفع تكلفة توصيل المرافق وتكلفة الاستهلاك للعقار المؤجر. يجب على المستأجر الحصول على الموافقة من المؤجر في حال تغيير الاستخدام للعقار المؤجر بالكامل.
الإنهاء	يجوز للمستأجر إنهاء هذا العقد في أي وقت بعد انتهاء الـ ١٠ سنوات الأولى من مدة العقد عن طريق إشعار المؤجر قبل سنتين من انتهاء العقد. يجب على المستأجر عند انتهاء العقد أن يدفع قيمة بدل الايجار حتى نهاية سنة الإيجار الحالية وأن يقوم بإعادة العقار على أن يكون خالي من أي عقود تأجير من الباطن، مالم يوافق المؤجر على تبديل المستأجر في العقد.
التأجير من الباطن	يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن حيث لا تزيد مدة الإيجار عن مدة هذا العقد.
حقوق التنازل	يحق للمستأجر التنازل عن هذا العقد لشركاته التابعة كما يحق له استخدام العقار للحصول على تمويلات البنوك أو القيام برهن العقار لمدة لا تزيد عن مدة هذا العقد. ويجوز للمؤجر التنازل عن العقار أو العقد خلال مدة العقد إلى البنوك أو شركات التمويل على أن لا يؤثر ذلك على تمتع المستأجر بالعقار وعلى أن يدخل الطرف الممول في اتفاقية لحماية حقوق المستأجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	في حال قام المؤجر بإنهاء هذا العقد بسبب تخلف المستأجر عن الدفع، تصبح أي تعديلات قام بها المستأجر على العقار المؤجر خلال مدة العقد مملوكة للمؤجر ولا يحق للمستأجر المطالبة بأي تعويض. في حالة الاستملاك مع تعويض، يحق للمستأجر التعويض المدفوع على المباني المتواجدة على العقار المؤجر ويحق للمؤجر التعويض المدفوع على الأرض.
التأمين	يجب على المستأجر تأمين المركز التجاري خلال مدة الإيجار.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

النخيل مول (الرياض)	
الموقع	الرياض
الأطراف	سمو الأمير متعب آل سعود بصفته «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١١٩,٠٢٥
المدة	مدة عقد الإيجار هي عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ في ١٤٣٦/٠٥/٠٧هـ (الموافق ٢٦ فبراير ٢٠١٥م) وتنتهي في ١٤٥٦/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠٣٤م).
بدل الإيجار	بدل الإيجار السنوي للعقار هو ١٨,٤٤٨,٨٧٥ ريال سعودي واجب الدفع خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار دون إشعار مسبق إذا أخل المستأجر بأحكام عقد الإيجار كأن لا يبدأ في أعمال تشييد المشروع، أو يتخلف عن سداد بدل الإيجار أو يؤخر سداده لمدة تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر اعتباراً من تاريخ استحقاقه.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرف ثالث شريطة ألا تتجاوز مدة الايجار من الباطن مدة هذا العقد، وألا يشكل ذلك انتهاكاً لحقوق المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

الياسمين مول (جدة)	
الموقع	جدة
الأطراف	سمو الأمير متعب عبدالعزيز آل سعود بصفته «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١٥٨,٣٥٦,١
المدة	عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ في ١٤٣٦/٠٩/١٥هـ (الموافق ١ يوليو ٢٠١٥م)، أو لدى اكتمال أعمال التشييد، أيهما أقرب، وتنتهي في ١٤٥٦/٠٩/١٤هـ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٣٤م) أو التاريخ عشرين (٢٠) سنة هجرية من تاريخ اكتمال أعمال التشييد.
بدل الإيجار	تم تحديد بدل الإيجار السنوي بمبلغ ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم سداده خلال أول ثلاثين (٣٠) يوماً من كل سنة.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار دون سابق إشعار أو إنذار إذا ارتكب المستأجر إخلالاً واستمر ذلك الإخلال لمدة تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر، ويصبح المؤجر مالكاً لكامل العقارات المشيدة دون تقديم أي تعويض للمستأجر. ويتم تعويض المؤجر عن أية خسائر قد يتكبدها نتيجة للتقصير من جانب المستأجر. وإن المستأجر مطالب بإشعار المؤجر برغبته في الإنهاء بموجب إشعار مدته ستة (٦) أشهر قبل نهاية السنة الإيجاريه ذات الصلة، وعليه أن يسدد كامل بدل الإيجار الذي كان سيُستحق بطريقة أخرى عن باقي السنة ذات الصلة التي تم فيها إنهاء الإيجار. ويجوز لأي من الطرفين إنهاء الإيجار في حالة حدوث واقعة قوة قاهرة تستمر لمدة تتجاوز ستة (٦) أشهر متتالية.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرف ثالث شريطة ألا تتجاوز مدة الايجار من الباطن مدة هذا العقد، وألا يشكل ذلك انتهاكاً لحقوق المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. وإن المستأجر مطالب بالوفاء بجميع التزاماته المالية مستحقة الدفع في وقت الإنهاء. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

جوري مول (الطائف)	
الموقع	الطائف
الأطراف	سمو الأمير متعب عبدالعزيز آل سعود بصفته «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	٢٥٨,٦٩٢,٥٦
المدة	عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ من ١٤٣٧/٠١/٠١هـ (الموافق ١٥ اكتوبر ٢٠١٥م) وتنتهي في ١٤٥٦/١٢/٣٠هـ (الموافق ١١ مارس ٢٠٣٥م).
بدل الإيجار	تم تحديد بدل الإيجار السنوي بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يجري سداده خلال أول شهرين (٢) من تاريخ استحقاقه.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار دون إشعار أو إنذار إذا أخل المستأجر بأحكام الإيجار، واستمر ذلك الإخلال لمدة تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر، ويصبح المؤجر مالكاً لكامل العقار المشيد دون أن يقدم للمستأجر أي تعويض عن ذلك. ويتم تعويض المؤجر عن أية خسائر قد يتكبدها نتيجة لذلك الإخلال من جانب المستأجر. ويجوز للمستأجر إنهاء الإيجار خلال مدة ستة (٦) أشهر اعتباراً من إبرام الإيجار.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرف ثالث شريطة ألا تتجاوز مدة الايجار من الباطن مدة هذا العقد، وألا يشكل ذلك انتهاكاً لحقوق المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. وإن المستأجر مطالب بالوفاء بجميع التزاماته المالية مستحقة الدفع في وقت الإنهاء. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

خريص مول (الرياض)	
الموقع	الرياض
الأطراف	وقف عبداللطيف العيسى المحدودة بصفتها «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	مساحة إجمالية قدرها ٦٢,٤٠٧,٧٥ متر مربع، تنطوي على (١) مساحة قدرها ٣١,٢٣٢,٧٥ بموجب صك الملكية رقم ٥٧٤١٦/١٣، و(٢) مساحة قدرها ٣١,١٧٥ بموجب صك الملكية رقم ٢٢٦٦٣٣/٩.
المدة	عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ من تاريخ الإيجار وهو ١٤٢٣/٠٦/٠١هـ (الموافق ١٠ أغسطس ٢٠٠٢م) وتنتهي في ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٢م).
بدل الإيجار	تم تحديد إجمالي بدل الإيجار بمبلغ ١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مع استحقاق سداد القسط الأول في تاريخ إبرام الإيجار ووجوب سداد المبلغ المتبقي على تسعة عشر (١٩) قسطا متساويا في اليوم الأخير من كل سنة تالية.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار وتملك الأرض وجميع المباني المشيدة عليها، دون سداد أي تعويض للمستأجر في حالة إخلال المستأجر بأي من أحكام عقد الإيجار، وعدم تصحيح ذلك الإخلال خلال المدة المحددة لذلك. وفي تلك الحالة، يجب على المستأجر أن يسلم الأرض وجميع المباني المشيدة عليها للمؤجر خلال ستين (٦٠) يوماً اعتباراً من تاريخ الإشعار الكتابي المقدم من المؤجر برغبته في إنهاء عقد الإيجار.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرف ثالث شريطة ألا تتجاوز مدة الايجار من الباطن مدة هذا العقد، وألا يشكل ذلك انتهاكاً لحقوق المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

١٣-٥-١-٣ المراكز التجارية المحلية

النخيل بلازا (القصيم)	
الموقع	بريدة
الأطراف	بلدية بريدة بصفتها «المؤجر» وشركة القصيم للترفيه والمشاريع التجارية بصفتها «المستأجر»
المساحة (متر مربع)	١٤٨,٣١٧,٣٤
المدة	عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ بعد سنة واحدة من إبرام الإيجار، بتاريخ ١٤٢١/٠٥/٠١هـ (الموافق ١ أغسطس ٢٠٠٠م) وتنتهي في ١٤٤١/٠٤/٢٩هـ (الموافق ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩م).
بدل الإيجار	تم تحديد بدل الإيجار السنوي بمبلغ ٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم سداده خلال أول خمسة عشر (١٥) يوماً من بدء السنة الإيجارية ذات الصلة.
الإنهاء	يجوز للمؤجر، أثناء المرحلة التشغيلية للمركز التجاري، إنهاء عقد الإيجار في أي من الحالات التالية: • إذا لم يسدد المستأجر أي مبلغ من مبالغ بدل الإيجار المستحقة لمدة ثلاثين (٣٠) يوماً بعد تاريخ الاستحقاق ذي الصلة، دون أي عذر مقبول لدى المؤجر. • إذا أخل المستأجر بأي من أحكام عقد الإيجار. • إذا أخل المستأجر عن القيام بمسؤولياته بموجب عقد الإيجار. • إذا أخل المستأجر في تشغيل العين المؤجرة.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	لا يجوز للمستأجر التنازل عن العقار أو تأجيره من الباطن دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	في حالة مصادرة العقار من جانب المؤجر، يتم إنهاء عقد الإيجار وتعويض المستأجر. وعند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه في ظل أية ظروف أخرى، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	يجوز لأي من الطرفين تجديد عقد الإيجار من خلال تزويد الطرف الآخر بإشعار قبل انتهاء عقد الإيجار.

هيفاء مول (جدة)	
الموقع	جدة
الأطراف	سمو الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود بصفته «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	٩٠,٩٣١,٠٢
المدة	عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ من ١٤٣٤/٠١/٠١هـ (الموافق ١٥ نوفمبر ٢٠١٢م) وتنتهي في ١٤٥٣/١٢/٢٩هـ (الموافق ١٢ ابريل ٢٠٣٢م).
بدل الإيجار	تم تحديد بدل الإيجار السنوي بمبلغ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، يتم سداده خلال الثلاثين (٣٠) يوماً الأولى من كل سنة.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار في حالة إخلال المستأجر بأي من أحكام عقد الإيجار وشروطه، مثل التخلف عن سداد بدل الإيجار لمدة تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر. وفي حال إخلال المستأجر بأحكام عقد الإيجار وشروطه يجوز للمؤجر ما يلي: • إنهاء عقد الإيجار دون أي إشعار أو إنذار، ودون أن يكون مطالباً بدفع تعويض للمستأجر. • تملك جميع المباني المشيدة على العقار. • طلب تعويض عن أية خسائر يكون قد تكبدها. • ويجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار خلال الستة (٦) أشهر اعتباراً من تاريخ إبرام عقد الإيجار إذا عجز عن الحصول على التراخيص والتصاريح الضرورية لأي سبب خارج عن سيطرته. ولدى حصول المستأجر على التراخيص والتصاريح المعنية، أو لدى انتهاء مدة الستة أشهر (٦)، يصبح الإيجار ملزماً على المستأجر.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار أو تأجيره من الباطن، كلياً أو جزئياً، شريطة ألا تتجاوز المدة مدة هذا الإيجار، وألا يشكل ذلك انتهاكاً لحقوق المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. وإن المستأجر مطالب بالوفاء بجميع التزاماته المالية مستحقة الدفع في وقت الإنهاء. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.

هيفاء مول (جدة)	
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

تالا مول (الرياض)	
الموقع	الرياض
الأطراف	شركة الإنمائية للتطوير العقاري والسياحي بصفتها «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١١,٠٢٢
المدة	خمسة عشر (١٥) سنة ميلادية تبدأ في ١٤٣٥/٠٧/٠١هـ (الموافق ١ مايو ٢٠١٤م) وتنتهي في ١٤٥٠/١٢/١٦هـ (الموافق ٣٠ ابريل ٢٠٢٩م).
بدل الإيجار	تم تحديد بدل الإيجار السنوي بمبلغ قدره ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي واجب الدفع على أربعة أقساط متساوية كل ثلاثة (٣) أشهر.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار في الحالات التالية: • إذا أخل المستأجر بأي من أحكام عقد الإيجار وشروطه، ولا يقم بتصحيح ذلك الإخلال بعد تلقيه إشعاراً كتابياً خلال مدة ثلاثين (٣٠) يوماً. • إذا تم إشهار إفلاس المستأجر أو جرت تصفيته أو إذا خضع لحراسة قضائية أو وصاية أو لأي أمر قضائي آخر ذي أثر مماثل. • يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار في حالة حدوث قوة قاهرة تحول دون استخدام المستأجر للعقار، واستمرت تلك القوة القاهرة لمدة تزيد عن ثلاثين (٣٠) يوماً، شريطة ألا يكون المستأجر هو المتسبب في تلك القوة القاهرة.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن، كلياً أو جزئياً، شريطة إلزام المستأجر من الباطن بالتقيد بأحكام عقد الإيجار. ولا يجوز أن يمتد أي تأجير من الباطن فيما يتجاوز مدة هذا العقد، وعلى المستأجر أن يعوض المؤجر عن أية خسائر قد تنتج عن ذلك.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	لا يوجد أي نص صريح في عقد الإيجار فيما يتعلق بالتعويض عن التعديلات التي يقوم بها المستأجر على العقار، بما في ذلك المباني المشيدة على الأرض.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً. ويجوز لأي من الطرفين طلب تجديد العقد، على أن يتم اعتماد طلب التجديد من الطرف الآخر خلال مدة شهرين (٢) على الأقل قبل تاريخ انتهاء عقد الإيجار.

سلمى مول (حائل)	
الموقع	حائل
الأطراف	عقد إيجار من الباطن مبرم مع محمد رشيد جابر الرشيد بصفته «المؤجر» وشركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	لا يوجد نص صريح في عقد الإيجار يوضح مساحة العين المؤجرة.
المدة	تسع (٩) سنوات وخمسة (٥) أشهر هجرية تبدأ من تاريخ إبرام عقد الإيجار وهو ١٤٣٤/٠٨/٠٥هـ (الموافق ١٤ يونيو ٢٠١٣م) وتنتهي في ١٤٤٣/٠٨/٠٥هـ (الموافق ٩ مارس ٢٠٢٢م)٣ وتم منح المستأجر بفترة إيجار مجانية مدتها خمسة (٥) أشهر.
بدل الإيجار	المستأجر مطالب بتسديد بدل الإيجار المستحق بموجب عقد الإيجار الرئيسي المبرم بين بلدية حائل بصفتها المؤجر («المؤجر الرئيسي») والمؤجر بصفته المستأجر بتاريخ ١٤٢٢/١١/١٢هـ («عقد الإيجار الرئيسي»)، على النحو التالي: السنة الأولى: ١,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة الثانية: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة الثالثة: ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة الرابعة: ٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة الخامسة: ٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة السادسة: ٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة السابعة: ٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة الثامنة: ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي السنة التاسعة: ٤,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم سداد بدل إيجار السنة الأولى بعد استلام الموافقة الكتابية من المؤجر الرئيسي على الإيجار من الباطن. وعند أي تجديد لمدة العقد، يصل بدل الإيجار للخمس سنوات الأولى إلى ٤٥٪ من صافي الأرباح، ويصل بدل الإيجار للخمس سنوات التالية إلى ٥٠٪ من صافي الأرباح. تم سداد الدفعة الأولى من بدل الإيجار عن السنة الأولى بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر الرئيسي على الإيجار من الباطن للمستأجر، وفق متطلبات عقد الإيجار الرئيسي. ويتم سداد بدل الإيجار في بداية كل سنة في السنوات التالية. وأيُّ تجديدٍ للإيجار يتطلب تجديداً لعقد الإيجار الرئيسي. وفيما يتعلق بأية مدة مجددة، يتم سداد بدل الإيجار كنسبةٍ مئوية تزيد أثناء السنوات الخمس (٥) التالية. ويسدد نصف المبالغ المستحقة بموجب عقد الإيجار للمؤجر الرئيسي والنصف الآخر يسدد للمؤجر. ويتحمل المستأجر والمؤجر بالتساوي فيما بينهما أية دفعات واجبة أو مستحقة الدفع لصالح الأمانة. وعلى المستأجر أن يسدد مبلغاً قدره تسعمائة ألف (٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بالنيابة عن المؤجر للأمانة ويتم خصم المبلغ من دفعات بدل الإيجار المستقبلية. وفيما يتعلق بدفعات بدل الإيجار المسددة من جانب المستأجرين الحاليين للمؤجر، فإذا قرر هؤلاء المستأجرون الاستمرار في شغل العقار، فسوف تخصم أية بدلات إيجار يسددونها، ويحتفظ بها المؤجر، من دفعات بدل الإيجار المستقبلية المستحقة من المستأجرين للمؤجر.
الإنهاء	لا يجوز لأي من المؤجر أو المستأجر إنهاء عقد الإيجار.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يجوز للمستأجر أن يقوم بتأجير كامل الوحدات التجارية الواقعة في إطار المبنى من الباطن وبتجديد العين المؤجرة، إذا لزم الأمر، دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.

سلمى مول (حائل)	
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على أي تعويض مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	يجوز تجديد عقد الإيجار، ويتوقف ذلك على موافقة المؤجر الرئيسي.

١٣-٥-١-٤ المراكز التجارية قيد التشييد

بوليفارد الجامعة (الرياض)	
الموقع	الرياض
الأطراف	شركة وادي الرياض بصفتها «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١٢١,٤٤٠
المدة	مدة الاتفاقية ثلاثين (٣٠) سنة (عشرون (٢٠) سنة مضافاً إليها تجديد تلقائي لمدة عشر (١٠) سنوات) تبدأ في ١٤٣٧/١٠/٢٧هـ (الموافق ١ أغسطس ٢٠١٦م) وتنتهي في ١٤٦٨/٠٩/٢٧هـ (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٤٦م).
بدل الإيجار	تم تحديد بدل الإيجار السنوي بمبلغ مائتان وخمسة وعشرون (٢٢٥) ريال سعودي لكل متر مربع، ويجب سداده على النحو التالي: (١) تسدد نسبة خمسين بالمائة (٥٠٪) من بدل الإيجار السنوي خلال ثلاثين (٣٠) يوماً اعتباراً من اليوم الأول للشهر الأول من السنة الإيجاريه، (٢) وتسدد الخمسين بالمائة (٥٠٪) المتبقية من بدل الإيجار السنوي خلال ثلاثين (٣٠) يوماً اعتباراً من اليوم الأول في الشهر السابع من السنة الإيجاريه، باستثناء بدل إيجار السنة الميلادية ٢٠١٨م والتي تم سدادها خلال أربعة أقساط بمبلغ ٦,٨٣١,٠٠٠ ريال سعودي في التواريخ التالية: ٢٠١٥/١٢/١٥م، و٢٠١٦/٠٧/٠١م، و٢٠١٧/٠١/٠١م، و٢٠١٧/٠٧/٠١م. يخضع بدل الإيجار إلى زيادة بنسبة ١٠٪ كل ٥ سنوات، تبدأ من السنة الثامنة، نظراً إلى أن السنتين الأولتين تعتبران فترة سماح مجانية. إضافةً إلى ذلك، يدفع المستأجر نسبة ٦٪ من الإيرادات السنوية إلى المؤجر. يجب على المستأجر تقديم ضمان من البنك غير مشروط بقيمة ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كضمان لأداء المستأجر لالتزاماته.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار من خلال تقديم إشعار كتابيٍّ مسبق مدته سبعة (٧) أيام قبل حدوث أيٍّ من الملابسات التالية: (١) عدم الوفاء بالشروط المسبقة لتاريخ الاغلاق أو التنازل عنها من قبل المؤجر بحلول تأريخ الاغلاق المحدد؛ (٢) استلام المستأجر امر من المحكمة بإشهار افلاسه أو بالبدء بإجراءات تصفيته؛ (٣) ارتكاب المستأجر اخلالا أو خطأ جوهريا بخصوص اداء أي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية؛ (٤) حل المستأجر أو توقفه عن امتلاك الصلاحية أو التفويض لأداء التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، أو أية اتفاقية أخرى تتعلق بالتطوير يكون طرفا فيها؛ (٥) بدء أي اجراء لحل المستأجر و/أو تصفيته باستثناء ما يكون لأغراض الدمج؛ (٦) عدم تحقق تاريخ الانجاز خلال أربعة أشهر من تاريخ الانجاز المحدد؛ (٧) عدم قيام المستأجر بتقديم مستندات التصميم الى المؤجر بحلول التاريخ الذي يصادف بعد ستة أشهر من تاريخ التوقيع؛ و (٨) أي جهد أو محاولة من جانب المستأجر (أو أي وكيل أو ممثل للمستأجر) للتأثير على المؤجر أو على أي من مسؤوليه أو ممثليه أو موظفيه أو مستشاريه في أي وقت وبأي شكل بخصوص أية مسألة تتعلق بالتطوير. وفي حالة الإنهاء من جانب المؤجر، فعلى المستأجر أن يعيد للمؤجر السيطرة التشغيلية على أعمال التطوير. يعد عدم الالتزام بالجدول الزمني لأعمال التطوير مخالفة جوهرية قد تؤدي إلى إنهاء العقد. ويجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار إذا وقعت أيٌّ من الملابسات التالية: (١) عدم الوفاء بالشروط المسبقة لتاريخ الاغلاق أو التنازل عنها من قبل المستأجر بحلول تاريخ الاغلاق المحدد؛ (٢) ارتكاب المؤجر اخلال جوهري بخصوص اداء أي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية؛ (٣) وقوع حدث مصادرة واستمراره لمدة ستة أشهر على الأقل من تاريخ توجيه المستأجر اشعار به إلى المؤجر؛ و (٤) رفض الساطة المختصة إصدار الموافقات المطلوبة للتطوير على أن لا يكون رفضها بسبب تقصير أو إهمال المستأجر. وفي حالة الإنهاء من جانب المستأجر، فعلى المستأجر أن يعيد للمؤجر السيطرة التشغيلية على أعمال التطوير.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمؤجر التنازل عن عقد الإيجار أو أيٍّ من التزاماته أو حقوقه لأي طرفٍ ثالث دون الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من المستأجر. ويجوز للمستأجر تأجير العين المؤجرة من الباطن لشركاتٍ تابعة له أو لأية أطرافٍ أخرى من أجل تطوير العقار أو تصميمه أو تشييده أو تشغيله أو صيانته. وتجدر الإشارة أنه لا يجوز لأيٍّ من الشركاء في المستأجر، أثناء مدة عقد الإيجار، التنازل أو نقل أيٍّ من أسهمهم لأيٍّ من شركاتهم التابعة أو أي شخصٍ آخر دون موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	يجب على المستأجر تقديم ضمان تسليم بقيمة ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي قبل انتهاء مدة الايجار الإجمالية بستة أشهر، ويكون هذا الضمان ساري المفعول لمدة ٧٦٥ يوماً. يجوز للمؤجر أن يطلب تعويضاً من المستأجر عن أية خسائر يتكبدها نتيجةً لظروف أو أسباب إنهاء الاتفاقية. ويجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً من المؤجر عن أية خسائر يتكبدها نتيجةً لظروف أو أسباب إنهاء الاتفاقية.
التجديد	إن العقد قابل للتجديد تلقائياً لمدة عشر (١٠) سنوات.

يشير عقد الإيجار إلى خيار لتجديد مدة الإيجار لمدة ١٠ سنوات أخرى.

النخيل مول (توسعة الرياض)	
الموقع	الرياض
الأطراف	سمو الأمير متعب آل سعود بصفته «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	التوسعة الأولى: ٦٦,٦٢٥ التوسعة الثانية: ٣٩,٧٥٠
المدة	مدد إيجارات التوسعة هي عشرين (٢٠) سنة هجرية تبدأ من ١٤٣٩/١٢/٢١هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٨م) وتنتهي في ١٤٥٩/١٢/٣٠هـ (الموافق ٥ فبراير ٢٠٣٨م).
بدل الإيجار	التوسعة الأولى: إجمالي بدل الإيجار السنوي هو ١٣,٣٢٥,٠٠٠ ريال سعودي واجب الدفع خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من بداية كل سنة إيجاريه. التوسعة الثانية: إجمالي بدل الإيجار السنوي هو ٧,١٥٥,٠٠٠ ريال سعودي واجب الدفع خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقود الإيجار دون إشعار في حالة الإخلال المستأجر بأيٍّ من أحكام عقود الإيجار، مثل عدم البدء في أعمال تشييد المشروع أو عدم سداد بدل الإيجار أو تأخير سداده لمدةٍ تزيد عن ثلاثة (٣) أشهر اعتباراً من تاريخ استحقاقه.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يجوز للمستأجر تأجير العقار من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرفٍ ثالث، دون موافقة المؤجر.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقود الإيجار أو انهاؤها، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيّدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على تعويضٍ مقابل أيٍّ من التعديلات التي قام بها.

النخيل مول (توسعة الرياض)	
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

جدة بارك	
الموقع	جدة
الأطراف	محمد صالح بن حمزة صيرفي بصفته «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١٤٠،٩٩٦
المدة	ثلاثين (٣٠) سنة ميلادية تبدأ في ١٤٤١/١٠/١٢هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٠م) وتنتهي في ١٤٧٢/٠٩/١٣هـ (الموافق ٣ يونيو ٢٠٥٠م)٤. تكون آخر عشر سنوات من مدة الإيجار ملزمة للمؤجر واختيارية للمستأجر على النحو التالي: (١) في حالة رغبة المستأجر بتمديد العقد قبل انتهاء السنة العشرين بسنة فيكون التمديد لازماً بحقه لمدة خمس سنوات و(٢) في حالة رغبة المستأجر التمديد قبل انتهاء العام الخامس والعشرين بسنة فتكون مدة الخمس سنوات التالية لازمة في حقه.
بدل الإيجار	• السنة الأولى والثانية: ٩٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة الثالثة والرابعة: ١٠٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة الخامسة والسادسة والسابعة: ١١٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة الثامنة والتاسعة: ١٢٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة العاشرة والحادية عشر والثانية عشر: ١٣٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة الثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر والسادسة عشر: ١٤٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة السابعة عشر والثامنة عشر والتاسعة عشر والعشرون: ١٥٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي. • السنة الحادية والعشرون والثانية والعشرون والثالثة والعشرون والرابعة والعشرون والخامسة والعشرون: ١٦٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. • السنة السادسة والعشرون والسابعة والعشرون والثامنة والعشرون والتاسعة والعشرون والثلاثون: ١٧٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي عن كل سنة. أن قيمة الإيجار المذكور اعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة التي سيلتزم المستأجر بسدادها مع أي ضرائب أو رسوم أخرى تفرضها الدولة مستقبلاً طوال مدة الإيجار، بخلاف ضريبة العقارية إذا تم فرضها فيتحملها المؤجر مع أية ضرائب أخرى تتعلق بأصل العقار لا منفعته. قام بعض المستأجرين بالتوقيع بالفعل على عقود الإيجار، وقاموا بدفع مبلغ الإيجار مقدماً إلى المؤجر للمتاجر في المجمع بمبلغ وقدره ٣،٠٩٢،٩٨٧ ريال سعودي. سيتم خصم هذه المبالغ من مبلغ الإيجار للسنة الثانية من مدة الإيجار. السنة الأولى: ٢٥٪ خلال شهرين من تاريخ التوقيع، ٢٥٪ عند التسليم، ٢٥٪ عند بداية السنة الأولى من مدة الإيجار بعد فترة السماح، ٢٥٪ بعد ٣ أشهر من بداية مدة الإيجار. وللباقي السنوات: تسدد مبلغ الإيجار على أربع دفعات سنوية متساوية بواقع دفعة بنهاية كل ثلاثة أشهر من بداية كل سنة إيجارية حتى انتهاء العقد.
الإنهاء	لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة أحد الطرفين أو البيع لأصل العقار أو بالتصفية أو الإفلاس.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يلتزم المستأجر بعدم التنازل عن هذا العقد لصالح الغير إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل المؤجر. للمستأجر حق التأجير من الباطن على الغير جزئياً على ألا تزيد مدة أي عقد إيجار من الباطن عن مدة العقد الأصلي بين طرفي هذا العقد. ليس من حق المستأجر تأجير من الباطن أي جزء من السطح ومواقف السيارات إلا بموافقة خطية من المؤجر. لا توجد قيود على تغيير ملكية العقار.
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند إنهاء أو انتهاء عقد الإيجار، يتم تسليم العقار إلى المالك بكامل تجهيزاتها وكل من اللإضافات والزيادات والتحسينات للعقار.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

يعتمد ذلك على تسليم العقار بعد ٦ أشهر من تاريخ توقيع العقد.

١٣-٥-١-٥ أراضٍ للتطوير في المستقبل

موقع نجد	
الموقع	الرياض
الأطراف	عبدالله عبدالعزيز عبدالمحسن التويجري بصفته «المؤجر» و«شركة المراكز العربية» بصفتها «المستأجر».
المساحة (متر مربع)	١٠٣,١٠٤,٣٨
المدة	مدة الإيجار سبعة وعشرون (٢٧) سنة ميلادية تبدأ في ١٤٣٦/٠٥/١٧هـ (الموافق ٨ مارس ٢٠١٥م) وتنتهي في ١٤٦٤/٠٣/١٤هـ (الموافق ٧ مارس ٢٠٤٢م).
بدل الإيجار	إجمالي بدل الإيجار لمدة الإيجار هو ٨٥٦,٤٧٢,٨٤٥ ريال سعودي واجب الدفع على تسعة وعشرين (٢٩) قسطاً طبقاً لجدول سداد بدلات الإيجار الملحق بالإيجار. ويجب دفع القسط الأول عند التوقيع، وبعد ذلك يتم سداد القسط الثاني بعد ستة (٦) أشهر من التوقيع، ويتم سداد الأقساط المتبقية على أساس سنوي وفق ما هو محدد في جدول دفعات بدل الإيجار. وإضافةً لبدل الإيجار، وهو واجب الدفع بوجهٍ عام عن كل سنة إيجاريه عند بداية السنة التالية، فعلى المستأجر أن يسدد المصروفات الفرعية مثل استهلاك المياه والكهرباء والاتصالات. ويتعهد المستأجر أيضاً بالقيام بجميع أعمال الصيانة.
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار في حال عدم قيام المستأجر بسداد بدل الإيجار نتيجةً لإعساره.
التنازل/التأجير من الباطن/ تغيير الملكية	يحق للمستأجر أن يؤجر المبنى من الباطن، كلياً أو جزئياً، لأي طرفٍ ثالث دون موافقة المؤجر.

موقع نجد	
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيّدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على تعويضٍ مقابل أي من التعديلات التي قام بها.
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.

موقع الزهرة		
الموقع	جدة	
الأطراف	ورثة الأميرة منيرة بنت عبدالعزيز بن مساعد آل جلوي آل سعود (خالد، وفهد، وفيصل، وتركي، ونوف، والبندري، وجواهر، ولطيفة، ولولوة) بصفتهم «المؤجر» وشركة المراكز العربية بصفتها «المستأجر».	
المساحة (متر مربع)	١٤٨,٢٦٧,٤٣ متر مربع (بعد تخصيص ١٣,٠٠٠ متر مربع لبناء مسجد وموقف سيارات من المساحة المتفق عليها أصلاً وقدرها ١٦١,٢٧٦,٤٣ متر مربع).	
المدة	ثلاثين (٣٠) سنة ميلادية تبدأ في ١٤٣٨/١١/١٠هـ (الموافق ٢ أغسطس ٢٠١٧م) وتنتهي في ١٤٦٩/١٠/٠٨هـ (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٤٧م).	
بدل الإيجار	تم تحديد إجمالي بدل الإيجار بمبلغ ١,٧٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي واجب الدفع طبقاً للجدول التالي:	
	عن المدة من ١ أغسطس ٢٠١٧م حتى ٣١ يوليو ٢٠٢٢م	تم سداد دفعة مقدّمة لدى إبرام العقد بتاريخ ١ أغسطس ٢٠١٥م بمبلغ قدره ٩٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	عن المدة من ١ أغسطس ٢٠٢٢م حتى ٣١ يوليو ٢٠٢٧م	٥٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	عن المدة من ١ أغسطس ٢٠٢٧م حتى ٣١ يوليو ٢٠٣٢م	٥٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	عن المدة من ١ أغسطس ٢٠٣٢م حتى ٣١ يوليو ٢٠٣٧م	٦٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	عن المدة من ١ أغسطس ٢٠٣٧م حتى ٣١ يوليو ٢٠٤٢م	٦٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	عن المدة من ١ أغسطس ٢٠٤٢م حتى ٣١ يوليو ٢٠٤٧م	٧٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	وباستثناء الدفعة الأولى، تسدد باقي الدفعات على قسطين سنويين، مع استحقاق القسط الأول واجب الدفع بتاريخ ١ أغسطس والقسط الثاني واجب الدفع بعد ستة (٦) أشهر من القسط الأول.	
الإنهاء	يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار في الحالات التالية: • إذا تنازل المستأجر عن كامل العقار أو أي جزء منه أو أجره من الباطن لأي طرفٍ ثالث (باستثناء أي شركة تابعة أو أحد الأشخاص المدرجين بموجب المادة ٩ (٩) من عقد الإيجار) دون الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من المؤجر. • إذا تنازل المستأجر عن كامل العقار أو أي جزء منه أو أجره من الباطن لأي طرفٍ ثالث ونتيجةً لذلك تعرض المؤجر لأية إجراءاتٍ قانونية أو نظامية وترتبت عليه أعباء مالية. ويجوز أيضاً للمستأجر إنهاء عقد الإيجار أثناء السنة الأولى إذا تبيّن أن السلطات المختصة لن تصدر له التراخيص المطلوبة للمشروع المعتزم تنفيذه.	
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يجوز للمستأجر أن يؤجر من الباطن كامل العقار أو أي جزء منه، شريطة ألا يكون المؤجر مسؤولاً قانونياً أو مالياً عن أية التزامات مترتبة على ذلك تجاه المستأجرين من الباطن. ولا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار لأي طرف ثالث دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر. ويجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لأي من أطراف ذات الصلة أو لأي كيانٍ يملكه أو لصالح فوّاز عبدالعزيز الحكير أو سلمان عبدالعزيز الحكّير أو عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير أو خلفائهم القانونيين.	
التعويض عند انتهاء العقد أو إنهاؤه	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار للمؤجر، خلال مدةٍ أقصاها ستون (٦٠) يوماً، مع جميع التعديلات التي طرأت عليه، بما في ذلك جميع المباني المشيّدة على الأرض. ولا يحق للمستأجر الحصول على تعويض مقابل أيٍ من التعديلات التي قام بها. كما يجب على المستأجر التأكد من إخلاء الأرض خالية ونظيفة من أية التزامات تجاه الغير.	
التجديد	لا يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً.	

١٣-٥-١-٦ العقارات الأخرى

توسعة النخيل بلازا (القصيم)
يرجى مراجعة عقد إيجار النخيل بلازا الرئيسي الموضح أعلاه. إن توسعة النخيل بلازا (القصيم) والنخيل بلازا (القصيم) خاضعين لعقد إيجار رئيسي واحد

١٣-٥-٢ عقود الإيجار المبرمة مع العملاء الرئيسيين

يوجد لدى الشركة واحد وثلاثون (٣١) عميلاً رئيسياً، كما تاريخ هذه النشرة، الذين يقومون باستئجار عدد من المتاجر الواقعة في المراكز التجارية التابعة للشركة. وشكلت متحصلات عقود الإيجار التي تم الحصول عليها من هؤلاء العملاء الرئيسيين حوالي خمسة وستين بالمائة (٥٦,٦٪) من إجمالي إيرادات السنة عن السنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م.

وبالرغم من أنه لا يوجد نموذج موحد لعقود الإيجار الخاصة بأغلبية هؤلاء العملاء الرئيسيين، إلا أن معظم الشروط والأحكام العامة لتلك العقود متشابهةٌ إلى حدٍ كبير بالنسبة لجميع المتاجر التي يشغلها العملاء الرئيسيون في مختلف المراكز التجارية التابعة للشركة.

توضح الجداول أدناه ملخصاً عن الشروط والأحكام الواردة في عدد من نماذج عقود الإيجار التي قام بها أكبر خمس (٥) عملاء رئيسيين بإبرامها.

شركة فوّاز عبدالعزيز الحكير وشركاه («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
مدة الإيجار	تتراوح مدد عقود الإيجار من سنة واحدة (١) إلى خمس (٥) سنوات.
الغرض	تشغيل متاجر عامة ومتاجر لبيع الملابس للبالغين والأطفال، والكماليات، والأحذية، والحقائب، والعطور، وأدوات التجميل.
تاريخ الافتتاح	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، وتفرض بعض عقود الإيجار على المستأجرين دفع غرامة عن كل يومٍ يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المفترض.
غرامات تعليق العمل	تتيح عقود الإيجار للشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يوم يعلق فيه العمل أثناء مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على جميع التراخيص المطلوبة للعقار. وتنص بعض عقود الإيجار على أنه في حالة عدم حصول المستأجر على تلك التراخيص، فإنه يجوز للشركة إما تمديد المدة المحددة للحصول على تلك التراخيص أو إنهاء عقد الإيجار.
بدل الإيجار	تتضمن عقود الايجار تصاعد في بدل الإيجار السنوي.
وديعة الضمان	لا يلزم بوجهٍ عام تقديم وديعة ضمان بموجب عقود الإيجار.
تكاليف الخدمات	لا يشتمل بدل الإيجار واجب السداد على أية زيادة في تكاليف الخدمات فيما ينشأ عن زيادة الاستهلاك. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن مصاريف المرافق المترتبة على العقار المؤجر.
الصيانة / التعديلات	يتحمّل المستأجر المسؤولية عن الصيانة، ولا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات في العقار المؤجر دون موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة. ويتحمّل المستأجر المسؤولية عن تركيب وصيانة وحدات تكييف الهواء ومستلزمات الوقاية من الحرائق بالنسبة للعقار المؤجر.
الضرائب	يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية ضرائب أو رسوم يتم فرضها على العقار المؤجر تكون مستحقةً في الوقت الراهن أو تصبح مستحقةً في المستقبل.
التسليم	عند انتهاء الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار بموجب محضرٍ يوقعه الطرفان أو ممثل مفوّض بالتوقيع بالنيابة عنهما. وإذا تأخر المستأجر في تسليم العقار، فقد يتعرض لسداد رسمٍ على أساس بدل الإيجار المذكور والمتفق عليه من قبل.
المسؤولية	يعتبر المستأجر مسؤولا عن معالجة أية شكاوى تقدِّمها العقارات المجاورة ضد المستأجر. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تحدث للعقار أو لأية مناطق مجاورة، إذا قام بتخزين أية مواد ضارة أو خطيرة أو غير نظامية أو قام باستخدامها. ولا تعتبر الشركة مسؤولة عن أية أضرار تنشأ نتيجةً لفصل الطاقة الكهربائية أو المياه أو تعطُّل وحدات التكييف فيما ينتج عن عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو عن أية واقعة قوة قاهرة أو أيِّ حدثٍ مفاجئ. وتنص بعض عقود الإيجار على أن الشركة ليست مسؤولةً عن أية حوادث أو إصابات قد تحدث للمستأجر أو موظفيه أو مقاوليه.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يحق للشركة فصل الخدمات الموصّلة للعقار المؤجر في حالة إخفاق المستأجر في الوفاء بأية دفعة مطلوبة، ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة رفض السداد استناداً إلى فصل الخدمات. وفي بعض عقود الإيجار، يحق للشركة أن تطالب بتعويضٍ عن خسائرها فيما إذا كان مطلوباً منها اتخاذ أيّ إجراءٍ للحصول على أية دفعة مستحقةً لها من المستأجر. ويقتصر التعويض واجب السداد عادةً على مبلغ قدره مائتا ألف (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، إلا أنه يجوز في حالات استثنائية أن يصل التعويض واجب السداد إلى مبالغ كامل الخسائر المتكبدة. ويحق للشركة الاستيلاء على جميع العناصر الموجودة في العقار المؤجر وبيعها في حالة تقصير المستأجر في سداد أية دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذي الصلة.
التأمين	المستأجر مطالبٌ بالتأمين على العقار المؤجر وملحقاته في مواجهة جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	على المستأجر التقيُّد بإرشادات المستأجرين وأية قواعد ومعايير تقوم بوضعها إدارة المركز التجاري المعني. وفي بعض عقود الإيجار، يجب على المستأجر أن يقدم معلوماتٍ للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو أيِّ كيانٍ آخر تحدده مؤسسة النقد العربي السعودي. وفي حالة إخفاق المستأجر في إجراء أعمال الإصلاح، أو إخفاقه في التقيُّد بمعايير سلامة معيّنة، يجوز للشركة دخول العقار واتخاذ الإجراء العلاجي اللازم أثناء ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر الشروع في أعمال التجهيز إلى أن يكون قد قدّم للشركة مخططات الديكورات وتكييف الهواء والسلامة من الحرائق ومخططات الكهرباء لتقوم الشركة باعتمادها.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يلزم الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة بشأن أيِّ تأجيرٍ من الباطن أو تنازل يقوم المستأجر بإبرامه فيما يتعلق بالعقار المؤجر. ويظل عقد الإيجار سارياً في حالة دخول المستأجر طور التصفية، وفي تلك الحالة يتم تقليص المدة المتبقية من الإيجار إلى سنة واحدة إذا كانت المدة المتبقية تتجاوز السنة.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا أخفق المستأجر في بدء تشغيل العين المؤجرة بحلول تاريخٍ معين، وفي تلك الحالة يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء الإيجار على الفور، وتحصيل جميع المبالغ المستحقة من المستأجر بموجب الإيجار في ذلك الوقت. • تأخر المستأجر في بدء التشغيل لمدةٍ تتجاوز شهراً واحداً (١)، فإنه يحق للشركة إنهاء الإيجار وطلب سداد المبالغ المستحقة بموجب ذلك الإيجار. • إذا لم يبدأ المستأجر في استخدام العقار للغرض المحدد في الإيجار. • إذا أخفق المستأجر في تسديد بدل إيجار.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

شركة لاند مارك العربية («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
مدة الإيجار	تتراوح مدد عقود الإيجار من ثلاث (٣) سنوات إلى عشر (١٠) سنوات.
الغرض	تشغيل متاجر أقسام عامة، ومتاجر لبيع الملابس والأحذية والكماليات والهدايا وأدوات التجميل ومنتجات الجمال.
تاريخ الافتتاح	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، وتفرض بعض عقود الإيجار على المستأجرين سداد غرامة عن كل يوم يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المفترض.

شركة لاند مارك العربية («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
غرامات تعليق العمل	تتيح عقود الإيجار للشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يومٍ يعلق فيه العمل أثناء مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على جميع التراخيص المطلوبة للعقار، وإذا أخفق، في بعض عقود الإيجار على أنه في حالة عدم حصول المستأجر على تلك التراخيص، فإنه يجوز للشركة إما تمديد المدة المحددة للحصول على تلك التراخيص أو إنهاء عقد الإيجار.
بدل الإيجار	في الحالات التي يتم فيها حساب بدل الإيجار على أساس إيرادات المبيعات المتحققة، تنص بعض عقود الإيجار على تمتع الشركة بحق إنهاء الإيجار إذا كانت الإيرادات المتحققة دون مبلغ بدل الإيجار المتفق عليه بالنسبة لمدةٍ محددة. ويتم الاتفاق أحياناً على زيادةٍ بنسبةٍ مئوية معينة في مبلغ بدل الإيجار المستحق بموجب عقد الإيجار.
وديعة الضمان	لا يلزم بوجهٍ عام تقديم وديعة ضمان بموجب عقود الإيجار.
تكاليف الخدمات	لا يشتمل بدل الإيجار واجب السداد على أية زيادة في تكاليف الخدمات فيما ينشأ عن زيادة الاستهلاك. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن مصاريف المرافق المترتبة على العقار المؤجر.
الصيانة / التعديلات	يتحمّل المستأجر المسؤولية عن الصيانة، ولا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات في العقار المؤجر دون موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة. ويتحمّل المستأجر المسؤولية عن تركيب وصيانة وحدات تكييف الهواء ومستلزمات الوقاية من الحرائق بالنسبة للعقار المؤجر.
الضرائب	يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية ضرائب أو رسوم يتم فرضها على العقار المؤجر تكون مستحقةً في الوقت الراهن أو قد تصبح مستحقةً في المستقبل.
التسليم	عند انتهاء الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار بموجب محضرٍ يوقعه الطرفان أو ممثل مفوّض بالتوقيع بالنيابة عنهما. وإذا تأخر المستأجر في تسليم العقار، فقد يتعرض لسداد رسمٍ على أساس بدل الإيجار المذكور والمتفق عليه من قبل.
المسؤولية	يعتبر المستأجر مسؤولاً عن معالجة أية شكاوى تقدِّمها العقارات المجاورة ضد المستأجر. ويعتبر المستأجر مسؤولاً أيضا عن جميع الأضرار التي تحدث للعقار أو لأية مناطق مجاورة إذا قام بتخزين أية مواد ضارة أو خطِرة أو غير نظامية أو قام باستخدامها. ولا تعتبر الشركة مسؤولة عن أية أضرار تنشأ نتيجةً لفصل الطاقة الكهربائية أو المياه أو تعطُّل وحدات التكييف، فيما ينتج عن عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو عن أية واقعة قوة قاهرة أو أيّ حدثٍ مفاجئ. وتنص بعض عقود الإيجار على أن الشركة ليست مسؤولةً عن أية حوادث أو إصابات قد تحدث للمستأجر أو موظفيه أو مقاوليه.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يحق للشركة فصل الخدمات الموصّلة للعقار المؤجر في حالة إخفاق المستأجر في الوفاء بأية دفعة مطلوبة، ولا يحق له في هذه الحالة رفض السداد استناداً إلى فصل الخدمات على ذلك النحو. وعموماً، فإن عقود الإيجار الأحدث عهداً تتيح للشركة حق الحصول على تعويضٍ عن خسائرها فيما إذا كان مطلوباً منها اتخاذ أيّ إجراءٍ للحصول على أية دفعة مستحقّة لها من المستأجر. وفي الحالات التي يتم فيها تضمين نصٍ في هذا الشأن، يقتصر أحياناً التعويض واجب السداد على مبلغٍ قدره مائتا ألف (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويحق للشركة الاستيلاء على جميع العناصر الموجودة في العقار المؤجر وبيعها في حالة تقصير المستأجر في سداد أية دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذي الصلة.
التأمين	المستأجر مطالبٌ بالتأمين على العقار المؤجر وعلى ملحقاته في مواجهة جميع المخاطر. وفي بعض عقود الإيجار الأقدم، لا يكون المستأجر مسؤولاً إلا عن أية حرائق تلحق بالعقاراتِ المجاورة.
لوائح الصحة والسلامة	على المستأجر التقيُّد بإرشادات المستأجرين وأية قواعد ومعايير تقوم بوضعها إدارة المركز التجاري المعني. وفي بعض عقود الإيجار، يُطلب من المستأجر أن يقدم معلوماتٍ للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو لأيّ كيانٍ آخر تحدده مؤسسة النقد العربي السعودي. وفي حالة إخفاق المستأجر في إجراء أعمال الإصلاح، أو إخفاقه في التقيُّد بمعايير سلامة معيّنة، يجوز للشركة دخول العقار واتخاذ الإجراء العلاجي اللازم أثناء ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر الشروع في أعمال التجهيز إلى أن يكون قد قدّم للشركة مخططات الديكورات وتكييف الهواء والسلامة من الحرائق ومخططات الكهرباء لتقوم الشركة باعتمادها. وعلى أيٍّ حال، لا تنص عقود الإيجار صراحة على أيّ إجراءات اعتماد بما يستوجب على المستأجر طلب اعتماد الشركة بعد إتمام الأعمال.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يلزم الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة بشأن أيّ تأجيرٍ من الباطن أو تنازل يقوم المستأجر بإبرامه فيما يتعلق بالعقار المؤجر. في حالة تصفية المستأجر، يظل عقد الإيجار ملزماً لخلفائه في الملكية. وإذا كان هناك أكثر من خلفٍ واحد، فإنه لا يجوز لهم تفصيل حقوقهم والتزاماتهم بموجب الإيجار فيما بينهم من خلال تقسيم العقار المؤجر. وفي بعض عقود الإيجار، لا يؤدي إفلاس المستأجِر أو تصفيته إلى إنهاء الإيجار وإنما يقلص مدة الإيجار إلى سنةٍ واحدة إذا كانت المدة المتبقية تتجاوز السنة. ويتطلب أيُّ تنازلٍ أو تأجيرٍ من الباطن للعقار المؤجر الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا أخفق المستأجر في بدء تشغيل العين المؤجرة خلال مدة محددة، وهي شهرٌ واحد (١) عادةً. • إذا تسبب المستأجر في إحداث إزعاجٍ أو عرّض السلامة أو الممتلكات العامة للخطر، أو زاول أعمالاً تتنافى مع الأخلاقيات العامة أو تتعارض مع المبادئ العامة السائدة في المملكة العربية السعودية، أو أهدر المرافق العامة، أو تسبب بوجهٍ عام في أيّ إزعاجٍ من أيّ نوع. • إذا لم يبدأ المستأجر في استخدام العقار للأغراض المحددة في عقد الإيجار. • إذا أخفق المستأجر في تسديد أيّ بدل إيجار.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

شركة أباريل للتجارة المحدودة («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
مدة الإيجار	تتراوح مدد عقود الإيجار من سنتين (٢) إلى خمس (٥) سنوات.
الغرض	متاجر لبيع الملابس والأحذية والعطور وأدوات التجميل والحقائب والمنتجات الجلدية.
تاريخ الافتتاح	المستأجر مطالبٌ بدفع غرامة عن كل يوم يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المحدد في الإيجار.
غرامات تعليق العمل	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، ويحق للشركة أن تفرض غرامةً عن كل يوم يعلق فيه المستأجر العمل أثناء مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على جميع التراخيص المطلوبة للعقار. وتنص معظم عقود الإيجار على أنه في حالة عدم حصول المستأجر على تلك التراخيص، فإنه يجوز للشركة إما تمديد المدة المحددة للحصول على تلك التراخيص أو إنهاء عقد الإيجار.

شركة أباريل للتجارة المحدودة («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
بدل الإيجار	يجوز أن يكون بدل الإيجار إما ثابتاً أو محسوباً بالإحالة إلى إيرادات المبيعات التي يحققها المستأجر. ويتم عموماً الاتفاق على زيادة سنوية لبدل الإيجار بنسبة مئوية معينة. وفي الحالات التي يتم فيها حساب بدل الإيجار بالإحالة لإيرادات المبيعات المحصّلة، فإن بعض عقود الإيجار تتيح للشركة حق إنهاء الإيجار إذا كان الإيراد المحصّل أقل من مبلغ بدل الإيجار المتفق عليه بالنسبة لتلك المدة المحددة.
وديعة الضمان	يلزم عادةً تقديم وديعة ضمان.
تكاليف الخدمات	لا يشمل بدل الإيجار الذي يلزم سداده أية زيادة في تكاليف الخدمة فيما ينشأ عن زيادة الاستهلاك. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن مصاريف المرافق المترتبة على العقار المؤجر.
الصيانة / التعديلات	يتحمّل المستأجر المسؤولية عن أعمال الصيانة، ولا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات في العقار المؤجر دون موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة. ويتحمّل المستأجر المسؤولية عن تركيب وصيانة وحدات تكييف الهواء ومستلزمات الوقاية من الحرائق بالنسبة للعقار المؤجر.
الضرائب	يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية ضرائب أو رسوم يتم فرضها على العقار المؤجر تكون مستحقةً في الوقت الراهن أو قد تكون مستحقةً في المستقبل.
التسليم	عند انتهاء الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار بموجب محضر يوقعه الطرفان أو ممثل مفوّض بالتوقيع بالنيابة عنهما. وإذا تأخر المستأجر في تسليم العقار، فقد يتعرض لسداد رسمٍ على أساس بدل الإيجار المذكور والمتفق عليه من قبل.
المسؤولية	يعتبر المستأجر مسؤولاً عن معالجة أية شكاوى تقدُّمها العقارات المجاورة ضد المستأجر. ويُعتبر المستأجر مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تحدث للعقار أو لأية مناطق مجاورة، إذا قام بتخزين أية مواد ضارة أو خطيرة أو غير نظامية أو قام باستخدامها. ولا تعتبر الشركة مسؤولة عن أية أضرار تنشأ نتيجةً لفصل الطاقة الكهربائية أو المياه أو تعطُّل وحدات التكييف فيما ينتج عن عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو عن أية واقعة قوة قاهرة أو أي حدثٍ مفاجئ. وتنص معظم عقود الإيجار على أن الشركة ليست مسؤولة عن أية حوادث أو إصابات قد تحدث للمستأجر أو موظفيه أو مقاوليه.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يحق للشركة فصل الخدمات الموصّلة للعقار المؤجر في حالة إخفاق المستأجر في الوفاء بأية دفعة مطلوبة، ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة رفض السداد استناداً إلى فصل الخدمات. ويحق للشركة أن تطالب بتعويض عن خسائرها فيما إذا كان مطلوباً منها اتخاذ أيّ إجراءٍ للحصول على أية دفعة مستحقة لها من المستأجر. ويقتصر التعويض واجب السداد عادةً على مبلغٍ قدره مائتا ألف (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، إلا أنه يجوز في حالات استثنائية أن يصل التعويض واجب السداد إلى مبالغ كامل الخسائر المتكبدة. ويحق للشركة الاستيلاء على جميع العناصر الموجودة في العقار المؤجر وبيعها في حالة تقصير المستأجر في سداد أية دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذي الصلة.
التأمين	المستأجر مطالبٌ بالتأمين على العقار المؤجر وملحقاته في مواجهة جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	على المستأجر التقيُّد بإرشادات المستأجرين وأية قواعد ومعايير تقوم بوضعها إدارة المركز التجاري المعني. وفي بعض عقود الإيجار، يجب على المستأجر أن يقدم معلوماتٍ للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو أي كيانٍ آخر تحدده مؤسسة النقد العربي السعودي. وفي حالة إخفاق المستأجر في إجراء أعمال الإصلاح، أو إخفاقه في التقيُّد بمعايير سلامة معيّنة، يجوز للشركة دخول العقار واتخاذ الإجراء العلاجي اللازم أثناء ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر الشروع في أعمال التجهيز إلى أن يكون قد قدّم للشركة مخططات الديكورات وتكييف الهواء والسلامة من الحرائق ومخططات الكهرباء لتقوم الشركة باعتمادها. وعلى أيٍّ حال، لم ينص أي عقد إيجار صراحة على أي إجراءات اعتماد بما يستوجب على الشركة إصدار شهادة إتمام بعد إتمام الأعمال، قبل أن يقوم المستأجر بتشغيل العقار المؤجر.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يلزم الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة بشأن أيّ تأجيرٍ من الباطن أو تنازل يقوم المستأجر بإبرامه فيما يتعلق بالعقار المؤجر. ويلزم الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة في حالة أيّ تغييرٍ في ملكية المستأجر. وفي حالة تصفية المستأجر، يتم تقليص المدة إلى سنة واحدة إذا كانت المدة المتبقية تتجاوز السنة.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا أخفق المستأجر في بدء التشغيل في العين المؤجرة له، ويتم عادةً وضع حد زمني مدّته شهر واحد (١). • إذا لم يبدأ المستأجر في استخدام العقار للأغراض المحددة في عقد الإيجار. • إذا أخفق المستأجر في تسديد أي بدل إيجار.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
مدة الإيجار	تتراوح مدد عقود الإيجار من سنتين (٢) إلى خمس (٥) سنوات.
الغرض	متاجر لبيع أدوات التجميل والعطور والبنود الهامة للرجال والنساء والمنتجات الطبيعية للعناية بالبشرة ومنتجات التجميل والهدايا والبنود التعليمية للأطفال.
تاريخ الافتتاح	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، وتفرض بعض عقود الإيجار على المستأجرين دفع غرامة عن كل يومٍ يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المفترض.
غرامات تعليق العمل	يحق للشركة أن تفرض غرامةً عن كل يوم يوقف فيه المستأجر التشغيل بصفةٍ مؤقتة أثناء مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولا عن الحصول على جميع التراخيص المطلوبة للعقار، وتنص معظم عقود الإيجار على أنه إذا أخفق المستأجر في الحصول على تلك التراخيص، فإنه يجوز للشركة إما تمديد المدة المحددة للحصول على تلك التراخيص أو إنهاء عقد الإيجار.
بدل الإيجار	يكون بدل الإيجار ثابتا عموماً وتجري زيادته سنوياً بنسبةٍ مئوية معينة، ومع ذلك، ففي عقود الإيجار الأحدث يتم حساب بدل الإيجار بالإحالة إلى إيرادات المبيعات التي يحققها المستأجر. وفي الحالات التي يتم فيها حساب بدل الإيجار بالإحالة إلى إيرادات المبيعات المحققة، يحق للشركة إنهاء عقد الإيجار إذا كان المبلغ الناتج أقل من بدل الإيجار المتفق عليه. ويتم الاتفاق على زيادةِ مبلغ بدل الإيجار المستحق بموجب الإيجار بنسبةٍ مئويةٍ معينة.
وديعة الضمان	يلزم عادةً تقديم وديعة ضمان باستثناء بعض عقود الإيجار.

شركة كمال عثمان جمجوم للتجارة («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
تكاليف الخدمات	لا يشتمل بدل الإيجار واجب السداد على أية زيادة في تكاليف الخدمات فيما ينشأ عن زيادة الاستهلاك. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن مصاريف المرافق المترتبة على العقار المؤجر.
الصيانة / التعديلات	يتحمّل المستأجر المسؤولية عن الصيانة، ولا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات في العقار المؤجر دون موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة. ويتحمّل المستأجر المسؤولية عن تركيب وصيانة وحدات تكييف الهواء ومستلزمات الوقاية من الحرائق بالنسبة للعقار المؤجر.
الضرائب	يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية ضرائب أو رسوم يتم فرضها على العقار المؤجر، فيما يكون مستحقاً في الوقت الراهن أو قد يستحق في المستقبل.
التسليم	عند انتهاء الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار بموجب محضرٍ يوقعه الطرفان أو ممثل مفوّض بالتوقيع بالنيابة عنهما. وإذا تأخر المستأجر في تسليم العقار، فقد يتعرض لسداد رسمٍ على أساس بدل الإيجار المذكور والمتفق عليه من قبل.
المسؤولية	يعتبر المستأجر مسؤولا عن معالجة أية شكاوى تقدَّم من ملاك العقارات المجاورة ضد المستأجر. ويعتبر المستأجر مسؤولاً أيضا عن جميع الأضرار التي تحدث للعقار أو بأية مناطق مجاورة إذا قام بتخزين أو استخدام أية مواد ضارة أو خطرة أو غير نظامية. ولا تعتبر الشركة مسؤولة عن أية أضرار تنشأ نتيجةً لفصل الطاقة الكهربائية أو المياه أو تعطُّل وحدات التكييف، فيما ينتج عن عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو عن أية واقعة قوة قاهرة أو أيّ حدثٍ مفاجئ. وتنص بعض عقود الإيجار على أن الشركة ليست مسؤولةً عن أية حوادث أو إصابات قد تحدث للمستأجر أو موظفيه أو مقاوليه.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يحق للشركة فصل الخدمات الموصّلة للعقار المؤجر في حالة إخفاق المستأجر في الوفاء بأية دفعة مطلوبة، ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة رفض السداد استناداً إلى فصل الخدمات. في بعض عقود الإيجار، يحق للشركة أن تطالب بتعويضٍ عن خسائرها فيما إذا كان مطلوباً منها اتخاذ أيّ إجراءٍ للحصول على أية دفعة مستحقةً لها من المستأجر. ويقتصر التعويض واجب السداد عادةً على مبلغٍ قدره مائتا ألف (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، إلا أنه يجوز في حالات استثنائية أن يصل التعويض واجب السداد إلى مبالغ كامل الخسائر المتكبدة. ويحق للشركة الاستيلاء على جميع العناصر الموجودة في العقار المؤجر وبيعها في حالة تقصير المستأجر في سداد أية دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذي الصلة.
التأمين	المستأجر مطالبٌ بالتأمين على العقار المؤجر وملحقاته في مواجهة جميع المخاطر. وفي بعض عقود الإيجار القديمة، لا يكون المستأجر مسؤولاً إلا عن إجراءاته بخصوص أية حرائق يتسبب فيها هو أو يتسبب فيها أيٌّ من ممثليه أو وكلائه أو موظفيه.
لوائح الصحة والسلامة	على المستأجر التقيُّد بإرشادات المستأجرين وأية قواعد ومعايير تقوم بوضعها إدارة المركز التجاري المعني. وفي بعض عقود الإيجار، يجب على المستأجر أن يقدم معلوماتٍ للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو أيّ كيانٍ آخر تحدده مؤسسة النقد العربي السعودي. وفي حالة إخفاق المستأجر في إجراء أعمال الإصلاح، أو إخفاقه في التقيُّد بمعايير سلامة معيّنة، يجوز للشركة دخول العقار واتخاذ الإجراء العلاجي اللازم أثناء ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر الشروع في أعمال التجهيز إلى أن يكون قد قدّم للشركة مخططات الديكورات وتكييف الهواء والسلامة من الحرائق ومخططات الكهرباء لتقوم الشركة باعتمادها.. وينص عقد إيجار واحد صراحة على وجوب اتباع إجراءات الاعتماد بما يستوجب على الشركة إصدار شهادة إتمام بمجرد اكتمال الأعمال، قبل أن يقوم المستأجر بتشغيل العقار المؤجر.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	يلزم الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة بشأن أيٍّ عقد تأجيرٍ من الباطن أو تنازل يقوم المستأجر بإبرامه فيما يتعلق بالعقار المؤجر. وفي حالة أيّ بيع أو نقل لملكية المستأجر، فإن عليه الحصول على موافقةٍ كتابيةٍ مسبقة من الشركة. وتنص عقود الإيجار الجديدة عموماً على أنه في حالة دخول المستأجر مرحلة التصفية، فإنه يتم تقليص المدة الإيجارية إلى سنة واحدة، إذا كانت المدة المتبقية تتجاوز سنة واحدة. وتنص عقود الإيجار القديمة عموماً على أنه في حالة تصفية المستأجر، يستمر الإيجار، ولا يجوز للخلفاء تقسيم حقوقهم والتزاماتهم بموجب الإيجار فيما بينهم من خلال تقسيم العقار المؤجر.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا أخفق المستأجر في بدء تشغيل العين المؤجرة له. ويتم عادةً وضع حد زمني مدّته شهر واحد (١). وهناك نوعان من عقود الإيجار لا يضعان حداً زمنياً ويتيحان للشركة حق المبادرة على الفور بالإنهاء، فيما ينص أحد عقود الإيجار على وضع حد زمني مدته خمسة عشر (١٥) يوماً، • إذا لم يقم المستأجر باستخدام العقار للأغراض المحددة في عقد الإيجار، • في حالة عقود الإيجار الجديدة، إذا أخفق المستأجر في تسديد أي بدل إيجار. وينص اثنان فقط من عقود الإيجار القديمة صراحةً على ذلك الحق.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

شركة العزيزية بنده المتحدة («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
مدة الإيجار	تتراوح مدد عقود الإيجار من عشر (١٠) سنوات إلى خمس عشرة (١٥) سنة.
الغرض	تشغيل هايبرماركت
تاريخ الافتتاح	لم يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقود الإيجار
غرامات تعليق العمل	على الشركة تعويض المستأجر في حالة أيّ خطأ أو إهمال من جانب الشركة يؤدي إلى توقف المستأجر عن العمل مؤقتاً.
التراخيص والتصاريح	لا تنطوي عقود الإيجار على أية نصوص بشأن التراخيص أو التصاريح.
بدل الإيجار	يزيد بدل الإيجار تلقائياً بواقع ١٠٪ من بدل الإيجار كل خمس (٥) سنوات اعتباراً من بدء الإيجار.
وديعة الضمان	لا يلزم بوجهٍ عام تقديم وديعة ضمان بموجب عقود الإيجار.
تكاليف الخدمات	يتحمل المستأجر المسؤولية عن سداد تكاليف أية مرافق و/أو خدمات.
الصيانة	على الشركة إجراء أعمال الصيانة الخاصة بالمركز التجاري، بما في ذلك الصيانة البنائية للمباني وصيانة المناطق والمرافق المشتركة. ويعتبر المستأجر مسؤولا عن صيانة القطاع الداخلي من المتجر. ويتحمل المستأجر أيضاً تكاليف صيانة المبرّدات.

شركة العزيزية بنده المتحدة («المستأجر»)	
المادة	**ملخص النص**
الضرائب	تعهد المستأجر بأن يسدد جميع الرسوم والضرائب والمصاريف الحكومية والمحلية التي يتم فرضها أو تكون مستحقة على العقار المؤجر أو أي قسمٍ منه.
التسليم	عند انتهاء عقود الإيجار أو انهاؤها قبل موعدها، يجب على المستأجر تسليم العقار في حالةٍ جيدة.
المسؤولية	إذا لحق دمار بالمركز التجاري المعني، أو تعرض لأضرار، ولم تتم إعادة بنائه أو ترميمه خلال سنة واحدة (١) من تاريخ ذلك الدمار أو الضرر، يجوز لأيٍّ من الطرفين إنهاء عقود الإيجار بتقديم إشعارٍ للطرف الآخر لا تقل مدته عن ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ الإنهاء.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	في حالة حدوث أي خطأ أو إهمال من جانب الشركة قد يؤدي إلى اضطرار المستأجر إلى إيقاف أنشطته التجارية مؤقتاً أو إلى إقفال محله، على الشركة تعويض المستأجر بالكامل عن جميع الخسائر والالتزامات الناتجة عن إيقاف أنشطة المستأجر التجارية بصفةٍ مؤقتة.
التأمين	على الشركة التأمين على المركز التجاري، بما في ذلك أبنيته، في مواجهة (١) أية خسائر أو أضرار، و (٢) فقدان بدل الإيجار المستحق لمدة ثلاث (٣) سنوات، و (٣) المسؤولية العامة. وعلى المستأجر أن يتدبر تأميناً طيلة مدة الإيجار فيما يتعلق بـ (١) المسؤولية تجاه الغير (بقيمةٍ لا تقل عن ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، و (٢) البنود الثابتة والتركيبات، و (٣) حالات تعطل الأعمال.
لوائح الصحة والسلامة	على المستأجر التقيد بتشغيل وإدارة المتاجر طبقاً للمعايير العالمية لتشغيل وإدارة الهايبرماركت.
إتمام الأعمال	لا ينطبق.
التنازل/التأجير من الباطن/تغيير الملكية	لا يجوز للشركة تأجير أو اعتماد التنازل عن أي إيجار، ولا أن تقوم بالتأجير من الباطن فيما يتعلق بأي محلٍ في المركز التجاري ذي الصلة، والذي يكون متخصصاً في مبيعات التجزئة لبنود الأطعمة أو متاجر البقالة أو المخابز. ولا يسري هذا التقييد على التأجير أو التأجير من الباطن للمقاهي والمطاعم والمخابز ذات الماركات المعروفة. ويجوز للمستأجر أن يؤجر و/أو يؤجر من الباطن، دون موافقة مسبقة من الشركة، أية مساحة ضمن العقار المؤجر لأصحاب الامتياز الذين يبيعون البنود المعتادة لمتاجر البقالة (بمعزلٍ عن الكحوليات أو السجائر أو البنود المحظورة)، بشرط أن تكون تلك المساحة المؤجرة (بالنسبة لجميع أصحاب الامتياز معاً) في حدود ١٠٪ أو دون إجمالي مساحة العقار المؤجر. وقد ضمنت الشركة أنها سوف تحتفظ، طيلة مدد عقود الإيجار، بحقوق الملكية أو المنفعة على كامل الأرض/العقار المؤجر. وبالتالي، إذا تم استخدام ملكيتها للعين المؤجرة كضمانٍ لمصلحة أيِّ مقرض، فإن ذلك المقرض لن يكون بمقدوره إنهاء عقد الإيجار المعني، أو الاستفادة من العقار المؤجر طيلة مدة الإيجار.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا لم يسدد المستأجر بدل الإيجار المستحق، • إذا أخلَّ أيٌّ من الأطرافِ بالتزاماته طبقاً لأحكام عقود الإيجار، • إذا تم تعيين مؤتمنٍ قانوني أو قضائي على أيٍّ من الأطراف، • إذا أقدم المؤجر على تقليص إجمالي المساحة المؤجرة للمستأجرين الآخرين في المركز التجاري إلى ما يقل عن ٥٠٪ من إجمالي المساحة المؤجرة من المركز التجاري عند تاريخ بداية الإيجار، • إذا أصدرت أية سلطة حكومية أو جهة مسؤولة أيُّ قرارٍ بأخذ أو إزالة المركز التجاري بأكمله أو جزء منه.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

١٣-٥-٣ عقود إيجار دور السينما

جدول ١٣١٠: تفاصيل عقود إيجار دور السينما المبرمة من جانب الشركة

المركز التجاري	تاريخ العقد	قطعة الأرض	مساحة الأرض (م٢)	آلية بدلات الإيجار
عقد إيجار سينما النخيل مول (الرياض)	١٤٣٩/١٢/٣٠هـ (الموافق ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م)	قطعة الأرض رقم CIM17 في النخيل مول (الرياض)	١٠,١٨٥	مبلغ قدره ٨,١٤٨,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأولى، أيهما أعلى، و٨,٩٦٢,٨٠٠ ريال سعودي سنويا أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأخيرة، أيهما أعلى.
عقد إيجار سينما بوليفارد الجامعة	١٤٣٩/٠٩/٠٦هـ (الموافق ٢٢ مايو ٢٠١٨م)	قطعة الأرض رقم CIM18 في بوليفارد الجامعة	٩,٠٠٠	٧,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأولى، أيهما أعلى، و٧,٩٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويا أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأخيرة، أيهما أعلى.
عقد إيجار سينما مول الظهران	١٤٣٩/١٢/٣٠هـ (الموافق ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م)	قطعة الأرض رقم EA8 في مول الظهران	٥,٧١٤	٤,٥٧١,٢٠٠ ريال سعودي سنوياً أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأولى، أيهما أعلى، و٥,٠٢٨,٣٢٠ ريال سعودي سنويا أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأخيرة، أيهما أعلى.
عقد إيجار سينما مول العرب (جدة)	١٤٣٩/١٢/٣٠هـ (الموافق ١٠ سبتمبر ٢٠١٨م)	قطعة الأرض رقم ATF04 في مول العرب (جدة)	٦,٣٩٧	٥,١١٧,٦٠٠ ريال سعودي سنوياً أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية للسنوات الخمس الأولى، أيهما أعلى، و٥,٦٢٩,٣٦٠ ريال سعودي سنويا أو ٨٪ من مردودات البيع السنوية عن السنوات الخمس الأخيرة، أيهما أعلى.

المصدر: الشركة

جدول ١٣١١: موجز عقود إيجار دور السينما (الأحكام العامة)

عقد إيجار دار السينما	
الأطراف	شركة المراكز العربية المحدودة بصفتها «المؤجر» وشركة الجيل القادم المحدودة، بصفتها «المستأجر».

عقد إيجار دار السينما	
المدة	١٠ سنوات تبدأ من تاريخ افتتاح السينما.
التجديد	تنتهي الإيجارات عند انتهاء مدتها. واذا لم يكن المستأجر عازماً على تجديد الإيجار، فإن عليه إبلاغ المؤجر قبل ستة (٦) أشهر من تاريخ الانتهاء. وإذا أخفق المستأجر في إشعار المؤجر، فلا تتجدد الإيجارات تلقائياً وإنما تجرى على أساس يومي إلى أن يتوصل الطرفان إلى اتفاق.
الاستخدام المسموح به	على المستأجر استخدام العين المؤجرة لتشغيل سينما. ولا يجوز للمستأجر استخدام العين المؤجرة لأية أنشطة أخرى دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.
تسديد بدل الإيجار	• يتم سداد بدلات الإيجار السنوية على قسطين متساويين مقدماً، ولا يشمل القسطان الضرائب وتكاليف استهلاك المرافق العامة. • يجب تسديد بدلات الإيجار بموجب شيك أو حوالة بنكية ترسل على الحساب البنكي للمؤجر.
التزامات المستأجر	• لا يجوز للمستأجر إيقاف تشغيل السينما دون موافقة من المؤجر. ويجب على المستأجر أن يدفع غرامة قدرها ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل يوم يتم فيه إغلاق السينما دون موافقة من المؤجر. • لا يجوز للمستأجر إدخال أية تغييرات على العين المؤجرة دون موافقة من المؤجر. • يعتبر المستأجر مسؤولاً عن الحصول على أي ترخيص أو تصريح لازم لتشغيل السينما، وإن إخفاق المستأجر في القيام بذلك لا يؤثر على سداد بدلات الإيجار. • عند انتهاء أو إنهاء عقود الإيجار، على المستأجر إخلاء العين المؤجرة. • على المستأجر أن يقوم بتركيب وصيانة وحدات تكييف هواء ونظم لمكافحة الحرائق والإنذار في العين المؤجرة. • على المستأجر التقيد بلوائح المراكز التجارية، بما في ذلك ساعات التشغيل. • على المستأجر، على تكلفته الخاصة، إجراء جميع أعمال الصيانة الضرورية للعين المؤجرة. • على المستأجر أن يسدد تكاليف استهلاك المرافق العامة.
التنازل والتأجير من الباطن	لا يجوز للمستأجر التنازل عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر.
التأمين	على المستأجر ترتيب تأمين على العين المؤجرة في مواجهة جميع المخاطر، على أن يكون ذلك من خلال وثائق تأمين تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
الإنهاء من جانب المؤجر	يجوز للمؤجر إنهاء عقود الإيجار عند حدوث أي من الوقائع الآتية: إلغاء أو سحب الترخيص الممنوح للمستأجر لتشغيل السينما، أو تقصير المستأجر في تسديد بدلات الإيجار، أو إخلال المستأجر بلوائح المراكز التجارية.
الإنهاء من جانب المستأجر	لا ينطبق
تسليم العين المؤجرة	عند انتهاء أو إنهاء الإيجار، على المستأجر أن يسلم العين المؤجرة نظيفة وخالية من أية عيوب أو أضرار.
تعليقات	لا تشتمل الإيجارات على نص بخصوص ضريبة القيمة المضافة.

١٣-٥-٤ عقد إيجار المركز الرئيسي للشركة

عقد إيجار المركز الرئيسي	
الأطراف	شركة المراكز العربية («المستأجر») وشركة الإنشائيون المتطورون («المالك»)
المدة	خمس (٥) سنوات هجرية اعتباراً من ١٤٣٨/١/١هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢م)
الغرض	مكاتب إدارية
عقود الإيجار، والرخص، والتصاريح	يتعيّن على المستأجر استخراج كافة الرخص والتصاريح على نفقته الخاصة.
بدل الإيجار	تبلغ القيمة الإجمالية لبدل الإيجار ١٩,٤٤٧,٠٢٠,٠٠ ريالاً سعودياً وتدفع على خمسة أقساط. وتوزّع دفعات الإيجار على الشكل التالي: قيمة القسط | تاريخ استحقاق القسط | المبلغ المخصوم (حوالي ٩٪) ٣,٥٢٠,٠٠٠,٠٠ | ١٤٣٨/٩/١٠هـ | ٣٢٠,٠٠٠,٠٠ ٣,٦٩٦,٠٠٠,٠٠ | ١٤٣٩/١/١هـ | ٣٣٦,٠٠٠,٠٠ ٣,٨٨٠,٠٠٠,٠٠ | ١٤٤٠/١/١هـ | ٣٥٢,٠٠٠,٠٠ ٤,٠٧٤,٤٠٠,٠٠ | ١٤٤١/١/١هـ | ٣٧٠,٠٠٠,٠٠ ٤,٢٧٦,٦٢٠,٠٠ | ١٤٤٢/١/١هـ | ٣٨٧,٠٠٠,٠٠ المجموع: ١٩,٤٤٧,٠٢٠,٠٠ | | مجموع المبالغ المخصومة: ١,٧٦٥,٠٠٠,٠٠ تكون أقساط الإيجار خاضعة للخصومات في حال تم سداد القسط ذي الصلة (من خلال تحويل بنكي إلى حساب المالك) قبل ما لا يقل عن يوم واحد من حلول تاريخ استحقاقه.
وديعة الضمان	لا يوجد وديعة ضمان مستحقة السداد.
تكاليف الخدمة	لا توجد أي تكاليف خدمة واجبة السداد. ويتعيّن على المستأجر صيانة المأجور وتحمّل تكاليف كافة خدمات المرافق العامة فيه.
الصيانة	يتعيّن على المستأجر صيانة المأجور، والمرافق العامة، والمناطق الملحقة. ولا يجوز للمستأجر إحداث أي تعديلات على المأجور من دون أن يكون حصل أولاً على موافقة المالك.
الضرائب	لا يوجد نص صريح في عقد الإيجار فيما يتعلق بالضرائب

عقد إيجار المركز الرئيسي	
تسليم المأجور	لدى انتهاء مدة عقد الإيجار، يحتفظ المالك بحق مطالبة المستأجر بإعادة المأجور إلى حالته الأصلية. وفي حال ترك المستأجر المأجور لأي سبب كان قبل تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار، يكون ملزماً بسداد كامل قيمة الإيجار المستحقة، ولا يحق له الحصول على أي تعويض عن بدل الإيجار المسدد مقدما.
التأمين	لا يوجد نص صريح في عقد الإيجار فيما يتعلق بالتأمين.
أحكام فسخ عقد الإيجار النموذجية حقوق التنازل/التأجير من الباطن/التغيير في الملكية	لا يجوز تأجير المأجور أو التنازل عنه للغير من دون الحصول أولاً على موافقة المالك. إن الإخلال بهذا الحكم يؤدي إلى الإنهاء التلقائي لعقد الإيجار. لا يوجد نص صريح في عقد الإيجار فيما يتعلق بتغيير الملكية.
الأحكام النموذجية لفسخ العقود	في حال تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه للغير من دون موافقة المالك. في حال بيع المأجور أو العقار، يبقى عقد الإيجار سارياً إلى حين حلول تاريخ انتهاء مدته المتفق عليه.
التجديد	ينتهي عقد الإيجار في تاريخ انتهاء مدته إذا أشعر المالك المستأجر بعدم رغبته في تجديده. وإلا، يتعيّن على المالك تزويد المستأجر بعقد إيجار جديد يعتبر مقبولاً من المستأجر في حال عدم إبداء المستأجر بعدم موافقته للمالك في غضون ثلاثة (٣) أيام.

١٣-٦ المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة

١٣-٦-١ عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة

١٣-٦-١-١ شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه

يرجى مراجعة موجز عقود إيجار المستأجرين الرئيسيين لشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه في القسم ١٣-٥-٢ («عقود إيجار العملاء الرئيسيين»).

١٣-٦-١-٢ الأكاديمية العالمية السعودية للتدريب

الأكاديمية العالمية السعودية للتدريب («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
المدة	خمس (٥) سنوات
الغرض	تشغيل منشأة تدريبية للقوى العاملة والتوظيف
تاريخ الافتتاح	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، ويجب على المستأجر دفع غرامة عن كل يوم يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المفترض.
غرامات تعليق العمل	يجوز للشركة أن تفرض غرامة على المستأجر عن كل يوم يتمّ فيه تعليق العمليات خلال مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على كافة الرخص اللازمة للمأجور. وينص عقد الإيجار على أنه في حال عجز المستأجر عن استخراج الرخص اللازمة، يبقى عقد الإيجار سارياً وتطبق الغرامات على حالات التخلف عن بدء تشغيل الأعمال بعد تاريخ الافتتاح المحدد.
بدل الإيجار	يكون بدل الإيجار ثابتاً طوال مدة الإيجار ولا يخضع للزيادة السنوية.
وديعة الضمان	لا يوجد نص صريح في عقد الإيجار فيما يتعلق بوجوب تقديم وديعة ضمان.
تكاليف الخدمات	لا يشمل بدل الإيجار المستحق أي زيادة في تكاليف الخدمة الناتجة عن زيادة الاستهلاك. يتحمّل المستأجر تكاليف خدمات المرافق العامة المستهلكة في المأجور.
الصيانة / التعديلات	يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة ولا يجوز له إحداث أي تعديلات على المأجور من دون الحصول أولاً على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. يكون المستأجر مسؤولاً عن تركيب وصيانة مكيفات الهواء ونظم السلامة من الحرائق داخل المأجور.
الضرائب	يتحمل المستأجر أي ضرائب مفروضة على المأجور تكون أو قد تصبح واجبة السداد.
التسليم	عند انتهاء عقد الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم المأجور بموجب محضر تسليم موقّع من الطرفين أو من الممثل المفوض عنهما. وفي حال تأخر المستأجر في تسليم المأجور، يكون ملزماً بسداد رسم يعادل ثلاثة أضعاف قيمة بدل الإيجار المتفق عليه سابقاً عن كل يوم بشكل تناسبي.
المسؤولية	يكون المستأجر مسؤولاً عن معالجة الشكاوى الصادرة بحقه من الممتلكات المجاورة. ويكون سؤولاً عن كافة الاضرار التي تلحق بالمأجور أو أي مناطق مجاورة في حال تخزينه أو استخدامه لأي مواد ضارة، أو خطيرة، او غير شرعية. لا تكون الشركة مسؤولة عن أي أضرار ناتجة عن انقطاع التيار الكهربائي، او المياه، أو المكيفات الهوائية نتيجة عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو نتيجة اي ظرف قوة قاهرة أو حدث مفاجئ. ولا تكون الشركة مسؤولة عن أي حوادث أو إصابات قد تلحق بالمستأجر أو الموظفين أو المقاولين التابعين له.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يجوز للشركة وقف إمدادات الخدمات المقدمة للمأجور في حال تخلف المستأجر عن سداد اي دفعة واجبة السداد ولا يحق للمستأجر رفض إتمام الدفع نتيجةً لوقف الخدمات. يحقّ للشركة الحصول على تعويض عن الخسائر المتكبدة في حال توجب عليها اتخاذ إجراءات لتحصيل أي دفعة مستحقة السداد من قبل المستأجر. ويكون التعويض المستحق إما معادلا لمجموعة الخسائر المتكبدة من الشركة أو محدودة بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. يحقّ للشركة وضع اليد وبيع كافة الموجودات داخل المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد اي دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذات الصلة.
التأمين	يكون المستأجر ملزماً بتأمين المأجور والموجودات داخله ضد جميع المخاطر. ويكون مسؤولاً عن تصرفاته بالنسبة لأي حرائق ناتجة عنه أو أي من الممثلين، أو الوكلاء، أو الموظفين التابعين له.
لوائح الصحة والسلامة	يتعيّن على المستأجر التقيد بكافة الإرشادات والقواعد والمعايير الصادرة عن إدارة المركز التجاري ذي الصلة. ويتوجّب عليه تقديم معلومات للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو أي جهة أخرى تحددها مؤسسة النقد العربي السعودي. في حال لم يقم المستأجر بأي أعمال تصليح أو لم يمتثل للمعايير المحددة لضمان سلامة المبنى أو عملائه، يجوز للشركة في تلك الحالة الدخول إلى المأجور واتخاذ التدابير اللازمة خلال ساعات العمل الرسمية.

الأكاديمية العالمية السعودية للتدريب («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر المباشرة بأعمال تجهيز المأجور إلاّ لحين أن يقدم للشركة كافة الخطط المتعلقة بالديكور، والمكيفات الهوائية، ونظم السلامة من الحرائق، والخطط الكهربائية لاعتمادها من قبل الشركة.
التنازل / التأجير من الباطن / التغيير في الملكية	يتعيّن على المستأجر الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة قبل أن يتمكن من تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه للغير. في حال بيع أو نقل ملكية المستأجر، يتعيّن عليه الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. في حال دخل المستأجر في طور التصفية، يتم تخفيض مدة الإيجار إلى سنة واحدة في حال كانت المدة المتبقية تتعدى السنة.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجه عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا لم يباشر المستأجر بالعمليات التشغيلية في المأجور بحلول التاريخ المحدد؛ • إذا لم يستخدم المستأجر المأجور للأغراض المحددة له في عقد الإيجار؛ و • إذا عجز المستأجر عن سداد بدل الإيجار.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

١٣-٦-١-٣ شركة الأطعمة والترفيه

شركة الأطعمة والترفيه («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
مدة الإيجار	من سنة واحدة (١) إلى ثلاث (٣) سنوات.
الغرض	تشغيل متاجر لبيع الأطعمة وتقديم المشروبات الباردة والساخنة.
تاريخ الافتتاح	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، وتفرض بعض عقود الإيجار على المستأجرين دفع غرامة عن كل يوم يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المفترض.
غرامات تعليق العمل	تتيح عقود الإيجار للشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يوم يعلق فيه العمليات أثناء مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على كافة الرخص اللازمة للمأجور. تنص بعض عقود الإيجار على أنه في حال عجز المستأجر عن استخراج الرخص اللازمة، يجوز للشركة إما تمديد مهلة الحصول على الرخص أو فسخ عقد الإيجار.
بدل الإيجار	يكون بدل الإيجار ثابتاً عادةً. ولكن يتم أحياناً الاتفاق على زيادة قيمة الإيجار المستحقة بموجب عقد الإيجار بنسبة محددة.
وديعة الضمان	لا يلزم بوجه عام تقديم وديعة ضمان بموجب عقود الإيجار.
تكاليف الخدمات	لا يشتمل بدل الإيجار واجب السداد على أية زيادة في تكاليف الخدمات فيما ينشأ عن زيادة الاستهلاك. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن مصاريف المرافق المترتبة على العقار المؤجر.
الصيانة / التعديلات	يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة ولا يجوز له إحداث أي تعديلات على المأجور من دون الحصول أولاً على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. يكون المستأجر مسؤولاً عن تركيب وصيانة مكيفات الهواء وأنظمة السلامة من الحرائق داخل المأجور.
الضرائب	يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية ضرائب أو رسوم يتم فرضها على العقار المؤجر تكون مستحقةً في الوقت الراهن أو تصبح مستحقةً في المستقبل.
التسليم	عند انتهاء الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار بموجب محضر يوقعه الطرفان أو ممثل مفوّض بالتوقيع بالنيابة عنهما. وإذا تأخر المستأجر في تسليم العقار، فقد يتعرض لسداد رسم على أساس بدل الإيجار المذكور والمتفق عليه من قبل.
المسؤولية	يكون المستأجر مسؤولاً عن معالجة أي شكاوى صادرة بحقه من المُلتكات المجاورة. ويكون مسؤولاً أيضاً عن كافة الأضرار التي تلحق بالمأجور أو أي مناطق مجاورة له في حال تخزين أو استخدامه أي مواد ضارة، أو خطيرة، أو غير شرعية. لا تكون الشركة مسؤولة عن أي أضرار ناتجة عن انقطاع التيار الكهربائي، أو المياه، أو المكيفات الهوائية نتيجة عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو نتيجة أي ظرف قوة قاهرة أو حدث مفاجئ. تنص بعض عقود الإيجار على أن الشركة ليست مسؤولة عن أي حوادث أو إصابات قد تلحق بالمستأجر أو الموظفين أو المقاولين التابعين له.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يحق للشركة فصل الخدمات الموصلة للعقار المؤجر في حالة إخفاق المستأجر في الوفاء بأية دفعة واجبة السداد، ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة رفض السداد استناداً إلى فصل الخدمات. تمنح بعض عقود الإيجار للشركة حق الحصول على تعويض عن الخسائر المتكبدة في حال توجب عليها اتخاذ إجراءات لتحصيل أي دفعة مستحقة من قبل المستأجر. ويكون التعويض المستحق بموجب بعض العقود محدوداً عادة ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع بعض الاستثناءات التي يكون بموجبها مبلغ التعويض المستحق معادلاً لكامل قيمة الخسائر المتكبدة. يحقّ للشركة وضع اليد وبيع كافة الموجودات داخل المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد اي دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذات الصلة.
التأمين	يكون المستأجر ملزماً بتأمين المأجور والموجودات داخله ضد جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	يتعيّن على المستأجر التقيد بكافة الإرشادات والقواعد والمعايير الصادرة عن إدارة المركز التجاري ذات الصلة. وتنص بعض عقود الإيجار على أنه يتوجّب على المستأجر تقديم معلومات للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو أي جهة أخرى تحددها مؤسسة النقد العربي السعودي. في حال عجز المستأجر عن إتمام أي أعمال تصليح أو عن الامتثال لبعض معايير السلامة، يجوز للشركة في تلك الحالة الدخول إلى المأجور واتخاذ التدابير التصحيحية اللازمة خلال ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر المباشرة بأعمال تجهيز المأجور إلاّ لحين أن يقدم للشركة كافة الخطط المتعلقة بالديكور، والمكيفات الهوائية، ونظم السلامة من الحرائق، والخطط الكهربائية لاعتمادها من قبل الشركة.
التنازل / التأجير من الباطن / تغيير الملكية	يلزم الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الشركة بشأن أيّ تأجير من الباطن أو تنازل يقوم المستأجر بإبرامه فيما يتعلق بالعقار المؤجر. ويظل عقد الإيجار سارياً في حالة دخولُ المستأجر طور التصفية، وفي تلك الحالة يتم تقليص المدة المتبقية من الإيجار إلى سنة واحدة إذا كانت المدة المتبقية تتجاوز السنة.

شركة الأطعمة والترفيه («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجه عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • في حال تأخر المستأجر في استهلال العمليات لفترة تتعدى الشهر الواحد، يحق للشركة فسخ عقد الإيجار والمطالبة بتحصيل أموالها المستحقة بموجبه. • إذا لم يستخدم المستأجر المأجور للأغراض المحددة له في عقد الإيجار. • إذا عجز المستأجر عن سداد أي دفعة إيجار.
أحكام التجديد المعتادة	لا يتم التجديد تلقائياً.

١٣-٦-١-٤ شركة مراكز القهوة التجارية

شركة مراكز القهوة التجارية («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
المدة	من سنة واحدة (١) إلى ثلاث (٣) سنوات
الغرض	تشغيل المقاهي
تاريخ الافتتاح	يتم تحديد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار، وتفرض بعض عقود الإيجار على المستأجرين دفع غرامة عن كل يوم يخفق فيه في بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المفترض.
غرامات تعليق العمل	تمنح عقود الإيجار الشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يوم يتم فيه تعليق العمليات خلال مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على كافة الرخص اللازمة للمأجور. وتنص بعض عقود الإيجار على أنه في حال عجز المستأجر عن استخراج الرخص اللازمة، يجوز للشركة إما تمديد مهلة الحصول على الرخص أو فسخ عقد الإيجار.
بدل الإيجار	يكون بدل الإيجار ثابتاً عادةً. ولكن يتم أحياناً الاتفاق على زيادة قيمة الإيجار المستحقة بموجب عقد الإيجار بنسبة محددة.
وديعة الضمان	لا يلزم بوجه عام تقديم وديعة ضمان بموجب عقود الإيجار.
تكاليف الخدمات	لا يشتمل بدل الإيجار واجب السداد على أية زيادة في تكاليف الخدمات فيما ينشأ عن زيادة الاستهلاك. ويعتبر المستأجر مسؤولاً عن مصاريف المرافق المترتبة على العقار المؤجر.
الصيانة / التعديلات	يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة ولا يجوز له إحداث أي تعديلات على المأجور من دون الحصول أولاً على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. يكون المستأجر مسؤولاً عن تركيب وصيانة مكيفات الهواء وأنظمة السلامة من الحرائق داخل المأجور.
الضرائب	يتحمل المستأجر أي ضرائب مفروضة على المأجور تكون أو قد تصبح واجبة السداد.
التسليم	عند انتهاء الإيجار أو انهاؤه، يتم تسليم العقار بموجب محضر يوقعه الطرفان أو ممثل مفوّض بالتوقيع بالنيابة عنهما. وإذا تأخر المستأجر في تسليم العقار، فقد يتعرض لسداد رسّم على أساس بدل الإيجار المذكور والمتفق عليه من قبل.
المسؤولية	يكون المستأجر مسؤولاً عن معالجة أي شكاوى صادرة بحقه من المُمتلكات المجاورة. ويكون مسؤولاً عن كافة الاضرار التي تلحق بالمأجور أو بالمناطق المجاورة له في حال تخزينه أو استخدامه أي مواد ضارة، أو خطيرة، أو غير شرعية. لا تكون الشركة مسؤولة عن أي أضرار ناتجة عن انقطاع التيار الكهربائي، او المياه، أو المكيفات الهوائية بسبب عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو بسبب أي ظرف قوة قاهرة أو حدث مفاجئ. تنصّ بعض عقود الإيجار على أن الشركة غير مسؤولة عن أي حوادث أو إصابات قد تلحق بالمستأجر أو بالموظفين أو المقاولين التابعين له.
التعويض في حالة تعليق العمل أو عدم السداد	يجوز للشركة وقف إمداد الخدمات المقدمة للمأجور في حال تخلف المستأجر عن سداد أي دفعة مستحقة ولا يحق للمستأجر رفض إتمام الدفع نتيجة لوقف الخدمات. تمنح بعض عقود الإيجار للشركة حق الحصول على تعويض عن الخسائر المتكبدة في حال توجب عليها اتخاذ إجراءات لتحصيل أي دفعة مستحقة من قبل المستأجر. يحقّ للشركة وضع اليد وبيع كافة الموجودات داخل المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد اي دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذات الصلة.
التأمين	يكون المستأجر ملزماً بتأمين المأجور والموجودات داخله ضد جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	يتعيّن على المستأجر التقيد بكافة الإرشادات والقواعد والمعايير الصادرة عن إدارة المركز التجاري ذات الصلة. وتنص بعض عقود الإيجار على أنه يتوجّب على المستأجر تقديم معلومات للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو أي جهة أخرى تحددها مؤسسة النقد العربي السعودي. في حال عجز المستأجر عن إتمام أي أعمال تصليح أو عن الامتثال لأي من معايير السلامة، يجوز للشركة في تلك الحالة الدخول إلى المأجور واتخاذ التدابير التصحيحية اللازمة خلال ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر المباشرة بأعمال تجهيز المأجور إلّا لحين أن يقدم للشركة كافة الخطط المتعلقة بالديكور، والمكيفات الهوائية، ونظم السلامة من الحرائق، والخطط الكهربائية لاعتمادها من قبل الشركة.
التنازل / التأجير من الباطن / التغيير في الملكية	يتعّين على المستأجر الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة قبل أن يتمكن من تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه للغير. في حال دخل المستأجر في حالة تصفية، يبقى عقد الإيجار سارياً ولكن يتم تخفيض مدة الإيجار المتبقية إلى سنة واحدة في حال كانت المدة المتبقية تتعدى السنة.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجه عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: في حال تأخر المستأجر في استهلال العمليات لفترة تتعدى الشهر الواحد، يحق للشركة فسخ عقد الإيجار والمطالبة بتحصيل أموالها المستحقة بموجبه؛ إذا لم يستخدم المستأجر المأجور للأغراض المحددة له في عقد الإيجار؛ و إذا عجز المستأجر عن سداد أي دفعة إيجار.
أحكام التجديد المعتادة	لا تجدّد عقود الإيجار تلقائياً.

١٣-٦-١-٥ شركة فضاء الأطفال

شركة فضاء الأطفال («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
المدة	عشر (١٠) سنوات هجرية
الغرض	بيع ألعاب تعليمية تحمل ماركة «كيدزينيا»
تاريخ الافتتاح	يرد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار الذي يتعيّن على المستأجر بموجبه سداد غرامة عن كل يوم يتخلّف فيه عن بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المحدد.
غرامات تعليق العمل	تمنح عقود الإيجار الشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يوم يتمّ فيه تعليق العمليات خلال مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على كافة الرخص اللازمة للمأجور.
بدل الإيجار	يكون على شكل بدل إيجار ثابت أو نسبة مئوية من المبيعات (يتم الاتفاق عليها) أيهما أعلى. ويشمل بدل الإيجار رسوم الخدمة. يخضع بدل الإيجار الثابت لزيادة نسبتها ١٥٪ للسنة السادسة، والسابعة، والثامنة، والتاسعة والعاشرة من مدة الإيجار.
وديعة الضمان	لا ينص عقد الإيجار على وجوب تقديم وديعة ضمان.
تكاليف الخدمة	إن تكاليف الخدمة مشمولة ببدل الإيجار ولكن لا يشمل بدل الإيجار تكاليف استخدام خدمات المرافق العامة أو أي ضرائب أو رسوم (حالية أو مستقبلية) مفروضة على المأجور. يجوز للشركة ايضاً فرض رسوم إضافية على المستأجر في حال زيادة تعريفات خدمات المرافق العامة.
الصيانة / التعديلات	يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة ولا يجوز له إحداث أي تعديلات على المأجور من دون الحصول أولاً على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. يكون المستأجر مسؤولاً عن تركيب وصيانة مكيفات الهواء وأجهزة السلامة من الحرائق داخل المأجور.
الضرائب	يتحمل المستأجر أي ضرائب مفروضة على المأجور تكون أو قد تصبح واجبة السداد.
التسليم	يتمّ تسليم المأجور بموجب محضر تسليم موقّع من الطرفين في نهاية مدة عقد الإيجار أو عند فسخه ويجب أن يكون خالياً من اي عيوب ويضمّ كافة التجهيزات الثابتة. وفي حال تأخر المستأجر في تسليم المأجور، يكون ملزماً بسداد رسم بالارتكاز على ثلاثة أضعاف بدل الإيجار المتفق عليه سابقاً عن كل يوم تأخير.
المسؤولية	يكون المستأجر مسؤولاً عن معالجة أي شكاوى صادرة بحقه من الممتلكات المجاورة. ويكون مسؤولاً عن كافة الاضرار التي تلحق بالمأجور أو بأي مناطق مجاورة له في حال تخزينه أي مواد ضارة، أو خطيرة، او غير شرعية. لا تكون الشركة مسؤولة عن أي أضرار ناتجة عن انقطاع التيار الكهربائي، أو المياه، أو المكيفات الهوائية نتيجة عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو نتيجة أي ظرف قوة قاهرة أو حدث مفاجئ.
التعويض في حال تعليق العمل أو عدم السداد	يجوز للشركة التوقف عن إمداد المأجور بالكهرباء والمياه ومنع نقل البضائع من وإلى المأجور في حال تخلف المستأجر عن إتمام أي دفعة لازمة. يحقّ للشركة أن تحصل على تعويض عن الخسائر المتكبدة في حال توجب عليها اتخاذ إجراءات لتحصيل أي دفعة مستحقة من قبل المستأجر. ويكون التعويض واجب السداد محدوداً ب ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يحقّ للشركة وضع اليد وبيع كافة الموجودات داخل المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد أي دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذات الصلة.
التأمين	يكون المستأجر ملزماً بتأمين المأجور والموجودات داخله ضد جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	يتعيّن على المستأجر التقيد بكافة الإرشادات والقواعد والمعايير الصادرة عن إدارة المركز التجاري ذات الصلة. في حال عجز المستأجر عن إتمام أي أعمال تصليح أو عن الامتثال لأي من معايير السلامة، يجوز للشركة في تلك الحالة الدخول إلى المأجور واتخاذ التدابير التصحيحية اللازمة خلال ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر المباشرة بأعمال تجهيز المأجور إلاّ لحين أن يقدّم للشركة كافة الخطط المتعلقة بالديكور، والمكيفات الهوائية، ونظم السلامة من الحرائق، والخطط الكهربائية لاعتمادها من قبل الشركة.
التنازل / التأجير من الباطن / التغيير في الملكية	يتعّين على المستأجر الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة قبل أن يتمكن من تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه للغير.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا لم يباشر المستأجر بالعمليات التشغيلية في المأجور بحلول التاريخ المحدد؛ • إذا فقد المستأجر حقوقه في استخدام علامة «كيدزينيا» التجارية؛ • إذا لم يستخدم المستأجر المأجور للأغراض المحددة له في عقد الإيجار؛ و • إذا انتهك الأحكام الواردة في عقد الإيجار ولم يعالج الانتهاك بعد تلقيه إشعار مدته خمسة أيام.
أحكام التجديد المعتادة	يتم تجديد العقد تلقائياً ما لم يقم أي طرف بتبليغ الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديده.

١٣-٦-١-٦ شركة ألعاب بيلي

شركة ألعاب بيلي («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
المدة	عشر (١٠) سنوات ميلادية.
الغرض	مركز ألعاب للأطفال يحمل العلامة التجارية «بيلي بيز».
تاريخ الافتتاح	يرد تاريخ الافتتاح في عقد الإيجار الذي يتعيّن على المستأجر بموجبه سداد غرامة عن كل يوم يتخلّف فيه عن بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المحدد. لا تفرض بعض عقود الإيجار الغرامات على حالات التأخر في الافتتاح.
غرامات تعليق العمل	تمنح عقود الإيجار الشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يوم يتم فيه تعليق العمليات خلال مدة الإيجار.

شركة ألعاب بيلي («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على كافة الرخص اللازمة للمأجور.
بدل الإيجار	بدل إيجار ثابت شامل لرسوم الخدمة، ويجوز أن يخضع لزيادة تتراوح نسبتها بين ٥٪ و١٥٪ في بعض عقود الإيجار. وفي عقود الإيجار الحديثة، يتم عادةً احتساب بدل الإيجار كنسبة معادلة لـ ٨٪ من الإيرادات. ولدى احتساب بدل الإيجار بالارتكاز على إيرادات المبيعات يحقّ للشركة فسخ عقد الإيجار إذا كان المبلغ المولّد أقل من قيمة بدل الإيجار المتفق عليه.
وديعة الضمان	لا ينص عقد الإيجار على وجوب تقديم وديعة ضمان.
تكاليف الخدمات	إن تكاليف الخدمة مشمولة ببدل الإيجار ولكن لا يشمل بدل الإيجار تكاليف استخدام المرافق العامة أو أي ضرائب أو رسوم (حالية أو مستقبلية) مفروضة على المأجور. يجوز للشركة أيضاً فرض رسوم إضافية على المستأجر في حال زيادة تعريفات خدمات المرافق العامة.
الصيانة / التعديلات	يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة ولا يجوز له إحداث أي تعديلات على المأجور من دون الحصول أولاً على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. يكون المستأجر مسؤولاً عن تركيب وصيانة مكيفات الهواء وأجهزة السلامة من الحرائق داخل المأجور.
الضرائب	يتحمل المستأجر أي ضرائب مفروضة على المأجور تكون أو قد تصبح واجبة السداد.
التسليم	يتمّ تسليم المأجور بموجب محضر تسليم موقّع من الطرفين في نهاية مدة عقد الإيجار أو عند فسخه ويجب أن يكون خالياً من اي عيوب ويضمّ كافة التجهيزات الثابتة. وفي حال تأخر المستأجر في تسليم المأجور، يكون ملزماً بسداد رسم بالارتكاز على ثلاثة أضعاف بدل الإيجار المتفق عليه سابقاً عن كل يوم تأخير.
المسؤولية	يكون المستأجر مسؤولاً عن معالجة أي شكاوى صادرة بحقه من الممتلكات المجاورة. ويكون مسؤولاً أيضاً عن كافة الأضرار التي تلحق بالمأجور أو بالمناطق المجاورة له في حال تخزينه أو استخدامه أي مواد ضارة، أو خطرة، أو غير شرعية. لا تكون الشركة مسؤولة عن أي أضرار ناتجة عن انقطاع التيار الكهربائي، او المياه، أو المكيفات الهوائية نتيجة عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو نتيجة أي ظرف قوة قاهرة أو حدث مفاجئ.
التعويض في حال تعليق العمل أو عدم السداد	يجوز للشركة التوقف عن إمداد المأجور بالكهرباء والمياه ومنع نقل البضائع من وإلى المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد أي دفعة لازمة. يحقّ للشركة الحصول على تعويض عن الخسائر المتكبدة في حال توجب عليها اتخاذ إجراءات لتحصيل أي دفعة مستحقة من قبل المستأجر. ويكون التعويض المستحق محدوداً ب ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يحقّ للشركة وضع اليد وبيع كافة الموجودات داخل المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد أي دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذات الصلة.
التأمين	يكون المستأجر ملزماً بتأمين المأجور والموجودات داخله ضد جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	يتعيّن على المستأجر التقيّد بكافة الإرشادات والقواعد والمعايير الصادرة عن إدارة المركز التجاري ذات الصلة. في حال عجز المستأجر عن إتمام اي أعمال تصليح أو عن الامتثال لأي من معايير السلامة، يجوز للشركة في تلك الحالة الدخول إلى المأجور واتخاذ التدابير التصحيحية اللازمة خلال ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر المباشرة بأعمال تجهيز المأجور إلاّ لحين أن يقدّم للشركة كافة الخطط المتعلقة بالديكور، والمكيفات الهوائية، ونظم السلامة من الحرائق، والخطط الكهربائية لاعتمادها من قبل الشركة.
التنازل / التأجير من الباطن / التغيير في الملكية	يتعّين على المستأجر الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة قبل أن يتمكن من تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه للغير.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا لم يباشر المستأجر بالعمليات التشغيلية في المأجور بحلول التاريخ المحدد. • إذا فقد المستأجر حقه في استخدام علامة «بيلي بيز» التجارية. • إذا لم يستخدم المستأجر المأجور للأغراض المحددة له في عقد الإيجار. • إذا انتهك الأحكام الواردة في عقد الإيجار ولم يعالج الانتهاك بعد تلقيه إشعار مدته خمسة ايام.
أحكام التجديد المعتادة	لا تجدّد عقود الإيجار تلقائياً.

١٣-٦-١-٧ شركة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية

شركة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
المدة	من خمس (٥) إلى عشر (١٠) سنوات هجرية.
الهدف	مدينة ألعاب- أنشطة ترفيهية تحمل اسم العلامة التجارية «سباركيز»
تاريخ الافتتاح	في معظم عقود الإيجار، يرد تاريخ الافتتاح في العقد ويتعيّن على المستأجر بموجبه سداد غرامة عن كل يوم يتخلّف فيه عن بدء التشغيل بعد تاريخ الافتتاح المحدد.
الغرامات المفروضة على تعليق العمليات	تمنح عقود الإيجار الشركة حق فرض رسم على المستأجر عن كل يوم يتمّ فيه تعليق العمليات خلال مدة الإيجار.
التراخيص والتصاريح	يكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على كافة الرخص اللازمة للمأجور. تنص بعض عقود الإيجار على أنه في حال عجز المستأجر عن استخراج الرخص اللازمة، يجوز للشركة إما تمديد مهلة الحصول على الرخص أو فسخ عقد الإيجار.
بدل الإيجار	في بعض عقود الإيجار، يتم تحديد بدل الإيجار على أساس ثابت، ويجوز زيادته بنسبة تتراوح بين ٥٪ و١٠٪. وفي بعض عقود الإيجار الأخرى، يتم احتساب بدل الإيجار على أنه بدل إيجار ذات قيمة ثابتة أو قيمة تتراوح نسبتها بين ١٢ و١٥٪ من المبيعات أيهما أعلى. يشمل بدل الإيجار رسوم الخدمة.
وديعة الضمان	لا ينص عقد الإيجار على وجوب تقديم وديعة ضمان.

شركة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية («المستأجر»)	
البند	**الملخص**
تكاليف الخدمة	إن رسوم الخدمة مشمولة ضمن بدل الإيجار. ولكن لا يشمل بدل الإيجار تكاليف استخدام خدمات المرافق العامة أو أي ضرائب أو رسوم (حالية أو مستقبلية) مفروضة على المأجور. يجوز للشركة ايضاً فرض رسوم إضافية على المستأجر في حال زيادة تعريفات خدمات المرافق العامة.
الصيانة	يكون المستأجر مسؤولاً عن أعمال الصيانة ولا يجوز له إحداث أي تعديلات على المأجور من دون الحصول أولاً على الموافقة الخطية المسبقة للشركة. يكون المستأجر مسؤولاً عن تركيب وصيانة مكيفات الهواء وأجهزة السلامة من الحرائق داخل المأجور.
الضرائب	يتحمل المستأجر أي ضرائب مفروضة على المأجور تكون أو قد تصبح واجبة السداد.
التسليم	يتمّ تسليم المأجور بموجب محضر تسليم موقّع من الطرفين في نهاية مدة عقد الإيجار أو عند فسخه ويجب أن يكون خالياً من أي عيوب ويضمّ كافة التجهيزات الثابتة. وفي حال تأخر المستأجر في تسليم المأجور، يكون ملزماً بسداد رسم بالارتكاز على ثلاثة أضعاف بدل الإيجار المتفق عليه سابقاً عن كل يوم تأخير.
المسؤولية	يكون المستأجر مسؤولاً عن تسوية أي شكاوى صادرة بحقه من الممتلكات المجاورة. ويكون مسؤولاً عن كافة الأضرار التي تلحق بالمأجور أو بالمناطق المجاورة له في حال تخزينه أو استخدامه أي مواد ضارة، أو خطرة، أو غير شرعية. لا تكون الشركة مسؤولة عن أي أضرار ناتجة عن انقطاع التيار الكهربائي، أو المياه، أو المكيفات الهوائية نتيجة عدم سداد المستأجر لبدل الإيجار، أو نتيجة أي ظرف قوة قاهرة أو حدث مفاجئ.
التعويض في حال تعليق العمل أو عدم السداد	يجوز للشركة التوقف عن إمداد المأجور بالكهرباء والمياه ومنع نقل البضائع من وإلى المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد أي دفعة لازمة. يحقّ للشركة الحصول على تعويض عن الخسائر المتكبدة في حال توجب عليها اتخاذ إجراءات لتحصيل أي دفعة مستحقة السداد من قبل المستأجر. يكون التعويض المستحق محدوداً ب (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. يحقّ للشركة وضع اليد وبيع كافة الموجودات داخل المأجور في حال تخلّف المستأجر عن سداد اي دفعة مستحقة بموجب عقد الإيجار ذات الصلة.
التأمين	يكون المستأجر ملزماً بتأمين المأجور والموجودات داخله ضد جميع المخاطر.
لوائح الصحة والسلامة	يتعيّن على المستأجر التقيّد بكافة الإرشادات والقواعد والمعايير الصادرة عن إدارة المركز التجارية ذات الصلة. في حال عجز المستأجر عن إتمام اي أعمال تصليح أو عن الامتثال لبعض معايير السلامة، يجوز للشركة في تلك الحالة الدخول إلى المأجور واتخاذ التدابير التصحيحية اللازمة خلال ساعات العمل الرسمية.
إتمام الأعمال	لا يجوز للمستأجر المباشرة بأعمال تجهيز المأجور إلاّ لحين أن يقدّم للشركة كافة الخطط المتعلقة بالديكور، والمكيفات الهوائية، ونظم السلامة من الحرائق، والخطط الكهربائية لاعتمادها من قبل الشركة.
التنازل / التأجير من الباطن / التغيير في الملكية	يتعّين على المستأجر الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للشركة قبل أن يتمكن من تأجير المأجور من الباطن أو التنازل عنه للغير.
أحكام الإنهاء المعتادة	يجوز للشركة بوجهٍ عام إنهاء عقود الإيجار في الحالات التالية: • إذا لم يباشر المستأجر بالعمليات التشغيلية في المأجور بحلول التاريخ المحدد؛ • إذا فقد المستأجر حقوقه في استخدام علامة «سباركيز» التجارية؛ • إذا لم يستخدم المستأجر المأجور للأغراض المحددة له في عقد الإيجار؛ و • إذا انتهك الأحكام الواردة في عقد الإيجار ولم يعالج الانتهاك بعد تلقيه إشعار مدته خمسة أيام.
أحكام التجديد المعتادة	لا تجدّد عقود الإيجار تلقائياً.

١٣-٦-٢ عقود البناء

١٣-٦-٢-٨ المولات قيد الانشاء

بناء بوليفارد الجامعة (الرياض)

تاريخ إبرام العقد	١ يونيو ٢٠١٦م
صاحب العمل	شركة المراكز العربية
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	٢٥٣,٤٥٢,٧٣٧ ريال سعودي
تاريخ بدء الأعمال	١ يونيو ٢٠١٦م أو اعتباراً من تاريخ استلام الدفعة المقدّمة، أيهما يأتي لاحقا
تاريخ إنجاز الأعمال	١ سبتمبر ٢٠١٩م
تمديدات العقد	يخضع الوقت المخصص لإتمام الأعمال للتمديد في حالة وجود عملٍ إضافي أو حدوث واقعة قوة قاهرة.
شروط فرض الغرامات / غرامات التأخير	بالنسبة لأول خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لربع متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة لنصف متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ و بالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامات التأخير ١٠٪ من قيمة العقد.
شروط ضمان الأداء	احتجاز نسبة ٥٪ من كل دفعة تسدد للمقاول، يتم الإفراج عنها عند إصدار شهادة القبول النهائي.
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية

اللغة الرسمية	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز إنهاء العقد بموجب إشعارٍ كتابي من صاحب العمل في حالة اندلاع حرب. وفضلاً عن ذلك، يحق لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري في الحالات التالية: (١) إذا أصبح المقاول مديناً لصاحب العمل بمبلغ يتجاوز حد مجمل الأضرار المقطوعة، أو (٢) إذا تخلّى المقاول عن الأعمال، أو (٣) إذا أخفق المقاول في المبادرة بأداء الأعمال في الوقت المناسب وبالسرعة المطلوبة ولم يقم بتصحيح الإخفاق خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تلقي إشعارٍ بذلك، أو (٤) إذا تعرض المقاول لواقعة إعسار، أو (٥) إذا ارتكب المقاول إخلالاً جوهرياً. ويحق للمقاول إنهاء العقد بأثرٍ فوري في أيٍّ من الحالتين التاليتين: (١) إذا تعرض صاحب العمل لواقعة إعسارٍ، أو (٢) إذا أخفق صاحب العمل في تسديد أية دفعة متفق عليها واستمر ذلك لمدة تسعين (٩٠) يوماً.
شروط رئيسية أخرى	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. يتمّ تسديد ١٠٪ من قيمة العقد للمقاول كدفعة مقدّمة (هذه الدفعة غير مضمونة بموجب أي ضمان) إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل تاريخ إنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد حافز يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من المبلغ الإجمالي للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. التأمينات: لم يذكر العقد تأمين التعويض المهني لتغطية الالتزامات التصميمية. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. في حال نشأ أي خلاف، مهما كانت طبيعته، فيما يتعلق بالعقد أو بتنفيذ الأعمال، تقتضي الشروط العامة من المقاول تقديم تقرير إلى صاحب العمل الذي يكون مسؤولاً عن اتخاذ أي قرار بهذا الخصوص. وفي حال عدم اقتناع المقاول بالقرار الصادر عن صاحب العمل، يجوز له المطالبة بإحالة المسألة إلى التحكيم خلال ٦٠ يوماً (يتعارض ذلك مع الشروط الخاصة التي تنص على وجوب إحالة النزاعات إلى المحاكم السعودية (ديوان المظالم). ولكن ينص العقد على أن الشروط العامة تسود في مواجهة الشروط الخاصة).
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ١ مارس ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٤ بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٥ بتاريخ ١ يوليو ٢٠١٨م. • الملحق رقم ٦ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وأحكام الإنهاء المذكورة أعلاه.

بناء النخيل مول (الدمام)

تاريخ إبرام العقد	٥ مايو ٢٠١٥م
العميل	شركة المراكز العربية
الاستشاري	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	٣٠٩,٦٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ بدء الأعمال	٥ مايو ٢٠١٥م أو من تاريخ استلام الدفعة المقدّمة أيهما يأتي لاحقا
تاريخ إنجاز الأعمال	١ سبتمبر ٢٠١٩م
تمديدات العقد	يمكن تمديد المدة المخصصة لإتمام الأعمال بسبب واقعة قوة قاهرة أو أيّ تأخير ينسب لصاحب العمل أو موظفيه أو أيُّ تمديد يمنحه صاحب العمل حسب تقديره.
شروط فرض الغرامات / غرامات التأخير	بالنسبة لأول خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لربع متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة لنصف متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ و بالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامات التأخير ١٠٪ من قيمة العقد.
حدود التعويض	احتجاز نسبة ٥٪ من كل دفعة تسدد للمقاول، يتم الإفراج عنها عند إصدار شهادة القبول النهائي.
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يحق لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان المقاول: (١) يدين لصاحب العمل بمبلغ مالي يتجاوز الحد الأقصى لإجمالي الأضرار المقطوعة؛ (٢) قد تخلى عن الأعمال؛ (٣) عاجز عن تنفيذ الأعمال في الوقت المناسب وعلى وجه السرعة ولا يصحح أي تقصير منه خلال ٣٠ يوما من تلقيه إشعارا بذلك؛ (٤) يعاني من حادث إعسار؛ و (٥) إذا ارتكب المقاول خرقا جوهريا. ويحق للمقاول إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان صاحب العمل (١) يعاني من حادث إعسار؛ و (٢) لم يسدد له دفعة متفقا عليها لمدة ٩٠ يوما.
أحكام رئيسية أخرى	يضمن المقاول الأعمال لمدة سنة واحدة من تاريخ القبول الأولي حتى تاريخ القبول النهائي. يدفع المقاول دفعة مقدمة بنسبة ١٠٪ من قيمة العقد (ولا تكون هذه الدفعة مضمونة بموجب ضمان). إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل تاريخ إنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد حافز يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من المبلغ الإجمالي للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. التأمينات: لا توجد إشارة إلى التأمين المهني لتغطية أي مسؤولية عن التصميم. على المقاول أن ينفذ الأعمال ويكون مسؤولا عن تصميمها. تحال النزاعات في مرحلة أولى إلى المقاول وإلى المهندس نيابة عن صاحب وعليهما مناقشة هذا النزاع وبذل كل الجهود المعقولة لتسويته. وإذا لم يتم التوصل إلى اتفاق خلال ١٥ يوما، يحال النزاع إلى رئيس صاحب العمل والمقاول للتوصل إلى اتفاق خلال ٣٠ يوما. وإذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، يمكن إحالة النزاع إلى ديوان المظالم. ويجوز أيضا إحالة النزاع إلى خبير فني، إن كان ذلك مطلوبا بموجب العقد، أو بالاتفاق بين الطرفين.

الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٤ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٥ بتاريخ ١ يوليو ٢٠١٨م. • الملحق رقم ٦ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وغرامات التأخير وتخصيص حوافز مقابل الإتمام المبكر المذكورة أعلاه.

بناء الخليج مول (الرياض)

تاريخ إبرام العقد	١ يونيو ٢٠١٦م
صاحب العمل	شركة المراكز العربية
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	٥٢٨,٥٢٢,٥٤٤ ريال سعودي
تاريخ بدء الأعمال	في ١ يونيو ٢٠١٦م أو من تاريخ استلام الدفعة المقدّمة أيهما يأتي لاحقا
تاريخ إنجاز الأعمال	١ ديسمبر ٢٠١٩م
تمديدات العقد	تمدد المدة المخصصة لإتمام الأعمال بسبب أية أعمال إضافية أو واقعة قوة قاهرة.
شروط فرض الغرامات / غرامات التأخير	بالنسبة لأول خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لربع متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة لنصف متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ و وبالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامات التأخير ١٠٪ من قيمة العقد.
شروط ضمان الأداء	لا يوجد
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز إنهاء العقد بموجب إشعارٍ كتابي من صاحب العمل في حالة اندلاع حرب. وفضلاً عن ذلك، يحق لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري في الحالاتٍ التالية: (١) إذا أصبح المقاول مديناً لصاحب العمل بمبلغ يتجاوز حد مجمل الأضرار المقطوعة، أو (٢) إذا تخلّى المقاول عن الأعمال، أو (٣) إذا أخفق المقاول في المبادرة بأداء الأعمال في الوقت المناسب وبالسرعة المطلوبة ولم يقم بتصحيح الإخفاق خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تلقي إشعارٍ بذلك، أو (٤) إذا تعرض المقاول لواقعة إعسار، أو (٥) إذا ارتكب المقاول إخلالاً جوهرياً. ويحق للمقاول إنهاء العقد بأثرٍ فوري في أيٍّ من الحالتينٍ التاليتين: (١) إذا تعرض صاحب العمل لواقعة إعسارٍ، أو (٢) إذا أخفق صاحب العمل في تسديد أية دفعة متفق عليها واستمر ذلك لمدة تسعين (٩٠) يوماً.
أحكام رئيسية أخرى	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل التاريخ المحدد لإنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد مبلغ يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من القيمة الإجمالية للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. التأمين: لم يذكر العقد تأمين التعويض عن الأخطاء المهنية لتغطية التزامات المصمم. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. في حال نشأ أي خلاف مهما كانت طبيعته فيما يتعلق بالعقد أو بتنفيذ الأعمال، تقتضي الشروط العامة من المقاول تقديم تقرير إلى صاحب العمل الذي يكون مسؤولاً عن اتخاذ أي قرار بهذا الخصوص. وفي حال عدم اقتناع المقاول بقرار صاحب العمل، يجوز له المطالبة بإحالة المسألة إلى التحكيم خلال ٦٠ يوماً. (يتعارض ذلك مع الشروط الخاصة التي تنص على وجوب إحالة النزاعات إلى المحاكم السعودية (ديوان المظالم). ولكن ينص العقد على أنه يؤخذ بالشروط العامة في حال تعارضت مع الشروط الخاصة).
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٤ بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٨م. • الملحق رقم ٥ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وأحكام الإنهاء المذكورة أعلاه.

بناء توسعة النخيل مول (الرياض)

تاريخ إبرام العقد	١٥ يوليو ٢٠١٨م
صاحب العمل	شركة المراكز العربية
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	١٩١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

مدّة العقد	٦ شهراً (يجوز تمديدها بسبب أي حالة قوة قاهرة، أو أي تأخيرات تعود إلى صاحب العمل أو الموظفين التابعين له، أو أي تمديد يجيزه صاحب العمل وفق تقديره).
تاريخ بدء الأعمال	بناء على المادة (٣-١) من الوثيقة الرئيسية، تبدأ مدة العمل بعد تسليم الموقع في تاريخ ١ مايو ٢٠١٩م أو عند استلام الدفعة المقدمة، أيهما يأتي لاحقاً. تنص المادة ١ (و) من الأحكام العامة أنه يقصد بتاريخ بدء العمل التاريخ الذي يسلم به المقاول إشعار صادر من صاحب العمل أو المهندس ببدء العمل وفي حال وجود تعارض، فإنه على الأغلب، ستسود المادة (٣-١) من الوثيقة الرئيسية.
تاريخ إنجاز الأعمال	١ نوفمبر ٢٠١٩م (بافتراض بدء الأعمال بتاريخ ١ مايو ٢٠١٩م)
شروط فرض الغرامات/غرامات التأخير	بالنسبة لأول خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لـ١/٨ أضعاف متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية التي سيتم تسليمها؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة ل١/٤ أضعاف متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية التي سيتم تسليمها؛ و بالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة ما يعادل نصف التكلفة اليومية المتوسطة للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامات التأخير ١٠٪ من قيمة العقد (تخضع لما هو أدناه).
شروط ضمان الأداء	احتجاز نسبة ٥٪ من كل دفعة تسدد للمقاول، يتم الإفراج عنها عند انتهاء فترة المسؤولية عن العيوب.
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان المقاول (١) يدين لصاحب العمل بمبلغ تزيد قيمته عن الحد الأقصى لمجموع التعويضات المقطوعة(١٠٪ من تكلفة العمل المتبقية)؛ أو (٢) قد تخلّى عن الأعمال؛ أو (٣) عجز عن استكمال الأعمال في الوقت المطلوب وبشكل سريع ولم يصحّح ذلك التقصير خلال ٣٠ يوماً من استلام إشعار بذلك؛ أو (٤) قد أصبح في حالة إفلاس؛ أو (٥) إذا ارتكب أي اخلال جوهري بالعقد ولم يقم بإصلاحه خلال ٤٥ يوم من استلام الإشعار. يجوز للمقاول إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان صاحب العمل (١) يخضع لإجراءات إعسار؛ و(٢) قد تخلّف عن سداد أي دفعة متفق عليها لمدة ٩٠ يوماً.
تعليقات أخرى/ملاحظات أساسية	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. يتمّ تسديد ١٠٪ من قيمة العقد للمقاول كدفعة مقدمّة (هذه الدفعة غير مضمونة بموجب أي ضمان) يكون المقاول مسؤولاً عن أي عيوب خفية لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ القبول الأولي. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. بوالص التأمين: لم يذكر العقد تأمين التعويض عن الأخطاء المهنية لتغطية التزامات المصمم. وبما أن المقاول غير ملزم بتأمين الأعمال، فمن الممكن أن يتوجب تفعيل هذا التأمين من قبل صاحب العمل. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. تتم إحالة أي نزاع أولاً إلى المهندس الذي ينوب عن صاحب العمل والمقاول الذين يتوجب عليهما مناقشة المسألة وبذل كافة الجهود المعقولة للتوصل إلى تسوية. وفي حال عدم التوصل إلى تسوية خلال ١٥ يوماً، يحال النزاع إلى رؤساء مجلس الإدارة لدى صاحب العمل والمقاول للبت فيه خلال ٣٠ يوماً. وفي حال عدم التوصل إلى تسوية، يجوز إحالة النزاع إلى ديوان المظالم. كما يجوز إحالة النزاع إلى خبير فني عند وجوب ذلك بمقتضى العقد أو بموافقة الطرفين. تنص المادة (٧) من الوثيقة الرئيسية أن غرامات التأخير تكون بمقدار نسبة ١٠٪ من قيمة العقد. وتنص المادة (٥٣) من الأحكام العامة أن غرامات التأخير تكون بمقدار نسبة ١٠٪ من قيمة تكلفة العمل المتبقية. وبناء على الأولوية المتفق عليها في المادة ٢ من الأحكام العامة، من الأرجح أن يسود مقدار نسبة ١٠٪ من قيمة العقد.
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التي طرأتفي الملحق رقم ١ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م، والمتعلقة بمدة العقد وقيمته.

١٣-٦-٢-٩ أرض للتنمية المستقبلية

بناء موقع نجد

تاريخ إبرام العقد	٤ مايو ٢٠١٥م
صاحب العمل	شركة المراكز العربية
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	١٦٦,٤٤٠,٤٠٠ ريال سعودي
مدّة العقد	١٠ شهراً (يجوز تمديدها بسبب أي حالة قوة قاهرة، أو أي تأخيرات تعود إلى صاحب العمل أو الموظفين التابعين له، أو أي تمديد يجيزه صاحب العمل وفق تقديره).
تاريخ بدء الأعمال	في تاريخ ١ يونيو ٢٠١٩م
تاريخ إنجاز الأعمال	١ أبريل ٢٠٢٠م
شروط فرض الغرامات / غرامات التأخير	بالنسبة لأول خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لخمسة وعشرين بالمائة من معدل التكلفة اليومية للأعمال المتبقية؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة لخمسين بالمائة من معدل التكلفة اليومية للأعمال المتبقية؛ و بالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، يعادل المبلغ اليومي كامل معدل التكلفة اليومية للأعمال المتبقية. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامات التأخير ١٠٪ من قيمة العقد
شروط ضمان الأداء	احتجاز نسبة ٥٪ من كل دفعة تسدد للمقاول، يتم الإفراج عنها عند إصدار شهادة القبول النهائي.
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان المقاول (١) يدين لصاحب العمل بمبلغ تزيد قيمته عن الحد الأقصى لمجموع التعويضات المقطوعة؛ أو (٢) قد تخلّى عن الأعمال؛ أو (٣) عجز عن استكمال الأعمال في الوقت المطلوب وبشكل سريع ولم يصحّح ذلك التقصير خلال ٣٠ يوماً من استلام إشعار بذلك؛ أو (٤) قد أصبح في حالة إفلاس؛ أو (٥) إذا ارتكب أي إخلال جوهري بالعقد. يجوز للمقاول إنهاء العقد فوراً إذا كان صاحب العمل (١) يخضع لإجراءات إفلاس؛ و(٢) قد عجز عن سداد أي دفعة متفق عليها لمدة ٩٠ يوماً.

أحكام رئيسية أخرى	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. يتمّ تسديد ١٠٪ من قيمة العقد للمقاول كدفعة مقدّمة (هذه الدفعة غير مضمونة بموجب أي ضمان). يكون المقاول مسؤولاً عن أي عيوب خفية لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ القبول الأولي. إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل التاريخ المحدد لإنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد مبلغ يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من القيمة الإجمالية للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. بوالص التأمين: لم يذكر العقد تأمين التعويض عن الأخطاء المهنية لتغطية التزامات المصمم. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. تتم إحالة أي نزاع أولاً إلى المهندس الذي ينوب عن صاحب العمل والمقاول اللذين يتوجب عليهما مناقشة المسألة وبذل كافة الجهود المعقول للتوصل إلى تسوية. وفي حال عدم التوصل إلى تسوية خلال ١٥ يوماً، يحال النزاع إلى رؤساء مجلس الإدارة لدى صاحب العمل والمقاول للبت فيه خلال ٣٠ يوماً. وفي حال عدم التوصل إلى تسوية، يجوز إحالة النزاع إلى ديوان المظالم. كما يجوز كذلك إحالة النزاع إلى خبير فني عند وجوب ذلك بمقتضى العقد أو بموافقة الطرفين.
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وغرامات التأخير وتخصيص حوافز مقابل الإتمام المبكر المذكورة أعلاه.

بناء موقع الزهرة

تاريخ إبرام العقد	٢٠ يونيو ٢٠١٦م
صاحب العمل	شركة المراكز العربية
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	٦١٦,٣٢٢,٣٤٠ ريال سعودي
مدَة العقد	١٨ شهراً (يجوز تمديدها بسبب أي أعمال إضافية أو أحداث قوة قاهرة)
تاريخ بدء الأعمال	في تاريخ ٥ أكتوبر ٢٠١٩م
تاريخ إنجاز الأعمال	٤ أبريل ٢٠٢١م
شروط فرض الغرامات / غرامات التأخير	بالنسبة لأول فترة خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لربع متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً الثانية، تكون الغرامة معادلة لنصف متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ و وبالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة التكلفة اليومية المتوسطة للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامة التأخير ١٠٪ من قيمة العقد.
شروط ضمان الأداء	احتجاز نسبة ٥٪ من كل دفعة تسدد للمقاول، يتم الإفراج عنها عند إصدار شهادة القبول النهائي.
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز إنهاء العقد بموجب إشعار كتابي من صاحب العمل في حالة اندلاع حرب. وفضلاً عن ذلك، يحق لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري في الحالات التالية: (١) إذا أصبح المقاول مديناً لصاحب العمل بمبلغ يتجاوز حد مجمل الأضرار المقطوعة، أو (٢) إذا تخلى المقاول عن الأعمال، أو (٣) إذا أخفق المقاول في المبادرة بأداء الأعمال في الوقت المناسب وبالسرعة المطلوبة ولم يقم بتصحيح الإخفاق خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تلقي إشعار بذلك، أو (٤) إذا تعرض المقاول لواقعة إعسار، أو (٥) إذا ارتكب المقاول إخلالاً جوهرياً. ويحق للمقاول إنهاء العقد بأثر فوري في أيٍّ من الحالتين التاليتين: (١) إذا تعرض صاحب العمل لواقعة إعسار، أو (٢) إذا أخفق صاحب العمل في تسديد أية دفعة متفق عليها واستمر ذلك لمدة تسعين (٩٠) يوماً.
أحكام رئيسية أخرى	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. يتمّ تسديد ١٠٪ من قيمة العقد للمقاول كدفعة مقدّمة (هذه الدفعة غير مضمونة بموجب أي ضمان). إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل تاريخ إنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد حافز يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من القيمة الإجمالية للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. بوالص التأمين: لم يذكر العقد تأمين التعويض عن الأخطاء المهنية لتغطية التزامات المصمم. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. في حال نشأ أي خلاف مهما كانت طبيعته فيما يتعلق بالعقد أو بتنفيذ الأعمال، تقتضي الشروط العامة من المقاول تقديم تقرير إلى صاحب العمل الذي يكون مسؤولاً عن اتخاذ أي قرار بهذا الخصوص. وفي حال عدم اقتناع المقاول بقرار صاحب العمل، يجوز له المطالبة بإحالة المسألة إلى التحكيم خلال ٦٠ يوماً. (يتعارض ذلك مع الشروط الخاصة التي تنص على وجوب إحالة النزاعات إلى المحاكم السعودية (ديوان المظالم). ولكن ينص العقد على أنه يؤخذ بالشروط العامة في حال تعارضت مع الشروط الخاصة).
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وأحكام الإنهاء المذكورة أعلاه.

بناء موقع مول العرب

تاريخ إبرام العقد	١٩ يناير ٢٠١٤م

رقم العقد	غير موضح
صاحب العمل	الشركة
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد	١,٤٨٣,٧٥١,١٠٠ ريال سعودي
مدّة العقد	٢٤ شهراً (يجوز تمديدها بسبب أي أحداث قوة قاهرة أو أي أعمال إضافية يطلبها صاحب العمل)
تاريخ بدء الأعمال	في تاريخ ٨ يوليو ٢٠٢٠م
التاريخ المقرّر لانجاز الأعمال/ تاريخ إنجاز الأعمال	٧ يوليو ٢٠٢٢م
شروط فرض الغرامات/ غرامات التأخير	بالنسبة لأول فترة خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لـ ١٢,٥٪ من متوسط التكلفة اليومية للأعمال المتبقية الواجب تسليمها؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة لخمسة وعشرين بالمائة من معدل التكلفة اليومية للأعمال المتبقية؛ و بالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة ما يعادل نصف التكلفة اليومية المتوسطة للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامة التأخير ١٠٪ من قيمة العقد.
شروط ضمان الأداء	لا ينطبق
النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز إنهاء العقد بموجب إشعار كتابي من صاحب العمل في حالة اندلاع حرب. وفضلاً عن ذلك، يحق لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري في الحالات التالية: (١) إذا أصبح المقاول مديناً لصاحب العمل بمبلغ يتجاوز حد مجمل الأضرار المقطوعة، أو (٢) إذا تخلى المقاول عن الأعمال، أو (٣) إذا أخفق المقاول في المبادرة بأداء الأعمال في الوقت المناسب وبالسرعة المطلوبة ولم يقم بتصحيح الإخفاق خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تلقي إشعار بذلك، أو (٤) إذا تعرض المقاول لواقعة إعسار، أو (٥) إذا ارتكب المقاول إخلالاً جوهرياً. ويحق للمقاول إنهاء العقد بأثر فوري في أيٍّ من الحالتين التاليتين: (١) إذا تعرض صاحب العمل لواقعة إعسار، أو (٢) إذا أخفق صاحب العمل في تسديد أية دفعة متفق عليها واستمر ذلك لمدة تسعين (٩٠) يوماً.
تعليقات أخرى/ ملاحظات أساسية	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. يتمّ تسديد ١٠٪ من قيمة العقد للمقاول كدفعة مقدّمة (هذه الدفعة غير مضمونة بموجب أي ضمان) إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل التاريخ المحدد لإنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد مبلغ يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من القيمة الإجمالية للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. التأمينات: لم يذكر العقد تأمين التعويض عن الأخطاء المهنية لتغطية التزامات المصمم. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. إذا نشأ أيُّ نزاع من أي نوع، فيجب الاستمرار في العمل دون توقف، ويتم حل النزاعات من خلال مناقشات فيما بين صاحب العمل والمهندس والمقاول. وإذا تعذّر حل النزاع، فإنه يجوز لأي طرف اللجوء إلى ديوان المظالم.
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٦م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٤ بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٥ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وغرامات التأخير وتخصيص حوافز مقابل الإتمام المبكر المذكورة أعلاه.

بناء موقع الجوهرة

تاريخ إبرام العقد	١٥ مارس ٢٠١٥م
صاحب العمل	شركة المراكز العربية
المقاول	شركة فواز الحكير العقارية
قيمة العقد (كما هي محددة في العقد)	١,٠٥٩,٨٨٧,١٠٠ ريال سعودي
مدّة العقد	٢٢ شهراً (يجوز تمديدها بسبب أي حالة قوة قاهرة، أو أي تأخيرات تعزى إلى صاحب العمل أو الموظفين التابعين له، أو أي تمديد يجيزه صاحب العمل وفق تقديره).
تاريخ بدء الأعمال	في تاريخ ١٠ يونيو ٢٠٢٠م
تاريخ إنجاز الأعمال	٩ أبريل ٢٠٢٢م
شروط فرض الغرامات/ غرامات التأخير	بالنسبة لأول خمسة عشر يوماً من التأخير، تكون الغرامة معادلة لـ ١٢,٥٪ بالمائة من معدل التكلفة اليومية للأعمال المتبقية؛ بالنسبة لفترة الخمسة عشر يوماً التالية، تكون الغرامة معادلة لخمسة وعشرين بالمائة من معدل التكلفة اليومية للأعمال المتبقية؛ و بالنسبة للتأخيرات التي تتعدّى ٣٠ يوماً، تساوي الغرامة ما يعادل نصف التكلفة اليومية المتوسطة للأعمال المتبقية الواجب تسليمها. يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لغرامة التأخير ١٠٪ من قيمة العقد
شروط ضمان الأداء	احتجاز نسبة ٥٪ من كل دفعة تسدد للمقاول، يتم الإفراج عنها عند إصدار شهادة القبول النهائي.

النظام المعمول به	المملكة العربية السعودية
اللغة	الإنجليزية
الإنهاء	يجوز لصاحب العمل إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان المقاول (١) يدين لصاحب العمل بمبلغ تزيد قيمته عن الحد الأقصى لمجموع التعويضات المقطوعة؛ أو (٢) قد تخلّى عن الأعمال؛ أو (٣) عجز عن استكمال الأعمال في الوقت المطلوب وبشكل سريع ولم يصحّح ذلك التقصير خلال ٣٠ يوماً من استلام إشعار بذلك؛ أو (٤) قد أصبح في حالة إعسار؛ أو (٥) إذا ارتكب أي إخلال جوهري بالعقد. يجوز للمقاول إنهاء العقد بأثر فوري إذا كان صاحب العمل (١) يخضع لإجراءات إفلاس؛ و(٢) قد عجز عن سداد أي دفعة متفق عليها لمدة ٩٠ يوماً.
أحكام رئيسية أخرى	يتعيّن على المقاول أن يكفل الأعمال لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ القبول الأولي ولغاية تاريخ القبول النهائي. يتمّ تسديد دفعة مقدّمة للمقاول تساوي ١٠٪ من قيمة العقد (هذه الدفعة غير مضمونة بموجب أي ضمان) يكون المقاول مسؤولاً عن أي عيوب خفية لمدة عشر سنوات اعتباراً من تاريخ القبول الأولي. إذا أنجز المقاول المشروع بنجاح وقام بتسليمه قبل التاريخ المحدد لإنجاز العقد، يكون صاحب العمل ملزماً بتسديد مبلغ يعادل ٢٪ من المبلغ الإجمالي للعقد عن الشهر الواحد، على أن لا يتجاوز هذا المبلغ نسبة ٥٪ من القيمة الإجمالية للعقد. يكفل المقاول المشروع ضد حالات التدمير الجزئي أو الكلي الناشئة عن أي عيوب في التنفيذ لمدة ١٠ سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي. بوالص التأمين: لم يذكر العقد تأمين التعويض عن الأخطاء المهنية لتغطية التزامات الصمم. يكون المقاول مسؤولاً عن تنفيذ وتصميم الأعمال. تتم إحالة أي نزاع أولاً إلى المهندس الذي ينوب عن صاحب العمل والمقاول اللذين يتوجب عليهما مناقشة المسألة وبذل كافة الجهود المعقولة للتوصل إلى تسوية. وفي حال عدم التوصل إلى تسوية خلال ١٥ يوماً، يحال النزاع إلى رؤساء مجلس الإدارة لدى صاحب العمل والمقاول للبت فيه خلال ٣٠ يوماً. وفي حال عدم التوصل إلى تسوية، يجوز إحالة النزاع إلى ديوان المظالم. كما يجوز كذلك إحالة النزاع إلى خبير فني عند وجوب ذلك بمقتضى العقد أو بموافقة الطرفين.
الملاحق	تتضمن أحكام العقد المذكورة أعلاه على التعديلات التالية: • الملحق رقم ١ بتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٦م. • الملحق رقم ٢ بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • الملحق رقم ٣ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩م. وقد نتج عن تلك الملاحق تعديلات في مدة العقد وقيمة العقد وغرامات التأخير وتخصيص حوافز مقابل الإتمام المبكر المذكورة أعلاه.

١٣-٦-٣ الاتفاقيات الإطارية

١٣-٦-٣-١ اتفاقية الإيجار الإطارية مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه

أبرمت الشركة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٨م اتفاقية إطارية («اتفاقية الإيجار الإطارية») مع شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه. وتحدّد الاتفاقية المذكورة الإطار العام للعلاقة بين الأطراف، بما يضمن إبرام جميع اتفاقيات إيجار المتاجر بين الشركة وشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه على أسس تجارية بحتة.

على وجه الخصوص، تشمل اتفاقية الإيجار الإطارية ما يلي:

- مجموعة متفق عليها من «المبادئ المتعلقة بتسعير بدل الإيجار» والتي يمكن اتباعها لتحديد بدل الإيجار لأي متجر موجود في أي من المراكز التجارية.
- معايير محددة ومتفق عليها لكل شرط رئيسي من عقود الإيجار، بما في ذلك الإيجار التصاعدي وفترات الإيجار المجانية والامتيازات القائمة على المساحة الإجمالية القابلة للتأجير. على وجه الخصوص، تتيح هذه المعايير المتفق عليها منح خصومات معينة على عقود الإيجار على أساس سياسة الخصومات المعتمدة من الشركة.
- نموذج متفق عليه لـ«عقد إيجار نموذجي» يتم استخدامه فيما يتعلق بعقود الإيجار الجديدة التي يتم إبرامها بعد توقيع اتفاقية الإيجار الإطارية.

يتفق الطرفان على تنسيق جهودهم التسويقية لصالح كل من المراكز التجارية التابعة للشركة والتي يستأجر فيها فواز عبدالعزيز الحكير وللعلامات التجارية المملوكة لفواز عبدالعزيز الحكير داخل تلك المراكز، شريطة أن يتحمل كل طرف مصاريفه الخاصة.

مدة هذه الاتفاقية سبع (٧) سنوات من تاريخ التوقيع، ويجوز إنهاؤها من قبل أي من الطرفين إذا كان الطرف الآخر مقصرا في أي من التزاماته الجوهرية (دون أن يعمد إلى تصحيح ذلك التقصير خلال ٣٠ يوما من استلامه إشعارا بشأن ذلك) أو في حال دخول الطرف الآخر في حالة إعسار.

١٣-٦-٣-٢ اتفاقية الإيجار الإطارية مع شركة الأطعمة والترفيه

أبرمت الشركة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨م اتفاقية إطارية («اتفاقية الإيجار الإطارية») مع شركة الأطعمة والترفيه. وتحدّد الاتفاقية المذكورة الإطار العام للعلاقة بين الأطراف، بما يضمن إبرام كافة عقود إيجار المتاجر بين الشركة وشركة الأطعمة والترفيه على أسس تجارية بحتة.

وعلى وجه التحديد، تشمل اتفاقية الإيجار الإطارية:

- مجموعة متفق عليها من «المبادئ المتعلقة بأسعار الإيجار» والتي يمكن مراعاتها لتحديد قيمة بدل الإيجار لأي فسحة متوفرة داخل المراكز التجارية.
- معايير محددة ومتفق عليها لكل شرط رئيسي من شروط عقود الإيجار، بما في ذلك ارتفاع قيمة بدل الإيجار، وفترات الإيجار المجانية، والامتيازات القائمة على المساحة الإجمالية القابلة للتأجير. وعلى وجه التحديد، تتيح تلك المعايير المتفق عليها منح خصومات معيّنة على

بدل الإيجار، تماشيا مع سياسة الخصومات المعتمدة لدى الشركة؛ و

- «نموذج متفق عليه لـ«عقد إيجار نموذجي» يتم استخدامه في عقود الإيجار الجديدة المبرمة بعد توقيع اتفاقية الإيجار الإطارية.

يتفق الأطراف على تنسيق جهودهم التسويقية بما يؤول لمصلحة كافة المراكز التجارية التابعة للشركة التي تستأجر فيها شركة الاطعمة والترفيه، شريطة أن يتحمل كل طرف تكاليفه الخاصة.

إن مدة الاتفاقية هي سبع (٧) سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ توقيعها، ويجوز إنهاؤها من جانب أي طرف في حال انتهاك الطرف الآخر لأي التزام جوهري (لم تتمّ معالجته في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ تلقي إشعار بشأنه) أو في حال دخول الطرف الآخر في حالة إعسار.

١٣-٦-٣-٣ اتفاقية البناء الإطارية مع شركة فواز الحكير العقارية

أبرمت الشركة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨م اتفاقية إطارية («اتفاقية البناء الإطارية») مع شركة فواز الحكير العقارية. وتحدّد الاتفاقية المذكورة الإطار العام للعلاقة بين الأطراف، بما يضمن إبرام جميع اتفاقيات عقود البناء الخاصة بتطوير المراكز التجارية الجديدة بين الشركة وشركة فواز الحكير العقارية على أسس تجارية بحتة.

وتنطبق بنود اتفاقية البناء الإطارية على عقود البناء التي يتم إبرامها بعد توقيع اتفاقية البناء الإطارية («عقود البناء الجديدة»).

على وجه الخصوص، فإن اتفاقية البناء الإطارية:

- تشمل معايير متفق عليها لكل شرط رئيسي من عقود البناء الجديدة، ومن ضمن ذلك ضمانات المقاول، وخطر تخصيص العقود، وتسعير المبلغ الإجمالي، والاختلافات في النطاق، والتعويضات المقطوعة، والقيود المفروضة على المسؤولية؛ و
- تنص على أن ينطوي نطاق الخدمة بموجب كل عقد بناء جديد على عقد تصميم وعقد بناء وأن تتبع الأعمال تسلسلا متفقا عليه، مما يشمل تعيين استشاري تكاليف مستقل لمراجعة سعر العقد والتأكد من أنه ملائم للسعر المعياري السائد في السوق.

واعتبارا من تاريخ اتفاقية البناء الإطارية، لا يكون أي من الطرفين ملزما بالتعامل حصريا مع الطرف الآخر، حيث يجوز للشركة تعيين مقاولين آخرين لتطوير المراكز التجارية الجديدة، ولا يحظر على شركة فواز الحكير العقارية تنفيذ مشاريع لبناء مراكز تجارية لصالح عملاء آخرين.

مدة هذه الاتفاقية سبع (٧) سنوات من تاريخ التوقيع، ويجوز إنهاؤها من قبل أي من الطرفين إذا كان الطرف الآخر مقصرا في أي من التزاماته الجوهرية (دون أن يعمد إلى تصحيح ذلك التقصير خلال ٣٠ يوما من استلامه إشعارا بشأن ذلك) أو في حال دخول الطرف الآخر في حالة إعسار.

١٣-٦-٤ العقود الأخرى

١٣-٦-٤-١ عقد مؤسسة تضاريس نجد للحراسات الأمنية

أبرمت الشركة اتفاقية خدمات أمنية مدنية مع مؤسسة تضاريس نجد للحراسات الأمنية («الطرف الثاني») بتاريخ ٢٠١٧/٠٤/٠١م. وقد حدّدت مدة الاتفاقية بسنتين ميلاديتين تُجدّد تلقائياً بالرضا المتبادل بين الطرفين.

وعملاً بأحكام هذه الاتفاقية، يتعيّن على الطرف الثاني تقديم الخدمات الأمنية المدنية في المراكز التجارية، من خلال توفير حرّاس أمن، وحارسات أمن، ومسؤولين عن مناوبات العمل، ومشرفين، ومركبات أمن، وحرّاس شخصيين.

فضلاً عن ذلك، يقدّم الطرف الثاني خدمات دوريات في أرجاء المراكز التجارية، ويكون الطرف الثاني مسؤولاً عن تجهيز مركبات، وإمدادها بالوقود، وصيانتها، وإدارتها لهذه الغاية.

وعملاً بأحكام هذه الاتفاقية، تقوم الشركة بإصدار أوامر شراء لمؤسسة تضاريس نجد للحراسات الأمنية لتوفير خدمات أمنية مدنية لكل من المراكز التجارية التسعة عشر التابعة لها، والمبنى الرئيسي. إن مدة كل من هذه الأوامر الشراء سنتين، تبدأ في ١ أبريل ٢٠١٧م. والقيمة الإجمالية لهذه الأوامر الشراء ٨٧,٥ مليون ريال سعودي سنويًا.

١٣-٦-٤-٢ عقد إيجار شركة فاس للطاقة

الطرفان	شركة المراكز العربية بصفتها «المالك» وشركة فاس للطاقة المتجددة بصفتها «المستأجر»
المساحة (م٢)	غير محددة
مدة الإيجار	٢٥ سنة ابتداء من ٢٠١٨/٠١/٠١م

الغرض	تركيب ألواح شمسية في الفسحات المحددة في الملحق ١ من عقد الإيجار والواقعة على السطوح ومواقف السيارات التابعة للمراكز التجارية وإنتاج وبيع الطاقة الكهربائية بواسطة تلك الألواح («الفسحات المؤجرة»). ولا يجوز للمستأجر تغيير وجهة استعمال المأجور دون الحصول عل موافقة مسبقة من المالك.
المساحة المؤجرة	تتكون المساحة المؤجرة من سطوح ومواقف السيارات التابعة للمراكز التجارية.
بدل الإيجار	١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي للخمس سنوات الأولى. ويتم زيادة بدل الإيجار بنسبة ١٠٪ كل خمس سنوات من مدة الإيجار يتم دفع الإيجار على دفعتين سنويا مقدما. يصبح قسط الإيجار الأول مستحق السداد عند توقيع الاتفاقية، ويتوجب سداد الدفعات الأخرى قبل ٣٠ يوماً من تاريخ استحقاق مبالغ الإيجار هذه.
تاريخ بدء الإيجار	يبدأ سداد بدل الإيجار لدى الانتهاء من تركيب وتشغيل أول «محطة» للألواح الشمسية أو خلال ٣ سنوات من تاريخ توقيعها، أيهما أسبق.
مبلغ التأمين	١٠٪ من قيمة الإيجار السنوي، يدف عند التوقيع
الإنهاء	يجوز لأي طرف فسخ الاتفاقية في حال عدم إنشاء وتشغيل أي «محطة» للألواح الشمسية خلال ٣ سنوات من تاريخ ١٤٣٩/٠٢/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٠٧م)، من خلال تقديم إشعار خطي للطرف الآخر. ولا يكون أي طرف مسؤولاً عن سداد أي تعويض للطرف الآخر في مثل هذه الحالات. يجوز للمالك فسخ الاتفاقية في حال: • عدم امتثال المستأجر لأي من القواعد واللوائح التنظيمية المطبقة في المراكز التجارية وعجزه عن معالجة ذلك الانتهاك بعد تلقيه إشعارا خطيا مدته عشرة أيام من المالك؛ • قيام المستأجر بإنشاء أي مبانٍ أو مرافق في الفسحات المؤجرة من دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المالك؛ • عدم دفع المستأجر لأي رسوم مترتبة على استخدامه لأي مرافق عامة قد وفّرها المالك له مباشرةً؛ • أصبح المستأجر مفلسا أو دخل في مرحلة التصفية، بقدر ما يمنعه ذلك عن الوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في اتفاقية الإيجار؛ • لم يتمكن المستأجر من الحصول على التصاريح اللازمة لمزاولة أنشطته أو في حال تغيرت أنشطة المستأجر؛ • لم يتمكن المستأجر من الحفاظ على التصاريح والتراخيص اللازمة طوال مدة الإيجار، أو في حالة إبطال أو تعليق أي من تلك التصاريح أو التراخيص وعدم ردها إلى وضعها الصالح ضمن المهلة المحددة من قبل المالك؛ • لم يتمكّن المستأجر من دفع بدل الإيجار أو أي مبلغ مستحق عليه (بما في ذلك الضريبة) خلال (١٠) أيام من تاريخ الاستحقاق.
حقوق التنازل / التأجير من الباطن / التغيير في مركز السيطرة	لا يجوز للمستأجر التنازل عن الفسحات المؤجرة أو أي أكشاك أو فسحات إعلانية فيها، أو التشارك في استخدامها، أو تأجيرها من الباطن كاملة أو جزء منها دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمالك. ويتوجب الحصول على موافقة خطية مسبقة من المالك قبل التمكن من التنازل عن عقد الإيجار لمصلحة الغير. ويتعين على ممثل المتنازل له (المالك الجديد) توقيع اتفاقية الإيجار نفسها في حالة التنازل عن عقد الإيجار لمصلحة الغير. يجوز للمالك التنازل عن عقد الايجار لصالح أي طرف ثالث أو مشاركته الملكية أو تأجيره من الباطن.
التجديد	يتعيّن على المستأجر تبليغ المالك برغبته في تجديد الاتفاقية قبل ستة أشهر من انتهاء مدتها. وفي حال موافقة المالك، يتم الدخول باتفاقية جديدة تتضمن شروط جديدة.

٣-٤-٦-١٣ عقد الصيانة مع شركة اتقان لإدارة المرافق

الطرفان	عقد الصيانة بين شركة المراكز العربية («الشركة») وشركة اتقان لإدارة المرافق («الطرف الثاني»)
المدة	٣ سنوات تبدأ في ١٢ ديسمبر ٢٠١٧م
الغرض	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات إدارة المرافق (باستثناء خدمات إدارة الأمن والتنظيف) للمناطق المشتركة والمرافق المشتركة في المراكز التجارية التابعة للشركة.
الرسوم	تدفع الشركة رسما نهائيا يشمل جميع التزامات الطرف الثاني، وتكاليف معالجة العيوب، والتكاليف المرتبطة بتعليمات الشركة، وأي اختلافات معقولة في الشروط مما يمكن توقعه بشكل معقول، والتكاليف المرتبطة بالتأخر أو التعطل، وأي مشكلات أخرى قد يواجهها الطرف الثاني. تعتبر الرسوم المدفوعة شاملة لجميع التكاليف والمصاريف والمستهلكات والنفقات العامة والعمولات والضرائب والرسوم والتأمينات والأتعاب والأرباح. تُفرض عقوبة على الطرف الثاني عن أي إخفاق في الامتثال لمؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة به.
الشروط العامة	• تُعتبر الخدمات غير شاملة بشكل عام. • يتم تقييم المشروع باستخدام مؤشرات الأداء الرئيسية التي تستند إلى اتفاقية مستوى الخدمة المتفق عليه. • يلتزم الطرف الثاني بفترة مسؤولية عن العيوب تبدأ من تاريخ شهادة الاستلام (التي تثبت قبول الشركة للمعدات والأنظمة) وتستمر لمدة اثني عشر (١٢) شهرا. • يُحظر على الطرف الثاني تغيير أي من موظفيه الأساسيين وعليه ضمان مشاركتهم المستمرة. • يوافق الطرف الثاني على توظيف الموظفين الحاليين للشركة بموجب عقود عمل جديدة. • يجوز للشركة حذف أي جزء من الخدمات وإسناد بعض هذه الخدمات لجهات خارجية. • يجوز للشركة ممارسة حقها في مقاصة أي مبالغ مستحقة لها من الطرف الثاني بموجب أي اتفاق بين الطرفين عن طريق إخطار الطرف الثاني وإعطائه خمسة (٥) أيام للرد.
حدود المسؤولية	لا يتحمل أي طرف المسؤولية عن الخسارة التبعية سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة. ولا يتحمل الطرفان المسؤولية عن التأخير الناجم عن أحداث القوة القاهرة، بشرط إخطار الطرف الآخر بها خلال خمسة (٥) أيام من علم الطرف المعني.
الإنهاء	• يجوز للشركة إنهاء الاتفاقية بموجب إشعار خطي ترسله إلى الطرف الثاني قبل (٩٠) يوما دون سبب مشروع، أو لغرض تيسير أمور الشركة، أو دون الحاجة إلى أمر من المحكمة. • تنتهي الاتفاقية، في أي حال، عندما ينتهي الطرف الثاني من تقديم الخدمات بما يرضي الشركة بشكل معقول. • للشركة الحق في إنهاء الاتفاقية فورًا إذا قام الطرف الثاني بخرق أي بند أو شرط من الاتفاقية، دون إمكانية التصحيح، أو في حالة خرق قابل للتصحيح، إذا أخفق الطرف الثاني في اتخاذ الخطوات المعقولة لتصحيح الخرق المذكور خلال (٣٠) يومًا من الإشعار المكتوب المرسل من الشركة بشأن ذلك الخرق. • للشركة الحق في إنهاء الاتفاقية إذا قام الطرف الثاني بخرق الاتفاقية في مناسبتين أو أكثر خلال فترة ستة أشهر. • يجوز لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية في حالة استمرار أي حدث من أحداث القوة القاهرة لمدة تزيد عن ٦٠ يومًا، على أن يتم تسليم إشعار خطي بذلك للطرف الآخر قبل ٢١ يومًا (٢١) يومًا من الإنهاء المقصود. • يجوز للطرف الثاني إنهاء الاتفاقية إذا قامت الشركة بتعليق الخدمات لفترة تزيد عن تسعين (٩٠) يومًا متتاليا.
حقوق التنازل	يجب على الطرف الثاني الحصول على موافقة الشركة على أي ترتيب بشأن تعاقد من الباطن أو تنازل أو غير ذلك. وللشركة حق نقل حقوقها والتزاماتها أو التنازل عنها بموجب الاتفاقية.
عدم المنافسة / الأطراف ذات العلاقة	على الطرف الثاني تأكيد ما يلي: • على حد علمه وبعد الاستفسار، أنه ليس لدى أي من موظفيه أي مصلحة في أي كيان ينافس الشركة أو الشركات التابعة؛ و • أنه ليس من بين موظفيه أو أفراد أسرهم من تم توظيفه من جانب الشركة أو الشركات التابعة، باستثناء ما سبق الإفصاح عنه في بيان الالتزام.

النظام الواجب التطبيق	تخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة العربية السعودية. تتم تسوية المنازعات بطريقة ودية، وإن تعذر ذلك، فيُحال النزاع إلى المركز السعودي للتحكيم التجاري.

١٣-٧ التسهيلات الائتمانية والقروض

بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٨م، أبرمت الشركة تسهيل تمويل إسلامي مشترك مضمون لتنفيذ عملية إعادة التمويل مع ممولين معينين («الممولين»). وقد جرت هيكلة اتفاقيات اعادة التمويل على النحو التالي:

- اتفاقية مرابحة بمبلغ حوالي ١،٤٣٣،٣٥٠،٠٠٠ ريال سعودي («تسهيل المرابحة»)، و
- اتفاقية إجارة بمبلغ حوالي ٥،٧٧١،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي («تسهيل الإجارة»)،

(ويشار إليهما معاً بعبارة «اتفاقيات اعادة التمويل»).

وكان إجمالي المبلغ المسحوب من جانب الشركة بموجب اتفاقيات اعادة التمويل، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٦،٩٠٠ مليون ريال سعودي وقد تم استخدام مبلغ قدره ٥،٩٩٥ مليون ريال سعودي من ذلك المبلغ لسداد جميع المبالغ المستحقة وغير المدفوعة بموجب ترتيبات تسهيل الدين المبرمة فيما بين كل من شركة مراكز الرياض المحدودة وشركة مجمع عيون الرائد التجارية وشركة عيون البساتين للتجارة، وبالتالي تم إنهاء كل من هذه الترتيبات. تم دفع مبلغ قدره ٤٥٠ مليون ريال سعودي من هذه المتحصلات، لشركة فاس السعودية القابضة كدفعة مقدمة على الأرباح الموزعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، كانت شركة فاس السعودية القابضة قد سددت ٣٥٧ ملين ريال سعودي من خلال دفعة قدرها ١٨٠ مليون ريال سعودي مقابل الأرباح المعلنة عن الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ إلى ٣٠ يونيو ٢٠١٨ ومبلغ نقدي قدره ١٧٧ مليون ريال سعودي. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قامت الشركة بتسوية مبلغ قدره ٩٣ مليون ريال سعودي لحساب فاس السعودية القابضة بمقاصة ٤٦٠ مليون ريال سعودي في مقابل عوائد الشركة عن الفترة من ١ يوليو ٢٠١٨م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بالإضافة إلى ذلك، تم استخدام ٤٩٥ مليون ريال سعودي من العائدات لتمويل متطلبات الإنفاق الرأسمالي للمراكز التجارية قيد الإنشاء حالياً واعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بلغت المبالغ غير المسحوبة بموجب اتفاقيات إعادة التمويل ٣٠٥ مليون ريال سعودي.

وتخضع كل من اتفاقيات اعادة التمويل لأنظمة المملكة العربية السعودية، ويجب تسوية أية نزاعات تنشأ عنها من خلال لجنة تسوية المنازعات المصرفية المؤسسة في المملكة العربية السعودية، واللجنة الاستئنافية للمنازعات والمخالفات المصرفية، وفي كل حالة يجري العمل تحت رعاية مؤسسة النقد العربي السعودي وأي كيان خلف لها.

وتشتمل اتفاقيات اعادة التمويل على نصوص تحظر إحداث أية تغييرات في هيكلة ملكية الشركة دون موافقة كتابية مسبقة من جميع جهات التمويل، بخلاف تلك التغييرات التي تجري كنتيجة مباشرة لعملية الطرح، على أنه (أ) قبل إتمام الطرح، يجب تقديم إشعار لجهات التمويل بأية تغييرات متوقعة في ملكية الأسهم بالشركة وفي إدارتها العليا كنتيجة مترتبة على عملية الطرح، و(ب) بعد إتمام الطرح، يجب أن تتأكد الشركة من أن يملك كل من الضامنين الشخصيين وشركة فاس السعودية القابضة، في جميع الأوقات (بشكل مباشر و/أو غير مباشر)، نسبة (٥١٪) من رأس مال الشركة.

وقد قدمت الشركة الإشعار المطلوب تقديمه بموجب اتفاقيات اعادة التمويل، قبل الطرح، وقامت بهيكلة الطرح بطريقة تضمن أن الضامنين الشخصيين وشركة فاس السعودية القابضة (بشكل مباشر و/أو غير مباشر) سوف يستمرون مجتمعين في تملك (٥١٪) من أسهم الشركة بعد إتمام عملية الطرح. ولم ترتكب الشركة أي إخلال بأحكام إعادة التمويل، كما هو الحال في تاريخ هذه النشرة.

وعلى الرغم من وجود هياكل تمويل إسلامي مختلفة، إلا أن عدداً من الأحكام التجارية الرئيسية (بما في ذلك التعهدات والضمانات والعهود الإيجابية والسلبية ووقائع التقصير)، في كل من تسهيل المرابحة وتسهيل الإجارة، هي متشابهة إلى حد كبير. ونورد أدناه ملخصاً ينطوي على الملامح الرئيسية لكل من اتفاقيات اعادة التمويل، إلى جانب ملخص للأحكام الرئيسية المشتركة لهذين النوعين من التسهيلات.

لم تشترط البنوك من الشركة الحصول على أي موافقات لتغير الملكية والطرح.

١٣-٧-١ تسهيل المرابحة

يلخص الجدول التالي بعضاً من المعلومات الرئيسية لتسهيل المرابحة:

جدول ١٣-١٢: ملخص تسهيل المرابحة

نوع التمويل	اتفاقية مرابحة السلع (أي: ترتيب لشراء وبيع سلع ينتج عنها التزام بالدفع المؤجل / الديون المستحقة على الشركة لجهات التمويل مقابل قيام الشركة بشراء السلع المعنية من جهات التمويل، وتسديد مبلغ نقدي للشركة من بيع تلك السلع المشتراة.)
الأطراف	الشركة ومجموعة سامبا المالية (بصفتها وكيل الاستثمار بالنيابة عن الجهات الممولة للمرابحة).

التاريخ	٢٦ أبريل ٢٠١٨م
إعادة سداد مبلغ التمويل الأصلي	أقساط نصف سنوية تبدأ بعد ستة (٦) أشهر من تاريخ التسوية الخاص بصفقة المرابحة الأولى، ودفعة سداد القسط النهائي بعد مائة وعشرون (١٢٠) شهراً.
المبلغ	١,٤٣٣,٤٧٠,٠٠٠ ريال سعودي
المدة	١٠ سنوات
الغرض	(أ) بخصوص الشريحة (أ) من تسهيل المرابحة المخصص لإعادة تمويل مول العرب (جدة)، والأحساء مول، والنور مول، والحمراء مول، وصحارى بلازا، والنخيل مول (الدمام)، ومول العرب (موقع الرياض). (ب) بخصوص الشريحة (ب) من تسهيل المرابحة: - مبلغ أقصاه ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم استخدامه (أ) إما بكامله لإعادة سداد مديونية معينة مستحقة على شركة فاس السعودية القابضة (وتسدد تلك الدفعة مباشرة لمقدمي ذلك الدين)، (ب) تُستخدم ضمن مبلغ لا يتجاوز ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإعادة سداد مديونية معينة مستحقة على شركة فاس السعودية القابضة (وتسدد تلك الدفعة مباشرة لمقدمي ذلك الدين، بمبلغ لا يتجاوز ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتغطية احتياجات السيولة للشركة، و/أو - مبلغ أقصاه ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يخصص لتمويل برنامج الشركة لتطوير النخيل مول (الدمام)، وبوليفارد الجامعة والخليج مول، و/أو - مبلغ أقصاه ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل برنامج تطوير المراكز التجارية الخاص بالشركة (فقط المصاريف الرأسمالية وأعمال ترميم وتوسعة المراكز التجارية الموجودة حالياً وأعمال تجهيزات مراكز التسلية والترفيه في أية مراكز تسوق موجودة).

١٣-٧-٢ تسهيل الإجارة

يلخص الجدول التالي بعضاً من المعلومات الرئيسية لتسهيل الإجارة:

جدول ١٣-١٣: ملخص تسهيل الإجارة

نوع التمويل	اتفاقية تسهيل الإجارة التي وافقت بموجبها مجموعة سامبا المالية (كوكيل لمشاركين مختلفين في تسهيل الإجارة) على أن تشتري من الشركة، من وقت لآخر، طبقاً لاتفاقيات الشراء المتعلقة بعقارات معينة مملوكة للشركة («العقارات المضمونة»)، وبعد ذلك إعادة تأجير العقارات المضمونة للشركة. وتتمثل العقارات المضمونة فيما هو آت: ١. أرض أبها ٢. الأحساء مول ٣. النور مول ٤. مكة مول ٥. النخيل مول (الدمام) ٦. الحمراء مول ٧. الجبيل مول ٨. الخليج مول ٩. مول العرب (جدة) ١٠. أرض القصيم ١١. صحارى بلازا ١٢. سلام مول (الرياض) ١٣. مول العرب (موقع الرياض) ١٤. موقع الجوهرة في نهاية مدة تسهيل الإجارة، تعهدت مجموعة سامبا المالية بأن تعيد إلى الشركة العقارات المضمونة المؤجرة في ذلك الوقت، مقابل سداد المبلغ النهائي بموجب شريحة تسهيل الإجارة ذات الصلة. وكما في تاريخ هذه النشرة، تم نقل العقارات المضمونة التالية من الشركة إلى مجموعة سامبا المالية: ١. مول العرب (جدة) ٢. الأحساء مول ٣. النور مول ٤. الحمراء مول ٥. صحارى بلازا ٦. النخيل مول (الدمام) ٧. مول العرب (موقع الرياض) ٨. أرض القصيم ٩. موقع الجوهرة ١٠. الخليج مول. وفيما يتعلق بالعقارات المضمونة غير المنقولة في الوقت الراهن إلى مجموعة سامبا المالية بموجب تسهيل الإجارة، فإن العقارات المضمونة تلك قد يتم نقلها لاحقاً إلى مجموعة سامبا المالية في حالة إجراء عمليات سحب أخرى بموجب تسهيل الإجارة، أو وفق ما يكون لازما بخلاف ذلك بموجب أحكام إعادة التمويل.
الأطراف	الشركة ومجموعة سامبا المالية (بصفتها وكيل استثمار الإجارة).
التاريخ	٢٦ أبريل ٢٠١٨م
إعادة سداد مبلغ التمويل الأصلي	مع مراعاة مدة كل اتفاقية إيجار، أقساط إيجارية ثابتة نصف سنوية تبدأ بعد ٦ أشهر من تاريخ بداية كل اتفاقية إيجار.
المبلغ	٥,٧٧١,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي

المدة	١٠ سنوات
الإنهاء	يتم إنهاء كل شريحة من تسهيل الإجارة، كلياً أو جزئياً وبشكل تلقائي، في حالة حدوث دمار كلي أو جزئي للأصول المؤجرة المعنية بموجب تلك الشريحة، وتصبح عندئذ جميع مبالغ الإجارة بخصوص الشريحة ذات الصلة من الأصول المؤجرة، حتى تاريخ ذلك الضمان، مستحقة وواجبة السداد. ويؤدي أيضاً أي إنهاء على ذلك النحو إلى التقصير المتقاطع في تسهيل المرابحة.
الغرض	(أ) بخصوص الشريحة (أ) من تسهيل الإجارة، يتم تخصيص المبالغ لإعادة تمويل مول العرب (جدة)، والأحساء مول، والنور مول، والحمراء مول، وصحارى بلازا، والنخيل مول (الدمام)، ومول العرب (موقع الرياض). (ب) فيما يتعلق بالشريحة (ب) من تسهيل الإجارة: - يتم استخدام مبلغ أقصاه ٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أ) إما لإعادة السداد الكامل لمديونية معينة مستحقة على شركة فاس السعودية القابضة (وتسدد تلك الدفعة مباشرة لمقدمي ذلك الدين) أو (ب) يتم استخدامها ضمن مبلغ لا يتجاوز ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لإعادة سداد مديونية معينة مستحقة على شركة فاس السعودية القابضة (وتسدد تلك الدفعة لمقدمي ذلك الدين)، بمبلغ لا يزيد عن ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تخصص لتغطية احتياجات السيولة للشركة، و/أو - مبلغ أقصاه ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يخصص لتمويل برنامج الشركة لتطوير النخيل مول (الدمام)، وبوليفارد الجامعة، والخليج مول، و/أو - مبلغ أقصاه ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل برنامج الشركة لتطوير المراكز التجارية (فقط المصاريف الرأسمالية وأعمال ترميم وتوسعة المراكز التجارية الموجودة حالياً وأعمال تجهيزات مراكز التسلية والترفيه في أية مراكز تسوق موجودة).

١٣-٧-٣ الأحكام المشتركة المطبقة على تسهيل المرابحة وتسهيل الإجارة

يلخص الجدول التالي بعضاً من الأحكام الرئيسية المشتركة بين تسهيل الإجارة وتسهيل المرابحة:

جدول ١٣-١٤: ملخص الأحكام الرئيسية المشتركة بين تسهيل الإجارة وتسهيل المرابحة

الضمان المشترك	ضمانات من كل من الشركات الضامنة وكل من الضامنين الشخصيين. التنازل عن بدلات الايجار بموجب اتفاقيات إيجار قائمة معينة تكون الشركة هي المؤجر فيها. التنازل عن التأمينات الخاصة بالشركة رهن الحسابات
دفع الأرباح/بدلات الإيجار	يتم سدادها على أساس نصف سنوي
أرباح المرابحة/بدلات الإيجار المتغيرة	بناءً على السعر المعروض بين بنوك الرياض فيما يتعلق بالودائع بالريال السعودي وهامش بواقع ٢,٥٪ سنوياً. وإذا أخفقت الشركة في سداد دفعات الأقساط الإضافية المستحقة في كل تاريخ من تواريخ الأقساط بموجب تسهيل إعادة التمويل ذي الصلة، واستمرت دفعة الإستهلاك الإضافية المفقودة تلك مستحقة الدفع، فإن مكون هامش الدفعة الخاصة بربح المرابحة / بدل الإيجار المتغير سوف يزداد بمقدار ٠,٢٥٪ حتى يصل إلى حد أقصى قدره ٣,٠٪ سنوياً. وعند قيام الشركة بسداد دفعة الإستهلاك الإضافية المتأخرة، ينخفض الهامش المتصاعد بمقدار ٠,٢٥٪ إلى أن يصل إلى الهامش الأصلي وقدره ٢,٥٪ سنوياً، شريطة ألا تكون هناك أية دفعة إهلاك إضافية مستحقة وغير مدفوعة.
التعهدات السلبية	تنطوي كل من اتفاقيات اعادة التمويل، مع استثناءات محددة مسموح بها، على قيود مشتركة مفروضة على قدرة الشركة على (من بين أمور أخرى): (١) إجراء أية عمليات اندماج أو انفصال أو دمج أو إعادة هيكلة، و(٢) إحداث تغير جوهري في الطبيعة العامة لأعمالها، و(٣) الاستحواذ على أية شركة أو الاستحواذ على أية أسهم أو أوراق مالية أو مشاريع أو أصول أو تعهدات، و(٤) إعطاء قروض أو منح أي ائتمان أو إعطاء أي ضمان أو تعويض، و(٥) تكبد أو إنشاء أو السماح بوجود أية مديونية مالية، و(٦) إنشاء أو السماح بوجود أي ضمان (بما في ذلك أي شبه ضمان) على أية عقارات تملكها الشركة أو تستأجرها، و(٧) التصرف في أي من تلك العقارات، و(٨) إعلان أو إعطاء أو سداد أية عائدات أو رسوم أو أتعاب أو أية توزيعات نقدية أخرى (أو فائدة على أية عائدات أو أتعاب أو رسوم أو أية توزيعات أخرى غير مدفوعة نقداً) بشأن أو بخصوص رأسمالها، أو إعادة سداد أو توزيع أية عائدات أو احتياطي أساسي على أسهم، وفي كل حالة، نقدياً، أو استرداد أو إعادة شراء أو إبطال أو إعادة سداد أي جزء من رأسمالها أو تقرير القيام بذلك، وفي كل حالة، بشكل نقدي، ما لم يتم الوفاء (في حالة (٨) فقط) بشروط توزيع معينة، ويشمل ذلك شرط إجراء التوزيع من المردودات النقدية المتبقية الموجودة في الحساب النقدي المتبقي، طبقاً لاتفاقية حسابات مبرمة من جانب الشركة بخصوص عملية إعادة التمويل.
السداد المسبق الإلزامي	بعد إتمام الطرح، إما: (أ) على الشركة أن تخصص مبلغاً قدره ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من متحصلات الطرح لدفع بدلات الإيجار الثابتة المستحقة وبدلات الإيجار الثابتة الإضافية المستحقة بموجب تسهيلات الإجارة، وعليها أن تخصص مبلغا قدره ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من متحصلات الطرح لتسديد المبالغ الآجلة المستحقة بموجب تسهيلات المرابحة، أو (ب) على الشركات الضامنة أن يضمنوا استخدام متحصلات الطرح المنوه عنها أعلاه، في كل حالة، لدفع بدلات الإيجار الثابتة المستحقة والقيمة الثابتة الإضافية المستحقة بموجب تسهيلات الإجارة، والدفعات الآجلة غير المدفوعة المستحقة بموجب تسهيلات المرابحة، وفق ما يكون منطبقا. بعد إتمام أي طرح خاص معتمد، إما: (أ) على الشركة استخدام المبلغ الأدنى ما بين: ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من متحصلات الطرح الخاص المعتمد، وكامل متحصلات الطرح الخاص المعتمد، لتسديد بدلات الإيجار الثابتة المستحقة وبدلات الإيجار الثابتة الإضافية المستحقة بموجب تسهيلات الإجارة، وعليها تخصيص المبلغ الأدنى ما بين: ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من متحصلات العرض الخاص المعتمد، وإجمالي متحصلات العرض الخاص المعتمد لتسديد الدفعات الآجلة غير المدفوعة والمستحقة بموجب تسهيلات المرابحة، أو (ب) على الشركات الضامنة أن تضمن تخصيص متحصلات الطرح الخاص المعتمد المنوه عنها أعلاه، في كل حالة، لتسديد بدلات الإيجار الثابتة المستحقة وبدلات الإيجار الثابتة الإضافية المستحقة بموجب تسهيلات الإجارة والدفعات الآجلة المستحقة بموجب تسهيلات المرابحة، وفق ما تكون الحالة.
الشروط اللاحقة	إن الشركة مطالبة بتسليم وثائق وبينات معينة كشروط لاحقة. وكما في تاريخ هذه النشرة، يتمثل الشرط الوحيد اللاحق المتبقي في توفير بينة تثبت أن ملكية مكة مول قد تم نقلها إلى اسم وكيل الضمان بخصوص اتفاقيات اعادة التمويل، وذلك في وقت لا يتجاوز التاريخ الذي يصادف مرور اثني عشر (١٢) شهراً من أول استخدام بموجب اتفاقيات اعادة التمويل. إن إخفاق الشركة في الوفاء بالشرط اللاحق المنوه عنه أعلاه بحلول الوقت المحدد، يشكل واقعة تقصير فورية تخول ممولي الشركة حق إلغاء اتفاقيات اعادة التمويل وإعلان استحقاق ووجوب دفع جميع المبالغ غير المدفوعة بموجب تلك التسهيلات على الفور، والتنفيذ على الكفالات والضمانات.
تغيير السيطرة	مسموح بإحداث تغييرات في ملكية الشركة بشكل مباشر نتيجة للطرح، شريطة أن تضمن الشركة أن يمتلك الضامنون الشخصيون وشركة فاس السعودية القابضة، في أعقاب عملية الطرح، في جميع الأوقات (بشكل مباشر و/أو غير مباشر)، واحداً وخمسين بالمائة (٥١٪) من رأسمال الشركة.

الوثائق المالية	١. المحافظة على نسبة القروض إلى القيمة (أي: النسبة المئوية لإجمالي المبالغ المستحقة بموجب اتفاقيات اعادة التمويل إلى قيمة العقارات المضمونة لصالح جهات التمويل) في حدود لا تتجاوز (٦٠٪)، و ٢. التأكد من أن تكون نسبة: (أ) التحصيلات النقدية للشركة المودعة في حساب المبالغ المحصلة (صافية من ضريبة القيمة المضافة) خلال فترة الاختبار مطروحاً منها (١) المبالغ المدفوعة لسداد أية رسوم وتكاليف ومصاريف غير مدفوعة ومستحقة لأي دائن مضمون بموجب اتفاقيات اعادة التمويل و(٢) المبالغ المودعة في حساب مصاريف تشغيل الشركة بخصوص فترة الاختبار تلك (طبقاً لاتفاقية الحسابات)، إلى (ب) دفعات جميع المبالغ الأصلية والأرباح الخاصة بالمديونية المالية المترتبة على الشركة، إضافة إلى دفعات الشركة بموجب أية عمليات للخزانة، وفي كل حالة، فيما يكون منطبقاً أثناء فترة الاختبار المعنية، لا تقل عن ١,٢:١,٠ ٣. التأكد من أن تكون نسبة الشركة للأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين إلى دفعات جميع المبالغ الأصلية والأرباح، بخصوص المديونية المالية، مضافاً إلى ذلك دفعات الشركة بموجب أية معاملات للخزانة، وفي كل حالة فيما يكون مطبقاً أثناء فترة الاختبار تلك، لا تقل عن ١,٢:١,٠. ٤. التأكد من أن تكون نسبة إجمالي خصوم الشركة إلى صافي القيمة الملموسة للشركة لا تزيد عن ١,٥:١,٠. ٥. التأكد من: (أ) إيداع تحصيلات نقدية بمبلغ لا يقل عن ١,٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في حساب تحصيلات الشركة سنوياً أثناء أول سنتين (٢) بعد تاريخ التسوية، و (ب) إيداع تحصيلات نقدية بمبلغ لا يقل عن ٢,٠٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في حساب تحصيلات الشركة سنوياً أثناء كل سنة تالية إلى حين الوفاء الكامل بجميع الالتزامات بموجب اتفاقيات اعادة التمويل.
وقائع التقصير	تنطوي كل من اتفاقيات اعادة التمويل على وقائع تقصير مشتركة معينة، مع فترات سماح محددة وحدود الأهمية المادية.

١٣-٧-٤ الضمانات

بموجب أحكام ضمانات الشركات، يتوجب على كل شركة ضامنة أن تتأكد ألا تقل نسبة أرباحها قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين إلى دفعات جميع المبالغ الأصلية والأرباح، بخصوص المديونية المالية، مضافاً إليها الدفعات بموجب أي من معاملات الخزانة، في كل حالة، فيما يكون مطبقاً أثناء مدة الاختبار، عن ١,٢:١,٠.

وتنتهي ضمانات الشركات والضمانات الشخصية:

- لدى إتمام الطرح، أو
- حدوث طرح خاص معتمد، أي الواقعتين تحدث أولاً،

على أنه في كل حالة يجب هيكلة أو إعادة تمويل جميع الالتزامات بموجب اتفاقية اعادة التمويل على أساس المرابحة، وبصيغة مقبولة لجهات التمويل، وشريطة ألا تكون قد حدثت واقعة تقصير وما زالت قائمة.

١٣-٨ التأمين

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين تغطي مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة والشركات التابعة:

جدول ١٣-١٥: تفاصيل وثائق التأمين

الشركة	نوع التغطية التأمينية	شركة التأمين	مدة السريان	الحد الأقصى للتغطية التأمينية
الشركة	P/١٠٢/١٤١٠٢/٢٠١٩/٠٠٠٠١ /وثيقة تأمين مسؤولية الامانة	الإنماء طوكيو مارين	من ٢٠١٩/٢/١٥م إلى ٢٠٢٠/٢/١٤م	٩٠١,٦٠٠ ريال سعودي
الشركة	P/١٠٢/١٤٢٠٢/٢٠١٩/٠٠٠٠٤/ /وثيقة التأمين على المسؤولية الشاملة	الإنماء طوكيو مارين	من ٢٠١٩/٢/١٥م إلى ٢٠٢٠/٢/١٤م	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الشركة	P/١٠٢/١٤١٠١/٢٠١٩/٠٠٠٠٣ /وثيقة التأمين على النقد	الإنماء طوكيو مارين	من ٢٠١٩/٢/١٥م إلى ٢٠٢٠/٢/١٤م	١٠,٩٣٩,٢٠٠ ريال سعودي
الشركة	P/١٠٢/١٢١٠٦/٢٠١٩/٠٠٠٠٥ /وثيقة التأمين على الممتلكات	الإنماء طوكيو مارين	من ٢٠١٩/٢/١٥م إلى ٢٠٢٠/٢/١٤م	١٢,٠٦٧,٤٢٣,٨٦٩ ريال سعودي
الشركة	P/١٠٢/١٢١٠٦/٢٠١٩/٠٠٠٠٤ /وثيقة التأمين على الارهاب	الإنماء طوكيو مارين	من ٢٠١٩/٢/١٥م إلى ٢٠٢٠/٢/١٤م	١٢,٠٦٧,٤٢٣,٨٦٩ ريال سعودي (حد المسؤولية بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي)

المصدر: الشركة

١٣-٩ العقارات

تمتلك الشركة في المملكة العربية السعودية العقارات التالية:

جدول ١٣-١٦: العقارات التي تمتلكها الشركة

	المول	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	القيمة الدفترية (ألف ريال سعودي)	المالك	المالك حسب الصك	الرهن
المراكز التجارية الإقليمية الكبيرة								
.١	مول العرب (جدة)	٨٢٠٢١٢٠١٤٠١٢	١٤٣٨/١٠/٢٣هـ	١٣٥,٠٠٠	١,٠٠٥,٣٦٣	الشركة	سامبا العقارية	تم الرهن لمصلحة سامبا العقارية طبقاً لأحكام إعادة التمويل
المراكز التجارية الإقليمية								
.٢	النور مول (المدينة المنورة)	٢/٤/١٢٣	١٤٢٦/١٠/١٤هـ	٨٤,٠٩٦,٦٨	٣٠٢,٧٢٠	الشركة	عبدالرحمن سعد ابراهيم السدحان (عضو مجلس إدارة سامبا سابق) نيابة عن مجموعة سامبا المالية طبقا لإعلان تسمية المرشح الذي صدر بتاريخ ٢٠١٨/٠٤/٢٩م لصالح مجموعة سامبا المالية	مجموعة سامبا المالية
.٣	الحمراء مول (الرياض)	٢١٠١٠٥٠٤٣٦٨٦	١٤٣٧/٠٨/٠٨هـ	٧٥,٧٠٥,٢٦	٦٤٣,١٧٨	الشركة	سامبا العقارية	تم الرهن لمصلحة سامبا العقارية طبقاً لأحكام إعادة التمويل
.٤	الأحساء مول (الهفوف)	٣٣٠٨٠٩٠٠٦٦١٣	١٤٣٧/٠٤/٢٤هـ	١٦٢,٦١٦,٥٠	١٨٦,٥٦٣	الشركة	سامبا العقارية	تم الرهن لمصلحة سامبا العقارية طبقاً لأحكام إعادة التمويل
.٥	سلام مول (الرياض)	١٣/٨٧٣٢٨	١٤٢٦/١٢/١٦هـ	١٧١,٤٦٤,٠٨	٣٩٥,٤٤٩	الشركة بموجب عقد شراء تاريخ ٢٩ أبريل ٢٠١٨ م بين شركة مراكز الرياض (بائع) والشركة (مشتري)	بنك الرياض	لا تخضع حالياً لرهن عقاري. علماً بأن هذا العقار يعتبر من العقارات القابلة للرهن تحت اتفاقية التسهيلات، مما يعني احتمالية رهنه للحصول على تمويل اضافي.
.٦	مكة مول (مكة المكرمة)	(أ) ٣٢٠١١٢٠٠٠٢٤٤	١٤٣٣/٠٩/٠٦هـ	(أ) ٤٧,٠٠٤,٤٥	٣٦٢,٧٠٩	الشركة	شركة تنوير العقارية كممثل عن الشركة بموجب اتفاقية مخالصة تاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠١٨م بين الشركة، وشركة مراكز الرياض وبنك الانماء	تم الرهن لمصلحة شركة تنوير العقارية بالنيابة عن الشركة
	(ب) ٢٢٠١١٢٠٠٠٢٤٥	١٤٣٣/٠٩/٠٦هـ	(ب) ١٨,٥٠٠		الشركة	شركة تنوير العقارية كممثل عن الشركة بموجب اتفاقية مخالصة تاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠١٨م بين الشركة، وشركة مراكز الرياض وبنك الانماء	تم الرهن لمصلحة شركة تنوير العقارية بالنيابة عن الشركة	
المراكز التجارية المحلية								
.٧	الجبيل مول (الجبيل)	٣٣٢٤٠٣٠٠٤٠٨١	١٤٣٩/١١/٢٠هـ	٢٥,٨٧١,٠٠	١٨٠,٤٧٥	الشركة	شركة المراكز العربية	لا تخضع حالياً لرهن عقاري. علماً بأن هذا العقار يعتبر من العقارات القابلة للرهن تحت اتفاقية التسهيلات، مما يعني احتمالية رهنه للحصول على تمويل اضافي.
.٨	صحارى بلازا (الرياض)	١٣/٥٤٥٢٩	١٤٢٣/٠٢/١٥هـ	١٢,٥٤٠,٠٠	٩٩,٤٨٩	الشركة	مجموعة سامبا المالية	تم الرهن لمصلحة مجموعة سامبا المالية طبقا لأحكام إعادة التمويل
مولات قيد الانشاء								

	المول	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	القيمة الدفترية (ألف ريال سعودي)	المالك	المالك حسب الصك	الرهن
٩.	النخيل مول (الدمام) (ب) ٣٣٠١٠٣٠١٩٣٦٥	(أ) ٨٣٠١٠٣٠١٩٣٦٦	١٤٣٨/٠٣/١٢هـ	(أ) ٤٢,٨٣٢,٤٤	٤٢٧,٣٩٤ الشركة	الشركة	مجموعة ساما العقارية	تم الرهن لمصلحة مجموعة ساما العقارية طبقا لأحكام إعادة التمويل
		١٤٣٨/٠٣/١٢هـ	(ب) ١٠٠,١٧٧			مجموعة ساما العقارية	تم الرهن لمصلحة مجموعة ساما العقارية طبقا لأحكام إعادة التمويل	
١٠.	الخليج مول (الرياض)	٥١٠١٠٥٠٤٣٦٨٥	١٤٣٧/٠٨/٠٨هـ	١٠١,٩٤٩,٧٢	٦٣٣,٣٢٤	الشركة	مجموعة ساما العقارية	تم الرهن لمصلحة مجموعة ساما العقارية طبقا لأحكام إعادة التمويل
مواقع لتطوير مراكز تسوق جديدة مخطط لها								
١١.	مول العرب، موقع الرياض	٤١٠١٠٥٠٤٣٨٦٣	١٤٣٧/٨/١٢هـ	٦٢٣,٣٧١,٤١	٢,١٩٦,٨٠٩	الشركة	مجموعة ساما العقارية	تم الرهن لمصلحة مجموعة ساما العقارية طبقا لأحكام إعادة التمويل.
١٢.	موقع الجوهرة	٣٢٠٢١٩٠١٢٩٣٥	١٤٣٧/٠٦/٧هـ	١٧٠,٧٤٦	١,١٩٦,٨٧٣	الشركة	البنك العربي الوطني نيابة عن مجموعة ساما المالية طبقا لإعلان تسمية المرشح من الشريحن (ب) بتاريخ ٢٠١٨/٠٤/٢٩م لصالح مجموعة ساما المالية	تم الرهن لمصلحة البنك العربي الوطني نيابة عن مجموعة ساما المالية طبقا لأحكام إعادة التمويل
الأراضي الشاغرة التي ليست لها خطط تنمية حالية								
١٣.	أرض القصيم	٣٦٢٥٠٧٠٠٧٠١٥	١٤٣٧/٠٨/١٥هـ	١,٥٧٩,٦٧٥,٤٢	٣٥٠,٠٤٠	الشركة	مجموعة ساما العقارية	تم الرهن لمصلحة مجموعة ساما العقارية طبقا لأحكام إعادة التمويل
١٤.	أرض أبها	٣٧١٤٠٥٠٠٥٧٦٢	١٤٣٨/١٠/٢٤هـ	٥٣,٨٨٥,٧٠	٦٢,٠٠٠	الشركة	شركة مراكز الرياض	لا تخضع حالياً لرهن عقاري. علماً بأن هذا العقار يعتبر من العقارات القابلة للرهن تحت اتفاقية التسهيلات، مما يعني احتمالية رهنه للحصول على تمويل اضافي.

المصدر: الشركة

١٣-١٠ الملكية الفكرية

١٣-١٠-١ العلامات التجارية

سجلت الشركة وشركاتها التابعة عدداً من العلامات التجارية يعتمدون عليها كعلامات تجارية خاصة بأعمالهم، وكما في تاريخ هذه النشرة، تم تسجيل علامة «المراكز العربية» التجارية وبعض العلامات التجارية الأخرى المستمدة منها. الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية يعتمدون على هذه العلامات التجارية في نجاح أعمالهم ودعم وضعهم التنافسي في السوق، لذا فإن عدم مقدرة الشركة أو شركاتها التابعة على حماية علاماتها التجارية أو اضطرار أي منهم إلى اتخاذ إجراء قانوني للحفاظ على العلامة التجارية سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على مقدرتهم على استعمالها مما سيؤثر على سير أعمالهم ونتائج عمليات الشركة.

ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لجميع العلامات التجارية المسجلة التابعة لشركة المراكز العربية في المملكة العربية السعودية. وتستخدم الشركة حاليًا عدد من هذه العلامات التجارية، ويتم التخطيط لاستخدام البعض منها في المستقبل.

جدول ١٣-١٧ : تفاصيل العلامات التجارية المسجلة في المملكة العربية السعودية

	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
.١	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٠٤٣٧٦	١٤٤٨/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٠٤م)	٣٦	أرابيكا Arabica
.٢	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٦٠١١٤٤٢	١٤٤٦/٠٥/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٧م)	٣٦	مجمع النخيل MUJAMMA AL NAKHIL
.٣	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٦٠١٩٨٦٦	١٤٤٦/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٧م)	٣٦	تاج الرياض TAJ RIYADH
.٤	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٥٠٠١٠٨٤	١٤٤٥/٠١/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٤م)	٣٦	CENTRAL PARK سنترال بارك
.٥	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠٠٤٠٥١	١٤٤٧/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٤م)	٣٦	جادة الجامعة
.٦	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٦٠١٩٤٧٤	١٤٤٦/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١١م)	٣٦	جوهرة الرياض JAWHARAT AL RIYADH
.٧	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٦٠١٩٤٧٥	١٤٤٦/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١١م)	٣٦	جوهرة جدة JAWHARAT JEDDAH
.٨	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٠٧٢٤٨	١٤٤٨/٠٣/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٠٩م)	٣٦	ميركاتو mercato

	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
٩.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٠٧٢٤٩	١٤٤٨/٠٣/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٠٩م)	٣٦	ميركاتو النزهة mercato al nuzha
١٠.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠٠٥٦١٧	١٤٤٧/٠٣/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠١م)	٣٦	عيون البساتين
١١.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٠٤٢٥٣	١٤٤٨/٠٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٠٤م)	٣٦	سويقة
١٢.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠١٣٨٩٠	١٤٤٧/١٠/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/٢٩م)	٣٠	المراكز العربية Arabian Centres
١٣.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠١٣٨٨٨	١٤٤٧/١٠/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/٢٩م)	٣٦	
١٤.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠١٣٨٨٩	١٤٤٧/١٠/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/٢٩م)	٤٣	المراكز العربية Arabian Centres
١٥.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠١٣٨٩١	١٤٤٧/١٠/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/٢٩م)	٢٥	المراكز العربية Arabian Centres
١٦.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠٠١٧٤٨	١٤٤٧/٠١/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٦م)	٣٦	تاج جدة TAJ JEDDAH

	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
١٧.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠٢٠٠٠٩	١٤٤٧/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/٢٤م)	٣٦	ميدان MEYDAN
١٨.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠١٩٤٧٩	١٤٤٧/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/١١م)	٣٦	جوهرة نجد JAWHARAT NAJD
١٩.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠٢٠٠١٠	١٤٤٧/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/٢٤م)	٤٣	ميدان MEYDAN
٢٠.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٠٠٢٣٣	١٤٤٨/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٨م)	٤٣	ميركاتو mercato
٢١.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٧٠١٩٤٧٨	١٤٤٧/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/١١م)	٣٦	الجوهرة ALJAWHARA
٢٢.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٥٠١١٠٥٢	١٤٤٥/٠٦/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٦م)	٣٦	سعف SAAF
٢٣.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٣٩٩/٢٥	١٤٤٣/٠٢/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٨م)	٣٦	الياسمين مول Al Yasmeen Mall
٢٤.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٢٤٠٦٤١١	١٤٤٤/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٨م)	٣٦	Arabian Centres

	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
٢٥.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣١٠٠٧٦٥	١٤٤١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٨م)	٣٦	جنات
٢٦.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣١١٠٦١٥	١٤٤١/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٢٢م)	٤١	
٢٧.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٠٠٠١٩٠	١٤٥٠/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٥/٣١م)	٣٥	تلال HILLS
٢٨.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٢١٦٤١	١٤٤٨/٠٩/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٢٨م)	٣٦	المراكز
٢٩.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٠٨٩٧٢	١٤٤٩/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/١٦م)	٣٦	النخيل AL NAKHEEL
٣٠.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠١٤٧٦٤	١٤٤٩/٠٦/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/٢٥م)	٣٦	بوابة العمارية
٣١.	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٠٣٨٦٨	١٤٤٩/٠٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٧/١٩م)	٣٦	SKY WORLD
٣٢	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٢٧٧٥٦	١٤٤٩/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٥/١٣م)	٣٦	سلام بلازا Salaam Plaza

	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
٣٣	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٢٧٧٥٥	١٤٤٩/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٥/١٣م)	٢٥	آوت فت Out Fit
٣٤	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٢٧٧٥٣	١٤٤٩/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٥/١٣م)	٣٦	خريص بلازا Khurais Plaza
٣٥	الشركة	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٢٧٧٥٢	١٤٤٩/١٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٥/١٣م)	٣٦	مجمع الخليج

المصدر: الشركة

١٣-١٠-٢ حقوق الملكية الفكرية الأخرى

سجلت الشركة عدة نطاقات إنترنت باسمها. ويوضح الجدول التالي تفاصيل نطاقات الإنترنت المسجلة باسم الشركة:

جدول ١٣-١٨ : تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت:

اسم نطاق الإنترنت	تاريخ الانتهاء
www.arabiancentres.com	٢٠١٩/١٢/١٨م
www.acclmalls.com	٢٠٢٧/٠١/٠٣م
www.alehsamall.com	٢٠٢٠/٠٥/١٣م
www.aljamaaboulevard.com	٢٠٢٣/١٠/١٤م
www.aljubailmall.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م
www.almalazmall.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٤م
www.alminamall.com	٢٠٢٣/١٠/٠٤م
www.alnakheelmallriyadh.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٥م
www.alnoormall.com	٢٠١٩/٠٤/٠٩م
www.alsalaammall.com	٢٠١٩/٠٨/٠٣م
www.altaifmall.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م
www.alyasminmall.com	٢٠١٩/٠٤/٠٩م
www.arriyadhmall.com	٢٠٢١/٠٣/٠٢م
www.azizmall.com	٢٠٢١/٠١/١٧م

اسم نطاق الإنترنت	تاريخ الانتهاء
www.azizmalljeddah.com	٢٠٢١/٠٥/١٩م
www.dammammall.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م
www.dammammena.com	٢٠٢٣/١٠/٠٧م
www.dammampark.com	٢٠٢٠/١٠/٠٤م
www.dammamshopping.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٢م
www.dhahranblvd.com	٢٠٢٠/١٠/٠١م
www.dhahranboulevard.com	٢٠٢٠/١٠/٠١م
www.dhahranmall.com	٢٠٢٠/٠٤/٠٩م
www.dhahranshopping.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٢م
www.dollani.org	٢٠٢٠/٠٩/٢٥م
www.haifaamalljeddah.com	٢٠٢١/٠٥/٢٨م
www.jannatdhahran.com	٢٠٢٣/١٠/٠١م
www.jannatjeddah.com	٢٠٢٣/١٠/٠١م
www.jannatkhobar.com	٢٠٢٣/١٠/٠١م
www.jannatriyadh.com	٢٠٢٣/١٠/٠١م
www.jawharatarriyadh.com	٢٠٢١/٠٨/٢٨م
www.jawharatjeddah.com	٢٠٢٠/١٠/٠٧م
www.jeddahshoppingcity.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٢م
www.jourymall.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م
www.khaleejmallriyadh.com	٢٠٢٠/٠٦/٠٣م
www.khuraismall.com	٢٠٢٢/٠٤/٠٩م
www.madinashoppingcity.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٢م
www.makkamall.com	٢٠٢١/٠٥/٠٨م
www.malazmall.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٤م
www.mall-of-arabia.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٣م
www.mallofarabiadhahran.com	٢٠٢١/٠٥/١٣م
www.mallofarabiariyadh.com	٢٠٢١/٠٥/١٣م
www.mallofriyadh.com	٢٠٢١/٠٣/٠٢م
www.mallofsaudi.info	٢٠٢١/٠٢/١٠م
www.mallofsaudi.net	٢٠٢١/٠٢/١٠م
www.mallofsaudia.com	٢٠٢٠/١٠/١٠م
www.mallofsaudis.com	٢٠٢١/٠٢/١٠م
www.muzdalifamall.com	٢٠٢٠/٠٨/٢٨م
www.mymallofarabia.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٣م

اسم نطاق الإنترنت	تاريخ الانتهاء
www.najdmall.com	٢٠٢١/٠٥/٢٤م
www.nakheelmall.com	٢٠٢١/٠٥/٠٨م
www.nakheelplaza.com	٢٠٢٠/٠٤/٠٩م
www.princesultanoasis.com	٢٠٢٠/١٠/٠٤م
www.riyadhshoppingcity.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٢م
www.riyadmall.com	٢٠٢١/٠٣/٠٢م
www.saharaplaza.com	٢٠٢١/٠٥/٠٢م
www.salaammall.com	٢٠٢٠/٠٥/٠٨م
www.salaammalljeddah.com	٢٠٢٠/٠٧/٣٠م
www.salbokh.com	٢٠٢٠/١٢/١٩م
www.salboukh.com	٢٠٢٠/١٢/١٩م
www.salboukhmall.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م
www.salmamall.com	٢٠٢٣/١١/٢٤م
www.tajarriyadh.com	٢٠٢١/٠٢/٠٧م
www.tajjeddah.com	٢٠٢١/٠٢/٠٧م
www.talahmall.com	٢٠٢٠/١٢/٠٢م
www.talamall.com	٢٠٢٠/١٢/٠٢م
www.thejeddahmall.com	٢٠٢٣/١٠/١١م
www.turkimall.com	٢٠٢٠/٠٩/٠٩م
www.wahatalriyadh.com	٢٠٢٠/١٠/٠٤م
www.yasminmall.com	٢٠٢٠/٠٩/٢٥م
www.zahramall.com	٢٠٢٠/٠٨/٢٨م

المصدر: الشركة

١٣-١١ التقاضي

ليست هناك أي نزاعات قضائية أو قضايا أو شكاوى فعلية أو محتملة أو إجراءات تحقيق قائمة من الممكن أن يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري على الشركة وشركاتها التابعة، كما لم يصل إلى علم الشركة وجود أي نزاعات قضائية جوهرية منظورة حالياً أو محتملة أو حقائق يمكن أن ينشأ عنها، مجتمعة أو منفردة، خطر محدق متعلق بنزاع جوهري.

١٣-١٢ ملخص النظام الأساسي

١٣-١٢-١ اسم الشركة

اسم الشركة هو «شركة المراكز العربية» (شركة مساهمة سعودية مقفلة).

١٣-١٢-٢ أغراض الشركة

تقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة.
- أعمال المقاولات العامة للمباني ويشمل ذلك إنشاء وإصلاح وهدم وترميم وصيانة وأعمال الحفر وذلك للمباني العامة والمباني السكنية

والمباني التجارية والمنشآت التعليمية والمنشآت الترفيهية والمنشآت الصحية.

- صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمجمعات التجارية والسكنية.
- ادارة وتشغيل وتطوير الأراضي والمجمعات والأحياء السكنية.
- إقامة المباني السكنية والقيام بأعمال الصيانة والتشغيل لها.
- الدعاية والاعلان والدعاية الرقمية.

وتمارس الشركة انشطتها وفق الانظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

١٣-١٢-٣ المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو)مساهمة مقفلة بشرط ألا يقل رأس المال عن خمسة (٥) مليون ريال سعودي(، كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وأي شركات أخرى وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها.

١٣-١٢-٤ المركز الرئيسي للشركة

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية، ويجوز أن ينشأ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة.

١٣-١٢-٥ مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري كشركة مساهمة، ويجوز دائماً إطالة مدة الشركة بقرار من تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

١٣-١٢-٦ رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) ريال سعودي وجميعها أسهم عادية عينية.

١٣-١٢-٧ الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في جميع أسهم رأس المال البالغة ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم وقيمتها ٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ويقر الشركاء بأنه سبق الوفاء بكامل رأس مال الشركة قبل التحول.

١٣-١٢-٨ الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة أن تصدر أسهماً ممتازة أو أن تقرر شراءها أو تحويل أسهم عادية إلى أسهم ممتازة أو تحويل الأسهم الممتازة إلى عادية ولا تعطي الأسهم الممتازة الحق في التصويت في الجمعيات العامة للمساهمين وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة بعد تجنيب الاحتياطي النظامي.

١٣-١٢-٩ بيع الأسهم الغير مستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في ميعاد الاستحقاق، جاز لمجلس الإدارة بعد إبلاغه بخطاب مسجل بيع السهم في المزاد العلني وفقاً للضوابط التي تحددها الجهة المختصة.

وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم، فإذا لم تف حصيلة البيع هذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.

ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن.

وتلغي الشركة السهم المبيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري سهماً جديداً يحمل رقم السهم الملغي وتؤشر في سجل الأسهم بوقوع البيع مع بيان اسم المالك الجديد.

١٣-١٢-١٠ إصدار الأسهم

تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين. ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا تملكه أشخاص عديدين وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتصلة بالسهم، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

١٣-١٢-١١ تداول الأسهم

لا يجوز تداول الأسهم التي يكتتب بها المؤسسون إلا بعد نشر القوائم المالية عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن اثني عشر شهرا من تاريخ صدور قرار الموافقة على تحول الشركة. ويؤشر على صكوك هذه الأسهم بما يدل على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها.

ومع ذلك يجوز خلال مدة الحظر نقل ملكية الأسهم وفقا لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مؤسس آخر أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته إلى الغير أو في حالة التنفيذ على أموال المؤسس المعسر أو المفلس، على أن تكون أولوية امتلاك تلك الأسهم للمؤسسين الآخرين.

وتسري أحكام هذه المادة على ما يكتتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء مدة الحظر.

ويجوز للشركة ان تشتري اسهمها او ترهنها وفقاً لضوابط الجهة المختصة ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة اصوات في جمعية المساهمين.

١٣-١٢-١٢ سجل المساهمين

تتداول أسهم الشركة بالقيد في سجل المساهمين الذي تعده أو تتعاقد على إعداده الشركة، الذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم ومهنهم ومحال إقامتهم وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، ويؤشر بهذا القيد على الأسهم. ولا يعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ القيد في السجل المذكور.

١٣-١٢-١٣ زيادة رأس المال

- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة، بشرط أن يكون رأس المال قد دفع كاملاً. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.
- للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
- للمساهم المالك للأسهم وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ هؤلاء بأولويتهم بالنشر في جريدة يومية أو بإبلاغهم بواسطة البريد المسجل عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب ومدته وتاريخ بدايته وانتهائه.
- يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو إعطاء الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.
- يحق للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه خلال المدة من وقت صدور قرار الجمعية العامة بالموافقة على زيادة رأس المال إلى آخر يوم للاكتتاب في الأسهم الجديدة المرتبطة بهذه الحقوق، وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.
- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) أعلاه، توزع الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويطرح ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

١٣-١٢-١٤ تخفيض رأس المال

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد المنصوص عليه في المادة الرابعة والخمسين (٥٤) من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة تقرير خاص يعده مراجع الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وأثر التخفيض في هذه الالتزامات.

وإذا كان التخفيض نتيجة زيادة رأس المال عن حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المنطقة التي يقع فيها المركز الرئيسي للشركة، فإذا اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

١٣-١٢-١٥ إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من تسعة (٩) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن ثلاث (٣) سنوات، واستثناء من ذلك يجوز للجمعية العامة للتحول تعيين أول مجلس إدارة لمدة خمسة (٥) سنوات.

١٣-١٢-١٦ انتهاء عضوية المجلس

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقا لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية في كل وقت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم وذلك دون الإخلال بحق العضو المعزول تجاه الشركة بالمطالبة بالتعويض إذا وقع العزل لسبب غير مقبول أو في وقت غير مناسب ولعضو مجلس الإدارة أن يعتزل بشرط أن يكون ذلك في وقت مناسب وإلا كان مسؤولا قبل الشركة عما يترتب على الاعتزال من أضرار.

١٣-١٢-١٧ المركز الشاغر في المجلس

إذا شغر مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة كان للمجلس أن يعين عضواً مؤقتاً في المركز الشاغر يختاره المجلس من بين الاشخاص الذين ترشحهم لجنة الترشيحات، على أن يكون ممن تتوافر فيهم الخبرة والكفاية ويجب أن تبلغ بذلك الوزارة خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ التعيين وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها ويكمل العضو الجديد مدة سلفه. وإذا لم تتوافر الشروط اللازمة لانعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو هذا النظام، وجبت دعوة الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال ستين يوما لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

١٣-١٢-١٨ صلاحيات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها. ولمجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر الصلاحيات التالية:

١. الدخول في المناقصات والمزايدات وترسية العطاءات ومنها - على سبيل المثال لا الحصر- وثائق البيع والإيجار والتأجير والتمثيل والإقرارات والرهن وغيرها وإجراء التعاملات نيابة عن الشركة.

٢. التوقيع على اتفاقيات القروض بما في ذلك القروض التي يزيد أجلها عن مدة ثلاث (٣) سنوات، وإصدار كفالة التزامات الآخرين ومنح كافة الضمانات للشركات التابعة والشركات الزميلة وللغير والتعويضات وإصدار الوكالات الشرعية نيابة عن الشركة.

٣. القبض والتسديد والإقرار والمطالبة والمدافعة والمرافعة والمخاصمة والمخالصة والصلح والتنازل والإنكار وطلب اليمين وردها والشفعة وقبول الأحكام ونفيها والتحكيم عن الشركة وطلب تنفيذ الأحكام ومعارضتها وقبض ما يحصل من التنفيذ وإخراج حجج الاستحكام وطلب تعديل الصكوك ومدتها.

٤. المساهمة في تأسيس الشركات وفتح فروع للشركة وحق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات التي تؤسسها الشركة أو تكون الشركة شريكا فيها مع كافة تعديلات عقود تأسيس تلك الشركات التي تكون الشركة شريكا فيها وملاحقها وجميع قرارات الشركاء في تلك الشركات بما في ذلك القرارات الخاصة برفع وخفض رأس المال والتنازل عن الحصص وشرائها توقيع وتوثيق قرارات الشركاء بالتعديل وملاحق التعديل وعقود تأسيس الشركات أمام كاتب العدل وتوقيع قرارات وإشعارات تعيين وعزل المدراء والتوقيع لدى إدارة الشركات بوزارة التجارة والاستثمار وعمل التعديلات والتغييرات والإضافة والحذف واستخراج وتجديد السجلات التجارية واستلامها وشطبها وتغيير أسماء الشركات ومنح القروض للشركات التابعة وضمان قروضها.

٥. التوقيع على الاتفاقيات والصكوك أمام كتاب العدل والجهات الرسمية، وكذلك اتفاقيات القروض والضمانات والكفالات والأوراق المالية والتنازل عن الأولوية في سداد ديون الشركة وإصدار الوكالات الشرعية نيابة عن الشركة.

٦. إفراغ الصكوك عن الشركة لدى كتاب العدل وقبوله وتحديد الثمن والإقرار بقبضه بأي صورة والاستئجار والتأجير وإزالة شيوع العقارات وتخصيصها وقسمتها، واستلام المستندات وصكوك التمليك وتقديم طلبات استخراج صور عنها أو تهميشها أو تصحيحها وتصحيح وتعديل ذرع وحدود العقارات والأراضي وضم ما تضمنته الصكوك في صك واحد أو أكثر والحصول على صكوك جديدة والتوقيع على الصكوك الشرعية واستلامها وتعديل الحدود والأطوال والمساحة وأرقام القطع والمخططات والصكوك وتواريخها والقيام نيابة عن الشركة بشراء الأراضي والعقارات وغيرها من الممتلكات المنقولة وغير المنقولة، الملموسة وغير الملموسة، اللازمة لتحقيق أغراض الشركة وبيع الأراضي والعقارات والممتلكات المنقولة وغير المنقولة، الملموسة وغير الملموسة.

٧. القيام بكافة العمليات المصرفية والبنكية داخل وخارج المملكة العربية السعودية بما في ذلك، دون حصر، فتح الحسابات البنكية وتشغيلها بما

في ذلك الإيداع والسحب وقفل الحسابات وسحب الأرصدة وتصفيتها، وإصدار وصرف وخصم الشيكات والسندات لأمر والكمبيالات وكافة الأوراق التجارية، والاستثمار في الأوراق المالية وابرام الاتفاقيات مع الاشخاص المرخص لهم وطلب إصدار الضمانات البنكية وفتح الاعتمادات المستندية نيابة عن الشركة، والدخول في الاتفاقيات المالية بكافة أنواعها كالمقايضات الدولية والتحوط وجميع العمليات المتعلقة بها فيما يتعلق بكافة أعمال الشركة وتعاقداتها.

٨. تعيين المحامين والمراجعين والموظفين والعمال وعزلهم وطلب التأشيرات واستقدام الأيدي العاملة من خارج المملكة والتعاقد معهم وتحديد مرتباتهم واستخراج الاقامات ونقل الكفالات والتنازل عنها.

٩. ترتيب وعقد القروض مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي والبنوك التجارية والمؤسسات المالية وشركات التمويل ومؤسسات تمويل الصادرات وأي جهات ائتمانية أخرى، داخل أو خارج المملكة العربية السعودية، مهما بلغت قيمتها أو مدتها بما في ذلك القروض والتسهيلات الائتمانية التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات، ويشمل ذلك التفاوض والموافقة وإبرام جميع الاتفاقيات والمستندات ذات العلاقة.

١٠. تقديم كافة أنواع الضمانات والكفالات والتعهدات بما في ذلك، دون حصر، الرهن والتنازل عن أصول وموجودات الشركة لضمان قروض والتزامات وديون الشركة أو الشركات التي تكون الشركة شريكاً أو مساهماً فيها، وللمجلس في سبيل ذلك، دون حصر، تقييد صرف الأرباح والالتزام بالاحتفاظ بملكية الأسهم التي تمتلكها الشركة في الشركات الأخرى التي تكون الشركة شريكاً أو مساهماً فيها لأي مدة كانت وفقاً لمتطلبات التمويل.

١١. اعتماد الأنظمة الداخلية والمالية والإدارية والفنية للشركة وسياساتها وإجراءاتها الخاصة بالموظفين وتفويض المدراء التنفيذيين في الشركة للتوقيع نيابة عنها وفقاً للأنظمة والضوابط التي وضعها المجلس واعتماد خطط عمل الشركة وتشغيلها وإقرار ميزانيتها السنوية.

١٢. إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره مراعاة الشروط التالية:

أ. أن يكون الإبراء بعد مضي سنة كاملة من نشوء الدين كحد أدنى.

ب. أن يكون الإبراء لمبلغ محدد لكل عام للمدين الواحد.

ج. إبراء المدينين حق مطلق لمجلس الإدارة لا يجوز التفويض فيه.

١٣. تشكيل اللجان (من أعضاء مجلس الإدارة او من غيرهم) المناسبة لأعمال الشركة ولحاجتها وتخويل هذه اللجان ما يراه المجلس ملائماً من الصلاحيات والتنسيق بين هذه اللجان وذلك بهدف سرعة البت في الأمور التي تعرض عليها.

١٤. وللمجلس في حدود اختصاصه أن يوكل أو يفوض واحد أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل معين أو أعمال معينة أو بعض أو كل صلاحياته وإلغاء هذا التفويض أو التوكيل كلياً أو جزئياً وإعطائهم حق تفويض الغير.

١٣-١٢-١٩ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تحدد الجمعية العامة مكافآت أعضاء مجلس الادارة وذلك في حدود ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أية أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل أيضا على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

١٣-١٢-٢٠ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس ويجوز له أن يعين عضواً منتدباً، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة. ويقوم مجلس الإدارة بتحديد سلطات وصلاحيات العضو المنتدب في حال تعيينه.

ويكون لرئيس المجلس الصلاحيات التالية:

أ. الدعوة لاجتماعات مجلس الإدارة والجمعيات العامة للشركة.

ب. ترؤس وإدارة اجتماع مجلس الإدارة والجمعيات العامة للشركة.

ج. يكون صوته مرجحاً في حالة تساوي الأصوات في مجلس الإدارة.

د. تمثيل الشركة في المحافل الرسمية والإعلامية.

ه. تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير والجهات الحكومية والخاصة وأمام المحاكم الشرعية على اختلاف درجاتها وأنواعها والهيئات القضائية

وديوان المظالم وهيئة السوق المالية ومكاتب العمل والعمال واللجان العليا والابتدائية ولجان الأوراق التجارية وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والغرف التجارية والصناعية والأمانات والبلديات والهيئات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها.

و. المرافعة والمدافعة والمطالبة والمخاصمة والصلح والإقرار والإنكار والإبراء والمداعاة والمخاصمة وقبول الأحكام والاعتراض عليها والطعن في الشهود والتمييز وتقديم الدعاوي والعرائض والمذكرات سواء كانت الشركة مدعية أو مدعى عليها وذلك لدى أي جهة كانت بشان أي حق كان في أي قضية تقام منها أو ضدها أمام أي محكمة وفي أي جهة والتنازل والطعن وتنفيذ الأحكام وقبولها وردها والاعتراض عليها ونفيها وطلب تمييزها وتقديم اللوائح الاعتراضية وإنهاء كافة الإجراءات الشرعية والإدارية المتعلقة بذلك واستلام الصكوك والأحكام والنتائج والعرائض وتعيين أو عزل المحامين والمحكمين القانونيين والشرعيين والخبراء الماليين وصرف أتعابهم والتوثيق والتوقيع على كافة عقود تأسيس الشركات بأنواعها وملاحق التعديل سواء بشراء الحصص أو بيعها وقبض الثمن وقبول الحصص المتنازل عنها داخل وخارج المملكة ودخول شريك او خروجه والتعديل في رأس المال بزيادته أو تخفيضه وإضافة أو شطب أو تعديل الأغراض وتعيين المدراء التنفيذيين وتحديد أتعابهم وصلاحياتهم وكافة أعمال الشركة الإدارية والشرعية والقانونية النظامية والتوقيع أمام كاتب العدل والمحاكم الشرعية بأنواعها ومراجعة وزارة التجارة والسجل التجاري وطلب تعديل السجلات ومراجعة كافة الدوائر الحكومية ذات العلاقة والمؤسسات والشركات والأفراد وأي جهات أخرى فيما يتعلق بجميع المعاملات والتوقيع ومراجعة الهيئة العامة للاستثمار وإدارة التراخيص ومراكز الخدمة الشاملة ووزارة التجارة وإصدار التراخيص والسجلات والشهادات (الصناعية/الخدمية/التجارية) اللازمة وتعديلها وتقديم كافة المستندات المطلوبة وتسديد الرسوم وإجراء التعديلات اللازمة عنها والتعاقد والالتزام والارتباط باسم الشركة والسحب والإيداع من والى البنوك الداخلية والخارجية وتحريك الحسابات وصرف واستلام المبالغ النقدية والشيكات وصرف المكافآت والتبرعات أيا كانت ولمن يشاء واستلام وإصدار أوامر الدفع ودفاتر الشيكات وتوقيعها وتظهيرها والأوراق المالية وتوقيع الاعتمادات والحوالات على حسابات الشركة وإصدار الشيكات وصرفها والتسهيلات البنكية وتوقيع العقود الخاصة بذلك وإصدار الضمانات والكفالات المالية لصالح الغير نيابة عن الشركة في جميع البنوك وقبض القروض وتسديد الأقساط والاستلام والتسليم واستخراج السجلات التجارية وإداراتها وتجديدها وتسجيل العلامات والأسماء التجارية ومتابعتها والإعلان في الصحف الرسمية بأنواعها وموقع وزارة التجارة والاستثمار وتسديد الرسوم والمبالغ المستحقة وتوقيع عقود البيع وعقود رهن العقارات وأصول وأموال الشركة للحصول على قروض وتسهيلات مالية لصالحها والاستيراد والتصدير والكمبيالات وكافة أنواع العقود وإتمامها وفسخها وتعيين المدراء والموظفين وتحديد صلاحياتهم وعزلهم واستخراج التراخيص والسجلات التجارية ومتابعتها.

ز. شراء الأصول لاستخدامات الشركة والشركات التابعة لها والتصرف بالبيع في حالة عدم الحاجة لها.

ح. فتح الحسابات لدى البنوك داخل وخارج المملكة والتوقيع عليها، وتفويض بعض موظفي الشركة في التوقيع على المعاملات المصرفية، بما يحقق مصلحة الشركة وتحقيق الرقابة المالية على أموالها واتخاذ القرارات بمنح تسهيلات ائتمانية للعملاء ومنح الخصومات التي تتفق مع سياسات الشركة، وتفويضهم برفع القضايا على مديني الشركة المتعثرين عن الدفع.

ط. شراء الأراضي والعقارات والافراغ وقبوله والاستلام والتسليم والتوقيع بالشراء أو البيع وإنهاء إجراءاتها النظامية والشرعية أمام كتاب العدل وكافة الجهات الرسمية مع حق تفويض الغير في ذلك والتوقيع على عقود تأسيس الشركات التي تشارك فيها الشركة أو تؤسسها أو تستثمر فيها داخل وخارج المملكة والتوقيع على قرارات الشركاء بتعديل تلك العقود أمام كاتب العدل في وزارة التجارة والاستثمار والهيئة العامة للاستثمار والغرف التجارية والجهات الرسمية خارج وداخل المملكة والتوقيع على كافة الوثائق والمستندات ذات العلاقة.

ي. تعيين وعزل ممثلي وموظفي الشركة ووكلائها ومفوضيها ومستشاريها القانونيين.

ولرئيس المجلس بقرار مكتوب ان يفوض بعض صلاحياته الى غيره من اعضاء المجلس او من الغير في مباشرة عمل او اعمال محددة.

يعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذيا للشركة بموجب قرار يتم فيه تحديد سلطاته وصلاحياته ومهامه، ويجوز للمجلس إنهاء تعيينه في أي وقت بموجب قرار موجه للشركة وللمدير المعين.

ويعين مجلس الإدارة أمين سر للمجلس سواء من بين أعضائه أو من الغير ويحدد مهامه ومكافأته ومدة تعيينه. ويختص أمين سر المجلس بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها في سجل خاص والاحتفاظ بذلك السجل وتحديثه والقيام بأية مهام يوكلها إليه مجلس الإدارة.

ولا تزيد مدة رئيس المجلس ونائب رئيس المجلس والعضو المنتدب وأمين السر، إذا كان عضو مجلس إدارة، على مدة عضوية كل منهم في المجلس ويجوز إعادة انتخابهم وللمجلس في أي وقت أن يعزلهم أو أياً منهم دون إخلال بحق من عزل في التعويض إذا وقع العزل لسبب غير مشروع أو في وقت غير مناسب.

وتكون المكافأة التي يحصل عليها كل منهم، بالإضافة إلى المكافأة المقررة لأعضاء مجلس الإدارة، كما تحددها الجمعية العامة العادية للشركة وذلك

في حدود ما نص عليه نظام الشركات أو أي أنظمة أو قرارات أو تعليمات أخرى مكملة له.

١٣-١٢-٢١ اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيس مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بدعوة من رئيسه، وتكون الدعوة كتابية، ويجوز أن تسلم باليد أو ترسل بالفاكس أو بالبريد الإلكتروني أو بالبريد المسجل وذلك قبل أسبوعين على الأقل من التاريخ المحدد للاجتماع، ما لم يتفق أعضاء المجلس على خلاف ذلك. ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك اثنان من أعضاء المجلس.

١٣-١٢-٢٢ نصاب الاجتماعات والقرارات

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية الأعضاء على الأقل، بشرط ألا يقل عدد الحاضرين عن ٥ أعضاء. يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه غيره من الأعضاء في حضور اجتماعات المجلس طبقا للضوابط التالية:

١. لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو في مجلس الإدارة في حضور ذات الاجتماع؛

٢. أن تكون الإنابة كتابية؛

٣. لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر على المنيب التصويت بشأنها.

ويجوز عقد اجتماعات مجلس الإدارة عبر الهاتف أو أي وسيلة اتصال إلكترونية أخرى تسمح لجميع الأعضاء الحاضرين سماع جميع الحاضرين الآخرين. ما لم يتم الإخطار بغير ذلك.

وتصدر قرارات المجلس بأغلبية الأعضاء الحاضرين أو الممثلين فيه وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة.

يحق لمجلس الإدارة أن يصدر قرارات بالتمرير عن طريق عرضها على جميع الأعضاء متفرقين ما لم يطلب أحد الأعضاء كتابة اجتماع المجلس للمداولة فيها. وتصدر هذه القرارات إذا أقرتها الأغلبية المطلقة لأعضاء المجلس. وتعرض هذه القرارات على مجلس الإدارة في أول اجتماع تالٍ له.

١٣-١٢-٢٣ مداولات المجلس

تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس وأمين السر.

١٣-١٢-٢٤ الجمعية العامة

لكل مكتتب أيا كان عدد أسهمه حق حضور الجمعية التحولية للشركة، ولكل مساهم حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين، وله حق توكيل الغير من غير أعضاء مجلس الإدارة أو عاملي الشركة في حضور الجمعية العامة.

١٣-١٢-٢٥ اختصاصات الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة (٦) التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة لذلك.

١٣-١٢-٢٦ اختصاصات الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس باستثناء الأحكام المحظور عليها تعديلها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة أصلا في اختصاصات الجمعية العامة العادية وذلك بالشروط والأوضاع نفسها المقررة للجمعية العامة العادية.

١٣-١٢-٢٧ دعوة الجمعيات

تنعقد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد إذا طلب ذلك مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين يمثلون (٥٪) من رأس المال على الأقل. ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية للانعقاد إذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بواحد وعشرين (٢١) يوم على الأقل. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الوزارة وذلك خلال المدة المحددة للنشر.

١٣-١٢-٢٨ سجل حضور الجمعيات

يسجل المساهمون الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أو الخاصة أسمائهم في مركز الشركة الرئيس قبل الوقت المحدد لانعقاد الجمعية.

١٣-١٢-٢٩ نصاب الجمعية العامة العادية

لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل وإذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد هذا الاجتماع يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، وفي حال لم تتضمن الدعوة ذلك توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق، وتنشر هذه الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في القسم ١٣-١٢-٢٧ «دعوة الجمعيات».

وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

١٣-١٢-٣٠ نصاب الجمعية العامة غير العادية

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع. وفي حال لم تتضمن الدعوة ذلك توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ، يعقد بنفس الأوضاع المنصوص عليها في القسم ١٣-١٢-٢٧ «دعوة الجمعيات».

وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس المال على الأقل.

وإذا لم يتوفر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني وجهت دعوة اجتماع ثالث ينعقد بالأوضاع نفسها والمنصوص عليها في القسم ١٣-١٢-٢٧ «دعوة الجمعيات»، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه بعد موافقة الجهة المختصة.

١٣-١٢-٣١ التصويت في الجمعيات

لكل مكتتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية التحولية، ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة. ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة.

١٣-١٢-٣٢ قرارات الجمعيات

تصدر قرارات الجمعية العامة للتحول بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فيها وتصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بإطالة مدة الشركة أو بحل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس أو بإدماج الشركة في شركة أو في مؤسسة أخرى، فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

١٣-١٢-٣٣ إدارة الجمعية العامة

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعيات العامة وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات. ويجيب مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٣-١٢-٣٤ رئاسة الجمعيات وإعداد المحاضر

يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه أو من ينتدبه مجلس الإدارة من بين أعضائه لذلك في حال غياب رئيس مجلس الإدارة ونائبه.

ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو الوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامع الأصوات.

١٣-١٢-٣٥ تشكيل لجنة المراجعة

تشكل بقرار من الجمعية العامة العادية لجنة مراجعة من ثلاثة (٣) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذين سواء من المساهمين أو غيرهم ويحدد في القرار مهام اللجنة وضوابط عملها ومكافآت أعضائها.

١٣-١٢-٣٦ نصاب لجنة المراجعة

يشترط لصحة اجتماع لجنة المراجعة حضور أغلبية أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس اللجنة.

١٣-١٢-٣٧ اختصاصات لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، ويجوز لها أن تطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للشركة للانعقاد إذا أعاق مجلس الإدارة عملها أو تعرضت الشركة لأضرار أو خسائر جسيمة.

١٣-١٢-٣٨ تقارير لجنة المراجعة

على لجنة المراجعة النظر في القوائم المالية للشركة والتقارير والملحوظات التي يقدمها مراجع الحسابات، وإبداء مرئيات حيالها إن وجدت، وعليها كذلك إعداد تقرير عن رأيها 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 كفاية من هذا التقرير في مركز الشركة الرئيس قبل موعد انعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرين (٢١) يوم على الأقل لتزويد كل من رغب من المساهمين بنسخة منه. ويتلى التقرير أثناء انعقاد الجمعية.

١٣-١٢-٣٩ تعيين مراجع الحسابات

يكون للشركة مراجع حسابات أو أكثر من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة العربية السعودية تعينه الجمعية العامة سنوياً وتحدد مكافأته ومدة عمله ويجوز للجمعية أيضاً في كل وقت تغييره مع عدم الإخلال بحقه في التعويض إذا وقع التغيير في وقت غير مناسب أو لسبب غير مشروع.

١٣-١٢-٤٠ صلاحيات مراجع الحسابات

لمراجع الحسابات في أي وقت حق الاطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله أن يطلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها ليتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله.

وعلى رئيس مجلس الإدارة أن يمكنه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة. فإن لم ييسر المجلس عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة العادية للنظر في الأمر.

١٣-١٢-٤١ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة من أول شهر أبريل وتنتهي في ٣١ مارس من كل عام ميلادي، على أن تبدأ السنة المالية الأولى للشركة بعد التحول من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري وتنتهي في نهاية مارس من العام الميلادي التالي.

١٣-١٢-٤٢ الوثائق المالية

١. يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المنقضية، ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين (٤٥) يوماً على الأقل.

٢. يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرين (٢١) يوم على الأقل.

٣. على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة، وتقرير مجلس الإدارة، وتقرير مراجع الحسابات، ما لم تنشر في جريدة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس. وعليه أيضاً أن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الوزارة والهيئة، وذلك قبل تاريخ انعقاد الجمعية بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل.

١٣-١٢-٤٣ توزيع الأرباح

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية، والتكاليف الأخرى على الوجه التالي:

٤. يجنب ١٠٪ من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس المال المدفوع.

٥. للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.

٦. للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة 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 قائم من هذه المؤسسات.

٧. يجوز بعد ذلك للجمعية العامة العادية ان توزع من الباقي دفعة أولى للمساهمين لا تزيد عن (٥٪) من رأس المال المدفوع.

٨. مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة عشرين (٢١) من هذا النظام، والمادة (السادسة والسبعون) من نظام الشركات يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تزيد عن خمسة بالمائة (٥٪) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.

٩. ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية من الأرباح أو ترحل للسنوات التالية على النحو الذي توافق عليه الجمعية العامة.

١٠. يجوز بقرار من مجلس الإدارة توزيع أرباح مرحلية - بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي - تخصم من الأرباح السنوية المحددة في الفقرة (٤) من هذه المادة وفقاً للقواعد المنظمة لذلك والصادرة من الجهات المختصة.

١٣-١٢-٤٤ استحقاق الأرباح

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

١٣-١٢-٤٥ توزيع الأرباح للأسهم الممتازة

١. إذا لم توزع أرباح عن أي سنة مالية، فإنه لا يجوز توزيع أرباح عن السنوات التالية إلا بعد دفع النسبة المحددة وفقاً لحكم المادة الرابعة عشر بعد المائة (١١٤) من نظام الشركات لأصحاب الأسهم الممتازة عن هذه السنة.

٢. إذا فشلت الشركة في دفع النسبة المحددة وفقاً لحكم المادة الرابعة عشر بعد المائة (١١٤) من نظام الشركات من الأرباح مدة ثلاث (٣) سنوات متتالية، فإنه يجوز للجمعية الخاصة لأصحاب هذه الأسهم، المنعقدة طبقاً لأحكام المادة التاسعة والثمانين (٨٩) من نظام الشركات، أن تقرر إما حضورهم اجتماعات الجمعية العامة للشركة والمشاركة في التصويت، أو تعيين ممثلين عنهم في مجلس الإدارة بما يتناسب مع قيمة أسهمهم في رأس المال، وذلك إلى أن تتمكن الشركة من دفع كل أرباح الأولوية المخصصة لأصحاب هذه الأسهم عن السنوات السابقة.

١٣-١٢-٤٦ خسائر الشركة

١. إذا بلغت خسائر الشركة المساهمة نصف رأس المال المدفوع، في أي وقت خلال السنة المالية، وجب على أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه بذلك إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من علمه بذلك دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال خمسة وأربعين (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بالخسائر؛ لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه وفقاً لأحكام نظام الشركات وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في هذا النظام.

٢. وتعد الشركة منقضية بقوة نظام الشركات إذا لم تجتمع الجمعية العامة خلال المدة المحددة في الفقرة (١) من هذه المادة، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في هذه المادة ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس مال خلال تسعين (٩٠) يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة.

١٣-١٢-٤٧ المنازعات

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به بشرط أن يكون حق الشركة في رفعها ما زال قائماً. ويجب على المساهم أن يخطر الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

١٣-١٢-٤٨ التصفية

تدخل الشركة بمجرد انقضائها دور التصفية وتحتفظ بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية ويصدر قرار التصفية الاختيارية من الجمعية العامة غير العادية ويجب أن يشتمل قرار التصفية على تعيين المصفي وتحديد سلطاته وأتعابه والقيود المفروضة على سلطاته والمدة الزمنية اللازمة للتصفية ويجب ألا تتجاوز مدة التصفية الاختيارية خمس (٥) سنوات ولا يجوز تمديدها لأكثر من ذلك إلا بأمر قضائي وتنتهي سلطة مجلس إدارة

الشركة بحلها ومع ذلك يظل هؤلاء قائمين على إدارة الشركة ويعدون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يعين المصفي وتبقى جمعيات المساهمين قائمة خلال مدة التصفية ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفي.

١٣-١٣ وصف الأسهم

١٣-١٣-١ رأس مال الشركة

يبلغ رأسمال الشركة الاسمي والمصدر ٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد، وجميعها أسهم عينية عادية.

١٣-١٣-٢ الأسهم

تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بدون قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين. ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتصلة بالسهم، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

١٣-١٣-٣ إعادة شراء الأسهم

يجوز للشركة أن تشتري أسهمها أو ترهنها وفقاً لضوابط الجهة المختصة ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعية المساهمين.

١٣-١٣-٤ حقوق حملة الأسهم العادية

بموجب المادة (١١٠) من نظام الشركات، تثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من الأرباح المقرر توزيعها والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية وحق حضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي.

ولكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات ويجيب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤال غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٣-١٣-٥ الجمعيات العامة

الجمعية العامة المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين وتنعقد في المدينة التي يقع بها المركز الرئيسي للشركة.

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة (٦) التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة لذلك.

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس بالدرجة المسموح بها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة أصلا في اختصاصات الجمعية العامة العادية وذلك بالشروط والأوضاع نفسها المقررة للجمعية العامة العادية.

تنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة العادية في صحيفة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بواحد وعشرين (٢١) يوم على الأقل. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى السلطات المختصة خلال المدة المحددة للنشر. لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون خمسين في المائة (٥٠٪) من رأس المال على الأقل وإذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد هذا الاجتماع في الاجتماع الأول، يجب الدعوة إلى عقد اجتماع ثان بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، أو إمكانية عقد اجتماع ثان، خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق، وذلك بنفس الأوضاع المنصوص عليها للاجتماع الأول. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه. لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان يُعقد بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، أو إمكانية عقد اجتماع ثانٍ، خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق. ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس المال على الأقل. وإذا لم يتوفر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، وجهت الدعوة إلى عقد اجتماع ثالث، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه بعد موافقة الجهة المختصة. يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه. ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم

التي في حيازتهم وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامع الأصوات.

١٣-١٣-٦ حقوق التصويت

لكل مكتتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية العامة التحولية أيا كان عدد أسهمه، ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة. يجوز للمساهم أن ينيب عنه شخصا آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو أحد موظفي الشركة في حضور اجتماعات الجمعية العامة نيابة عنه. ويكون لكل مكتتب صوت واحد عن كل سهم يمثله في الجمعية التحولية، ويكون لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة. ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة. وتُحسب الأصوات في اجتماعات الجمعية العامة على أساس صوت واحد لكل سهم ممثل في الاجتماع. ولا تصدر قرارات الجمعية العامة إلا إذا كانت تحظى بأغلبية الأسهم الممثلة في الاجتماع.

كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة أو تخفيض رأس المال أو إطالة مدة الشركة أو حل الشركة قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها أو إدماج الشركة في شركة أو في مؤسسة أخرى فلا يكون القرار صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

١٣-١٣-٧ مدة الشركة

مدة الشركة تسعة وتسعون (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري كشركة مساهمة، ويجوز دائماً إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

١٣-١٣-٨ حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل المحدد، تقرر الجمعية العامة غير العادية، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، طريقة التصفية وتعيين مصفي أو أكثر وتحدد صلاحيتهم وأتعابهم. وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفي وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

١٣-١٣-٩ تغيير حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين المتعلقة بالحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من فائض موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور الجمعيات العامة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها وحق التصرف في الأسهم وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة (وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي) مستمدة من نظام الشركات وبالتالي لا يكن تغييرها.

١٤. التعهد بتغطية الطرح

قامت الشركة والمساهمون البائعون ومتعهدي التغطية (شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار، وشركة مورغان ستانلي السعودية وشركة الأهلي المالية) بإبرام اتفاقية تعهد بتغطية الطرح («اتفاقية التعهد بالتغطية») وافق بموجبها متعهدي التغطية على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح البالغة ٩٥،٠٠٠،٠٠٠ سهم، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي أسماء وعناوين متعهدي التغطية:

١٤-١ متعهدي التغطية

متعهدي التغطية
شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار مبنى برج المملكة الدور السادس عشر طريق العروبة، حي العليا ص.ب. ٢٢٠٠٠٧ الرياض ١١٣١١ المملكة العربية السعودية الهاتف الموحد: ٨٠٠١٢٤٥٥٩٩ هاتف: ٩٨٨٨ ٤١٤ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٧٧٩٩ ٢١١ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com البريد الإلكتروني: CustomerCare@sambacapital.com
شركة مورغان ستانلي السعودية مبنى برج الراشد الدور العاشر طريق الملك سعود ص.ب. ٦٦٦٣٣ الرياض ١١٥٨٦ المملكة العربية السعودية هاتف: ٧٠٠٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٧٠٠٣ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.morganstanleysaudiarabia.com البريد الإلكتروني: Ineqsy@morganstanley.com
شركة الأهلي المالية المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري طريق الملك سعود ص.ب: ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٧١٠٦ ٨٧٤ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٢٦٩٣ ٦٠٦ ١٢ ٩٦٦+ موقع إلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: ncbc.cm@alahlicapital.com

وفيما يلي البنود الرئيسية التي اشتملت عليها اتفاقية التعهد بالتغطية:

١٤-٢ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التعهد بالتغطية:

(١) يتعهد المساهمون البائعون لمتعهدي التغطية على قيامهم بالآتي في أول يوم عمل يلي تاريخ صدور موافقة الهيئة على تخصيص أسهم الطرح:

أ. بيع وتخصيص أسهم الطرح للمؤسسات المكتتبة التي شاركت في بناء سجل الأوامر والتي قدمت طلبات تم قبولها من مديري سجل اكتتاب المؤسسات، وبالنيابة وبعد موافقة المستشارين الماليين، وبالتنسيق مع الشركة.

ب.	بيع وتخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد الذين قدموا طلبات الاكتتاب الالكترونية والتي تم قبولها من قبل الجهات المستلمة.

جـ.	بيع وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين الأفراد أو المؤسسات المكتتبة في الطرح إلى متعهدي التغطية (أو كما قد يوجهها متعهدي التغطية).

(٢)	يتعهد متعهدي التغطية للشركة وللمساهمين البائعين بشراء أي أسهم طرح لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو المؤسسات المكتتبة كنتيجة لعملية الطرح، وفقاً لما هو وارد أدناه:

جدول ١٤-١ : الأسهم المتعهد بتغطيتها

متعهدي التغطية	عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	نسبة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها
شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار	٥٣,٦٥٠,٠٠٠	٪٥٦,٥
شركة مورغان ستانلي السعودية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠,٥
شركة الأهلي المالية	٣١,٣٥٠,٠٠٠	٪٣٣,٠
المجموع	**٩٥,٠٠٠,٠٠٠**	**٪١٠٠,٠**

المصدر: الشركة

تعهدت الشركة والمساهمون البائعون بالالتزام بكافة بأحكام وشروط اتفاقية التعهد بالتغطية.

١٥. تكاليف التعهد بالتغطية

سوف يدفع المساهمون البائعون والشركة إلى متعهدي التغطية، على اساس يتناسب مع أسهم الطرح المباعة أو الصادرة (أيهما ينطبق) في الطرح، أتعاب التعهد بالتغطية بناء على إجمالي قيمة الطرح، والمصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح.

١٦. المصاريف

المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح تقدر بحوالي ١٨٠ مليون ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشارين الماليين، وأتعاب متعهدي التغطية، ومدير الاكتتاب، ومديري سجل اكتتاب المؤسسات، والمستشارين القانونيين للشركة، وإرنست ويونغ وكي بي ام جي، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق، إضافةً إلى أتعاب ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم توزيع مصاريف الطرح على المساهمين البائعين والشركة على اساس يتناسب مع أسهم الطرح المباعة أو الصادرة (أيهما ينطبق) في الطرح.

١٧. تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج

تعهدت الشركة بأن تقوم، بعد الإدراج، بما هو آت:

أ. تعبئة النموذج ٨ (بخصوص التقيد بلائحة حوكمة الشركات). وإذا أخفقت الشركة في الوفاء بأيٍّ من المتطلبات المبينة في لائحة حوكمة الشركات، فعلى الشركة أن تقدم المبررات ذات العلاقة.

ب. إبلاغ هيئة السوق المالية بتاريخ أول اجتماع للجمعية العامة بعد الإدراج، بحيث يمكن لأي ممثل حضور الاجتماع.

ج. التقيد بجميع النصوص الإلزامية المبينة في لائحة حوكمة الشركات، بعد الإدراج مباشرةً.

د. عرض تعاملات الأطراف ذات العلاقة القائمة حالياً الموجزة في القسم ١٣-٦ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») على الجمعية العامة، خلال أول اجتماع لها بعد الادراج، ويتم استبعاد أي طرف ذات علاقة من التصويت على هذه التعاملات.

ه. عرض مشاركات أعضاء مجلس إدارة الشركة في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، التي تم تلخيصها في القسم ٥-٦ («تعارض المصالح») على الجمعية العامة، خلال أول اجتماع لها بعد الادراج، ويتم استبعاد أي طرف ذات علاقة من التصويت على هذه المشاركات.

و. تعديل المادة ١٩ من نظام الشركة الأساسي، لتنص على أنه ستقوم الشركة بتبليغ الوزارة وهيئة السوق المالية بتعيين عضو مؤقت لتغطية مركز شاغر في المجلس، وذلك خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ التعيين.

ز. تعديل المادة ٣١ من نظام الشركة الأساسي لتنص على أنه ستقوم الشركة بإرسال صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الوزارة وهيئة السوق المالية خلال المدة المحددة للنشر.

١٨. الإعفاءات

تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب الإعفاء من متطلبات الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ب) من المادة السابعة من قواعد الإدراج، والتي تشترط أن لا تقل ملكية الجمهور من فئة الأسهم موضوع الطلب عن ٣٠ ٪ عند الإدراج.

١٩. شروط وأحكام الاكتتاب

تم تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم إلى الهيئة وتقديم طلب إدراج الأسهم في تداول وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج. يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب (أو طلب الاكتتاب الالكتروني)، حيث يعتبر تقديم طلب الاكتتاب لأي من مدير الإكتتاب أو الجهات المستلمة بمثابة إقرار بالقبول بشروط وأحكام الاكتتاب المذكورة والموافقة عليها.

١-١٩ الاكتتاب في أسهم الطرح

تتكون عملية الطرح من ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ أسهم طرح بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد بسعر طرح يبلغ [●] ريال سعودي للسهم الواحد، المطروحة للمستثمرين الأفراد. وتمثل أسهم الطرح ما نسبته عشرين بالمائة (٢٠٪) من رأس مال الشركة بعد الاكتتاب. ويبلغ إجمالي قيمة الطرح [●] ريال سعودي. علماً بأن الطرح على المكتتبين الأفراد وإدراج أسهم الشركة بعد ذلك، منوط بنجاح تغطية المؤسسات المكتتبة بما يعادل مائة بالمائة (١٠٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم إلغاء الطرح في حال لم يتم تغطية الطرح خلال هذه الفترة. كما يجوز للهيئة تعليق هذا الطرح بعد الموافقة على هذه النشرة وقبل تسجيل وقبول الأسهم للإدراج في السوق المالية في حال حدوث تغيير جوهري من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة.

ويقتصر الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما:

الشريحة (أ): المؤسسات المكتتبة

وتشمل هذه الشريحة مجموعة من المؤسسات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقا لتعليمات بناء سجل الأوامر (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»)، ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها بشكل مبدئي للمؤسسات المكتتبة ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي تمثل مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح. علماً بأنه في حال وجود طلب كافي من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمديري سجل اكتتاب المؤسسات تخفيض عدد الأسهم المخصصة بشكل مبدئي للمؤسسات المكتتبة حتى ٨٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم عادي، تمثل ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد

وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يجوز لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها، وتشمل أيضاً المستثمرين الخليجيين من ذوي الشخصية الطبيعية، ويعد لاغياً لمن اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق نظام المملكة بحق مقدم الطلب، وفي حال تم الاكتتاب مرتين، يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار. وسيخصص كحد أقصى ٩,٥٠٠,٠٠٠ سهم تمثل (١٠٪) من أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد، وفي حال عدم اكتتاب الأفراد بكامل الأسهم المخصصة لهم، فيحق لمديري سجل اكتتاب المؤسسات، بعد الحصول على موافقة الهيئة، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد أسهم الطرح التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.

٢-١٩ بناء سجل الأوامر للمؤسسات المكتتبة

- سيتم تحديد النطاق السعري لغاية بناء سجل الأوامر وإتاحته لكل المؤسسات المكتتبة من قبل المستشارين الماليين وبالتنسيق مع الشركة.
- يجب على المؤسسات المكتتبة تقديم طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال ملء استمارة الطلب، ويجوز للمؤسسات المكتتبة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم استمارة طلب معدلة أو استمارة طلب إلحاقية (حيثما ينطبق)، وذلك قبل عملية تحديد سعر الطرح. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي يكتتب فيها كل من المؤسسات المكتتبة عن ١٠٠,٠٠٠ سهم ولا يزيد عن ٢٣,٧٤٩,٩٩٩ سهم، وفيما يتعلق بالصناديق العامة فقط، بما لا يتجاوز الحد الأقصى لكل صندوق عام مشارك والذي يتم تحديده وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص. وسيقوم مدير الاكتتاب بإخطار المؤسسات المكتتبة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم. ويجب أن تبدأ عملية اكتتاب المؤسسات المكتتبة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً لشروط وتعليمات الاكتتاب المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب.
- بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للمؤسسات المكتتبة، سيقوم مدير سجل الاكتتاب (بالنيابة عن المستشارين الماليين) بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل المؤسسات المكتتبة.
- سيكون لمدير سجل الاكتتاب والشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على أن لا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية تعهد التغطية بشرط أن يكون سعر الاكتتاب وفقاً لوحدات تغير السعر المطبقة من تداول.

١٩-٣ الاكتتاب من قبل المستثمرين الأفراد

- يجب على كل من المكتتبين الأفراد الاكتتاب بعدد أسهم لا تقل عن عشر (١٠) أسهم طرح كحد أدنى، ولا تزيد عن ٢٣,٧٤٩,٩٩٩ سهم طرح كحد أقصى. ولا يسمح بتغيير أو سحب طلب الاكتتاب بعد تسليمه.

١٩-٤ نماذج طلبات الاكتتاب

بإمكان المكتتبين الأفراد الذين اشتركوا في أحد الاكتتابات التي جرت مؤخراً الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدّم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها شريطة أن:

- يكون لدى المكتتب حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات.
- لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

ان توقيع المكتتب الفرد على طلب الاكتتاب يمثل اتفاقية ملزمة بين المساهمين البائعين والشركة والمكتتب مقدم الطلب.

وبإمكان المكتتبين الحصول على نسخة من هذه النشرة من الموقع الالكتروني التابع للشركة وللهيئة:

مجموعة سامبا المالية
طريق الملك عبدالعزيز
ص ب ٨٣٣، الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٧٠ ٤٧٧ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٤٠٢ ٤٧٩ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.samba.com
البريد الإلكتروني: customercare@samba.com

البنك الأهلي التجاري
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب ٣٥٥٥
جدة ٢١٤٨١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٣٣٣ ٦٤٩ (١٢) ٩٦٦+
فاكس: ٧٤٢٦ ٦٤٣ (١٢) ٩٦٦+
الموقع الالكتروني: www.alahli.com
البريد الالكتروني: contactus@alahli.com

ستبدأ الجهات المستلمة في استلام طلبات الاكتتاب من خلال قنواتها الالكترونية بدءاً من [●]هـ (الموافق [●]م) ولغاية [●]هـ (الموافق [●]م).

ينبغي على المكتتب تحديد عدد الأسهم التي يقوم بالتقدم للاكتتاب فيها في طلب الاكتتاب الالكتروني، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد أسهم الطرح المطلوب الاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ [●] ريال سعودي للسهم.

لن يقبل الاكتتاب بأقل من عشر (١٠) أسهم أو بكسور الأسهم. من قبل المكتتبين الأفراد وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك، يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم، فيما يكون الحد الأقصى للاكتتاب [●] سهماً من أسهم الطرح.

يوافق كل متقدم بطلب الاكتتاب الالكتروني في الأسهم المحددة الذي قدمه على شرائها بمبلغ يعادل عدد أسهم الطرح المتقدم بطلبها مضروباً بسعر الطرح البالغ [●] ريال سعودي للسهم. ويعتبر كل مكتتب أنه قد تملك عدد أسهم الطرح المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:

أ. تقديم طلب الاكتتاب الالكتروني إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المتقدم بطلب الاكتتاب.

ب. تسديد كامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.

يجب أن يتم دفع إجمالي قيمة أسهم الطرح بالكامل لدى الجهات المستلمة (أو من خلال القنوات الإلكترونية المناسبة) من خلال الخصم من حساب المكتتب لدى الجهة المستلمة التي يتم فيها تقديم طلب الاكتتاب.

إذا كانت أية استمارة طلب اكتتاب غير مطابقة لشروط وأحكام الاكتتاب، يكون للشركة الحق في رفض هذا الطلب كلياً أو جزئياً، ويقر المكتتب الفرد بموافقته على أي عدد من الأسهم يتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم التي تقدم بالاكتتاب لها.

١٩-٥ التخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب والجهات المستلمة بفتح وإدارة حساب أمانة، ويجب على مدير الاكتتاب وكل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحصيلها من المكتتبين الأفراد في حساب الأمانة المذكور.

سوف يخطر مديري سجل الاكتتاب المؤسسات المكتتبة بالعدد النهائي لعدد الأسهم المخصصة. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المؤسسات المكتتبة دون أي عمولات أو استقطاعات وسيتم إيداعها في حساب المكتتب. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد الفائض في موعد أقصاه [●]هـ (الموافق [●]م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة [●] «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» والقسم ١٩ «شروط وأحكام الاكتتاب»). وينبغي على المكتتب التواصل مع مدير الاكتتاب أو الجهة المستلمة التي قدم نموذج طلب الاكتتاب (أو طلب الاكتتاب الالكتروني) لديه في حال الرغبة في الحصول على تفاصيل إضافية.

١٩-٥-١ تخصيص أسهم الطرح للمؤسسات المكتتبة

يحدد تخصيص الأسهم المطروحة للمؤسسات المكتتبة من قبل مديري سجل اكتتاب المؤسسات (كما يرونه مناسباً) بعد اكتمال تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد، وبالنيابة عن، وكما يحدده المستشارين الماليين، بالتنسيق مع الشركة، شريطة أن لا يقل عدد أسهم الطرح المخصصة للمؤسسات المكتتبة مبدئياً عن [●] سهم تمثل ١٠٠٪ من أسهم الطرح، كما يجب أن لا يقل التخصيص النهائي للمؤسسات المكتتبة عن [●] أسهم طرح والتي تمثل ٩٠٪ من أسهم الطرح.

١٩-٥-٢ تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد

سيتم تخصيص ٩,٥٠٠,٠٠٠ أسهم طرح كحد أعلى، والتي تمثل (١٠٪) من أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. إن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتتب فرد هو عشرة (١٠) أسهم كحد أدنى، والحد الأعلى للتخصيص لكل مكتتب فرد هو [●] أسهم طرح. وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح (إن وجدت)، على أساس تناسبي. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ٩٥٠,٠٠٠ مكتتب فرد، فلا يمكن ضمان تخصيص الحد الأدنى البالغ عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ٩٥٠,٠٠٠ مكتتب فسوف يتم التخصيص وفقاً لما يحدده مدير الاكتتاب، وسوف يتم إعادة الفائض إن وجد بدون أي عمولات أو استقطاعات بواسطة الجهات المستلمة.

١٩-٦ الاستقرار السعري والتخصيص الإضافي

فيما يتعلق بالطرح، فإنه يجوز لشركة جولدمان ساكس العربية السعودية، بصفته مدير الاستقرار السعري (ولكن دون أن يكون ملزم بذلك)، وإلى الحد الذي تسمح به التعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري للطروحات الأولية الصادر عن هيئة السوق المالية، تخصيص عدد من الأسهم الإضافية وتنفيذ عمليات لضمان الاستقرار السعري، لغرض دعم السعر السوقي للأسهم بحيث يكون على مستوى سعري يعادل سعر الطرح أو أعلى. وليس مدير الاستقرار السعري مطالبا بإبرام مثل هذه العمليات، وسيتم تنفيذ هذه العمليات في السوق المالية السعودية (تداول) خلال أوقات التداول والمزاد وذلك خلال فترة تبدأ من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية وتنتهي في موعد لا يتجاوز ٣٠ يوما تقويميا بعد ذلك. ومع ذلك، لن يتوجب على مدير الاستقرار السعري القيام بأي عمليات استقرار سعري، وليس هناك ما يضمن إجراء عمليات الاستقرار السعري. ويجوز توقيف أي عمليات استقرار سعري، في حالة المباشرة بها، في أي وقت ودون إشعار مسبق. وفيما عدا ما يقتضيه النظام أو اللوائح، ينوي مدير الاستقرار السعري الإفصاح عن أي تخصيص للأسهم الإضافية و/ أو عمليات الاستقرار السعري يتم إجراؤها فيما يتعلق بالطرح، وفقا لما تلزم به التعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري الصادرة عن الهيئة.

لأغراض السماح لمدير الاستقرار السعري بتغطية عمليات البيع على المكشوف الناتجة عن أي تخصيص إضافي، وسيقوم المساهم المعني بالتخصيص الإضافي بمنح خيار لمدير الاستقرار السعري («خيار التخصيص الإضافي»)، والذي يجوز بموجبه لمدير الاستقرار السعري شراء ما يصل إلى أربعة عشر مليون ومائتين وخمسين ألف ١٤,٢٥٠,٠٠٠ سهم كحد أقصى (تعادل خمسة عشرة بالمائة (١٥٪)) من الأسهم الإضافية ضمن إجمالي عدد الأسهم المشمولة في الطرح، («أسهم التخصيص الإضافي») بسعر الطرح. ويُمارس خيار التخصيص الإضافي، كليًا أو جزئيًا، بناءً على إخطار من مدير الاستقرار السعري، خلال فترات التداول والمزاد (في اليوم الثلاثين، أو قبله، من بدء تداول الأسهم في السوق المالية). وتكون أي أسهم إضافية يجري تخصيصها وفقا لخيار التخصيص الإضافي مساوية من جميع النواحي للأسهم، بما في ذلك فيما تخوله من أرباح وتوزيعات أخرى معلنة أو مقدمة أو مدفوعة على أساس الأسهم، ويتم شراؤها بنفس الشروط التي تُباع بها أسهم الطرح، وسوف تشكل فئة واحدة مع الأسهم الأخرى.

١٩-٧ اتفاقية إقراض الأسهم

فيما يتعلق بالترتيبات المبينة في القسم ١٩-٤ («الاستقرار السعري والتخصيص الإضافي») أعلاه، أبرم مدير الاستقرار السعري اتفاقية لإقراض الأسهم مع المساهم المقرض، والتي سيتمكن بموجبها مدير الاستقرار السعري من الاقتراض من المساهم المقرض وبصورة مجانية أسهما حديثة الإدراج والتي تمثل نسبة ١٥٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، وذلك للسماح لمدير الاستقرار السعري في وقت الإدراج، بتسوية أي تخصيص إضافي

يتعلق بالطرح، إن وجد. وإذا اقترض مدير الاستقرار السعري أي أسهم وفقًا لاتفاقية إقراض الأسهم، فسوف يتوجب عليه إعادة اوراق مالية أو مقابل مالي مكافئة إلى المساهم المقرض بعد انتهاء فترة الاستقرار السعري.

١٩-٨ الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه

١٩-٨-١ صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج

أ. يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء الإدراج في أي وقت حسبما تراه مناسبا في أي من الحالات الآتية:

١. إذا رأت ضرورة ذلك لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.

٢. إذا أخفقت الشركة إخفاقا تراه الهيئة جوهريا في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق.

٣. إذا لم تسدد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.

٤. إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق.

٥. عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المصدر، 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 المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.

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

١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.

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

٣. التزام الشركة بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

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

١. عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.

٢. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.

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

٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمصدر 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) من هذه المادة، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق.

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

و. يجب على المصدر الذي علق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق

ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ٦ أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر

ح. عند إكمال الشركة لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم المصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقا 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 بناء على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

١٩-٨-٢ الإلغاء الاختياري للإدراج

أ. لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المصدر 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 أي وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة لعملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.

٤. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعينَّن وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

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

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

د. عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر 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 المصدر.

١٩-٨-٣ التعليق المؤقت للتداول

أ. يجوز للمصدر أن يطلب التعليق المؤقت للتداول عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه فوراً بموجب نظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق ولا يستطيع المصدر تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول. وتقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المصدر فور تلقيها للطلب.

ب. عندما يتم تعليق مؤقت للتداول بناء على طلب المصدر يجب على المصدر أن يعلن في أقرب وقت ممكن سبب تعليق التداول والمدة المتوقعة للتعليق وطبيعة الحدث سبب التعليق الذي يؤثر في نشاطات المصدر.

ج. يجوز للهيئة أنَّ تعلق التداول مؤقتا من دون طلب من المصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخل 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 صالحيتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.

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

١٩-٨-٤ رفع التعليق

يخضع رفع تعليق التداول للاعتبارات الآتية:

أ. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.

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

ج. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

وإذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءاتٍ مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.

١٩-٨-٥ تسجيل وإدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

يشترط لتسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها تقديم المصدر لطلب تسجيل أوراق مالية وقبول إدراج جديد.

١٩-٩ الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وادراجها

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

أ. قرار مجلس إدارة الشركة بالتوصية بطرح الأسهم للاكتتاب العام.

ب. موافقة الهيئة على الطرح بتاريخ [●]هـ (الموافق [●]م).

ج. موافقة تداول على ادراج أسهم الشركة الصادرة في تاريخ [●]هـ (الموافق [●]م).

د. قرار المساهمون البائعون بالموافقة على بيع الأسهم المباعة خلال الطرح.

هـ. موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة وعرض الأسهم الجديدة خلال الطرح.

١٩-١٠ فترة الحظر

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة [●] من هذه النشرة التصرف في أسهمهم مدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

١٩-١١ إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب (أو طلب الاكتتاب الالكتروني) وتقديمه، فإن المكتتب:

أ. يوافق على اكتتابه في عدد الأسهم المذكور في طلب الاكتتاب الذي قدمه.

ب. يقر بأنه اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.

ج. يوافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب وطلب الاكتتاب الالكتروني، ويكتتب في الأسهم بناء على ذلك.

د. يعلن أنه لم يسبق له التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الشركة وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حالة تكرار طلب الاكتتاب.

هـ. يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب.

و. يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة.

١٩-١٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

تحتفظ تداول بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

١٩-١٣ السوق المالية السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملةً بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة العاشرة (١٠) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (٣) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة التاسعة والنصف (٩:٣٠) صباحاً وحتى الساعة العاشرة (١٠) صباحاً. ويتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول. وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم انتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الاخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز، تتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومين عمل (T+2)، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومين عمل من تنفيذ الصفقة.

تلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية الهامة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفته مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم.

١٩-١٤ تداول أسهم الشركة

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، واعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط ويمكن تغييرها أو تمديدها بموافقة الهيئة. وسوف يسمح لمواطني المملكة والمقيمين فيها الذين يحملون إقامة نظامية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وللشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية بالتداول في الأسهم بعد تداولها في السوق. وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل التداول في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة للاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة. كما يحق للمكتتبين الأجانب الاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم من خلال الدخول في اتفاقيات مبادلة (SWAP) القيام بالاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة مع الأشخاص المرخص لهم وبشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب. وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب اتفاقيات المبادلة، يعتبر الأشخاص المرخص لهم هم الملاك النظاميين للأسهم.

ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة الا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المؤسسات المكتتبة في تداول وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق المالية، ويُحظر التداول في أسهم الشركة حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، وتتحمل المؤسسات المكتتبة التي تتعامل في تلك الأنشطة المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أو المساهمون البائعون أية مسؤولية قانونية فيما يتعلق في ذلك.

١٩-١٥ أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.

تم إصدار نشرة الإصدار هذه باللغتين العربية والإنجليزية، وفي حال وجود أي اختلاف بين النصين العربي والإنجليزي، فإن النص العربي هو الذي سيتم اعتماده وتطبيقه.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة المؤسسات المكتتبة الأجنبية على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. وتطلب الشركة والمساهمون البائعون والمستشارين الماليين ومدير الاكتتاب ومتعهدي التغطية من جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بأسهم الطرح وبيعها ومراعاة التقيد بها.

٢٠. المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة في طريق الدائري الشمالي، حي النخيل، المملكة العربية السعودية، وذلك بين الساعة التاسعة (٩) صباحاً حتى الساعة الخامسة (٥) عصراً ابتداء من [●]هـ (الموافق [●]م) حتى [●]هـ (الموافق [●]م)، على ألا تقل تلك الفترة عن عشرين (٢٠) يوما قبل نهاية فترة الطرح:

أ. إعلان موافقة الهيئة على الطرح.

ب. قرار المساهمون البائعون بالموافقة على بيع الأسهم المباعة خلال الطرح.

جـ. موافقة الجمعية العامة للشركة زيادة رأس مال الشركة وعرض الأسهم الجديدة خلال الطرح.

د. النظام الأساسي للشركة.

هـ. عقد تأسيس الشركة والتعديلات الواردة عليه.

و. شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة ومستندات التأسيس الأخرى.

ز. القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، والقوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧م إلى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ مارس ٢٠١٨م، والقوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وكل منها تم إعداده وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية؛ والقوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس من السنة المالية ٢٠١٨م والقوائم المالية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وكل منهل معد وفقا للمعايير الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية.

حـ. الموافقات الخطية من قبل كل من:

١. المستشارين الماليين ومدير الاكتتاب ومديري سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهدي التغطية على إدراج أسمائهم وشعارهم ضمن نشرة الإصدار هذه.

٢. إرنست ويونغ على إدراج اسمه وشعاره في هذه النشرة كمراجع حسابات الشركة للقوائم المالية النظامية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، والقوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧م إلى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ مارس ٢٠١٨م، والقوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، وتم إعداد كل منها وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية؛ والقوائم المالية الموحدة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م، والتي تم إعدادها وفقا للمعايير الدولية على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٣. كي بي إم جي على إدراج اسمه وشعاره كمراجع القوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ضمن نشرة الإصدار هذه، ونشر تقرير كي بي إم جي.

٤. مستشار العناية المهنية اللازمة المالي (برايس وترهاوس كوبرز) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن نشرة الإصدار هذه.

٥. مستشار دراسة السوق ومقيم العقار الخارجي (جيه أل أل) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن نشرة الإصدار هذه.

٦. المستشار القانوني (عبد العزيز العجلان وشركاه) على إدراج اسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار هذه.

٧. بيكر اند مكنزي ال بي على إدراج اسمه وشعاره في هذه النشرة.

ط. العقود والاتفاقيات المصرح بها في قسم ١٣-٦ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») التي يكون عضو مجلس الادارة أو المدير التنفيذي أو أحد أقربائهم مهتما بها لتحقيق أعمال الشركة.

ي. تقرير التقييم العقاري المعد من قبل جيه أل أل.

ك. تقرير تقييم جدة بارك المعد من قبل جيه أل أل.

ل. اتفاقية التعهد بالتغطية.

م. دراسة السوق المعدة من قبل مستشار دراسة السوق.

ن. مستند يوضح الآلية التي تم الاستناد عليها للتوصل إلى النطاق السعري المستخدم في عملية بناء سجل الأوامر.

س. مستند يلخص بعض التوقعات المستقبلية للبنود المالية للشركة

## ٢١.	القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني حولها

يحتوي هذا القسم على:

١.	القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٦م، و٢٠١٧م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

٢.	القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧م الى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧م (التي تمثل اخر قوائم مالية موحدة نظامية للشركة ذات مسؤولية محدودة)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

٣.	القوائم المالية الموحدة المراجعة النظامية للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م الى ٣١ مارس ٢٠١٨م (التي تمثل أول قوائم مالية موحدة نظامية للشركة المساهمة السعودية المقفلة)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

٤.	القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة، والتي تم إعدادها ومراجعتها من قبل «إرنست ويونغ»،كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

٥.	القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م («قوائم السنة المالية ٢٠١٨م (IFRS)»)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية والتي تمت مراجعتها من قبل «إرنست ويونغ»، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

٦.	القوائم المالية الأولية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م («التسعة أشهر من السنة المالية ٢٠١٩م»)، بالإضافة إلى الإيضاحات المرفقة بها والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة العربية السعودية ومراجعتها من قبل كي بي إم جي الفوزان وشركاه (محاسبون قانونيون)، كما ورد في تقريرهم المرفق في هذه النشرة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٨م وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة والصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) بسبب تحويل الشركة لوضعها القانوني من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة اعتبارًا من تاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م.

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة والشركات التابعة لها

(شركة ذات مسئولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات

للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

الفهرس	صفحة
تقرير مراجعي الحسابات	١
قائمة المركز المالي الموحدة	٢
قائمة الدخل الموحدة	٣
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٤-٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٦
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٧-٣٢

إرنست و يونغ و شركاهم (محاسبون قانونيون)
برج الفيصلية
صندوق بريد ٢٧٣٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

هاتف: ‎+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: ‎+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

www.ey.com

تقرير مراجعي الحسابات إلى الشركاء في

شركة المراكز العربية المحدودة

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرفقة لشركة المراكز العربية المحدودة ("الشركة") والشركات التابعة لها – شركة ذات مسؤولية محدودة ("المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠١٦ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية الموحدة من مسؤولية إدارة المجموعة التي أعدتها وفقاً لمتطلبات نظام الشركات وقدمت لنا مع كافة المعلومات والإيضاحات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية. تشتمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والافصاحات التي تتضمنها القوائم المالية. كما تشتمل على تقويم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة والعرض العام للقوائم المالية. باعتقادنا أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

الرأى المطلق

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة ككل:

١ - تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦ ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

٢ - تتفق مع نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم
محاسب قانوني
قيد سجل المحاسبين القانونيين رقم (٢٧٧)

الرياض: ٢٩ محرم ١٤٣٨هـ
(٣٠ أكتوبر ٢٠١٦)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦

	إيضاح	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤	٢٤٢,٨٣٤,١٣١	٣٣٠,٢١٢,٢٦٤
مدينون	٥	٢٠٥,٧٤١,٨٧٠	١٣٧,٩٦٠,٠٠٥
مستحق من جهات ذات علاقة	٦	٥٢٤,٦٨٩,٠٥٩	٩٠,٨٤٤,٠٣٣
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	٧	١٥٣,٤٣٢,٠٥١	١٥٤,٢٥٤,١٨٦
مجموع الموجودات المتداولة		١,١٢٦,٦٩٧,١١١	٧١٣,٢٧٠,٤٨٨
الموجودات غير المتداولة			
دفعات مقدمة لمقاول – طرف ذو علاقة	٨	٦٤٣,٩٤٢,٩٠٦	٥٧٢,٨٤٧,٤٧١
إيجار مدفوع مقدما		١٧٦,٦٥٣,٥٠٠	٤٩,٨٧٧,٣٦٨
تكاليف مباشرة أولية تتعلق بعقود إيجار تشغيلي		٢٤٩,٧٩٩,٩١٨	١٣٥,١١٩,٤٣٨
استثمار في شركة زميلة	٩	٣٦,١٩٦,٨٩٠	٤٧,٥٤٩,٢٢٩
استثمارات متاحة للبيع	١٠	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦	٢٣٥,٧٠١,١٥٥
استثمارات عقارية	١١	٧,٨٥١,٩٨٩,١٩٢	٨,٣٤٣,٨٥٨,٤٢٢
ممتلكات ومعدات	١٢	٦٠,٨٨٦,٦٣٨	٣٢,٧٤٤,٨٨٩
مجموع الموجودات غير المتداولة		٩,٢٥٣,٩٢٣,٣٨٠	٩,٤١٧,٦٩٧,٩٧٢
مجموع الموجودات		١٠,٣٨٠,٦٢٠,٤٩١	١٠,١٣٠,٩٦٨,٤٦٠
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
جزء متداول من قروض طويلة الأجل	١٣	٣٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠
دائنون		٢٧٦,٧٧٥,٠٦٨	١٣٢,٧٣٢,٣٩٦
مستحق إلى جهات ذات علاقة	٦	٣٢١,٤٨١,٧٣٨	٢٤٧,٠١٤,٩١٦
إيرادات غير مكتسبة	١٤	٤٨٢,٢٩١,٠٦٥	٣٣٧,٦٧٣,١٥٨
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	١٥	١١٩,٣٦٩,٩٦٥	١٣٢,٦٨٨,٧٥٢
زكاة	١٦	٨٨,٤٩٢,٩٤٠	٥٣,٤٦١,٦١٨
مجموع المطلوبات المتداولة		١,٦٣٩,٤١٠,٧٧٦	١,١٣٣,٠٧٠,٨٤٠
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	١٣	٤,٠٥٤,٢٤٠,٧٠٣	٣,٥٠٩,٣٧٤,٢١١
ذمم دائنة طويلة الأجل	١٧	-	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢٠,٩٣٨,٨٩٤	١٨,٥٣٧,٢٠٧
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٤,٠٧٥,١٧٩,٥٩٧	٤,٤٢٧,٩١١,٤١٨
مجموع المطلوبات		٥,٧١٤,٥٩٠,٣٧٣	٥,٥٦٠,٩٨٢,٢٥٨
حقوق الملكية			
حقوق الشركاء			
رأس المال	١٨	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٩	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤	١٠٢,٣٦٦,٣٨٤
أرباح مبقاة		١٣,١٦٥,٩٤٠	١٥٣,٦٢٥
أرباح غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	١,٦٧١,٤٦٥	٢,٩١٨,٢٨٤
مجموع حقوق الشركاء		٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩	٤,٥٥٥,٤٣٨,٢٩٣
حقوق الملكية غير المسيطرة		٧١٣,٨٤٩	١٤,٥٤٧,٩٠٩
مجموع حقوق الملكية		٤,٦٦٦,٠٣٠,١١٨	٤,٥٦٩,٩٨٦,٢٠٢
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		١٠,٣٨٠,٦٢٠,٤٩١	١٠,١٣٠,٩٦٨,٤٦٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

	إيضاح	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الإيرادات	٦ و ١٤	١,٨٥٢,٢١٣,٦٨٥	١,٦٣٨,٥٩٥,٤٤٨
تكلفة الإيرادات		(٣٨٢,٤٤٦,٠٣١)	(٢٦٨,١٦٧,٤٥٤)
استهلاك استثمارات عقارية	١١	(١٨٠,٥٤٢,٨٣١)	(١٤٥,٦٦٦,٤٨١)
الربح الإجمالي		**١,٢٨٩,٢٢٤,٨٢٣**	**١,٢٢٤,٧٦١,٥١٣**
المصاريف			
دعاية وتسويق	٢٢	(٢٣,٨٩٩,٤٢٢)	(٨,٥٣١,١٠٠)
عمومية وإدارية	٢٣	(١٣٧,٣٨٠,٢١٥)	(٥٨,١١٠,٨٣١)
مجموع المصاريف		**(١٦١,٢٧٩,٦٣٧)**	**(٦٦,٦٤١,٩٣١)**
الدخل من العمليات الرئيسية		**١,١٢٧,٩٤٥,١٨٦**	**١,١٥٨,١١٩,٥٨٢**
الحصة في صافي ربح شركة زميلة	٩	٨,٦٤٧,٦٦١	١٠,٦٠٧,٨٦٠
شطب تكاليف لمشاريع تحت الإنشاء ملغاة	١١	(٨,٤٤٣,٠٩٤)	(١٠,٠٩٣,٧٣٣)
أعباء مالية	٢٤	(١٠٥,٨٠٠,٤٩٦)	(١١٣,١٥٧,٠٠٣)
إيرادات أخرى، صافي	٢٥	١٠,٦١٣,٢٦٤	٤٠,٨٢١,٦٥٩
الدخل قبل الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة		**١,٠٣٢,٩٦٢,٥٢١**	**١,٠٨٦,٢٩٨,٣٦٥**
الزكاة	١٦	(٣٢,٩٩٨,٨٧٨)	(٥٣,٤٦١,٦١٨)
الدخل قبل حقوق الملكية غير المسيطرة		**٩٩٩,٩٦٣,٦٤٣**	**١,٠٣٢,٨٣٦,٧٤٧**
حقوق الملكية غير المسيطرة		(١٨,٨٣٨,٨٤٨)	(١٤,١٧٢,٩٠٨)
صافي دخل السنة		**٩٨١,١٢٤,٧٩٥**	**١,٠١٨,٦٦٣,٨٣٩**

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

	إيضاح	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة		١,٠٣٢,٩٦٢,٥٢١	١,٠٨٦,٢٩٨,٣٦٥
التعديلات لـ:			
استهلاك استثمارات عقارية	١١	١٨٠,٥٤٢,٨٣١	١٤٥,٦٦٦,٤٨١
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٢	١٢,٨٦٣,١٢٤	٧,٨٠٣,٣٥٧
مكاسب محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع، صافي	٢٥	–	(٨,٣١٥,٦٤٤)
الحصة في صافي ربح شركة زميلة	٩	(٨,٦٤٧,٦٦١)	(١٠,٦٠٧,٨٦٠)
إطفاء تكاليف المعاملات	١٣-(أ)	٥,٤٠٣,٨٤٤	٥,٣٨٩,٤٨٤
إطفاء تكاليف مباشرة أولية تتعلق بعقود إيجار تشغيلي		٣,٥٣٦,٤١٠	–
شطب تكاليف لمشاريع تحت الإنشاء ملغاة	١١	٨,٤٤٣,٠٩٤	١٠,٠٩٣,٧٣٣
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٣,٢٨٠,٠٦٠	٤,٦٤٨,١٦٢
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٥	٢٦,١٦٤,٠٦٧	–
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :			
مدينون		(٩٣,٩٤٥,٩٣٢)	(٥٠,٦٦٥,٨٠٢)
مستحق من / إلى جهات ذات علاقة، صافي		(٣٠٩,٠٠٣,٤٥٩)	٧٥٠,٥٣٦,٩٤٦
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		٨٢٢,١٣٥	(٢٠,٥٧٠,٠٧٤)
دائنون		١٤٤,٠٤٢,٦٧٢	٢٦,٠٢٦,٥٣١
إيرادات غير مكتسبة		١٤٤,٦١٧,٩٠٧	٨٤,٦٨٤,٨٨٧
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى		(١٣,٣١٨,٧٨٧)	٤٧,٩٧٧,٦٧٢
إيجار مدفوع مقدما		(١٥٠,١٥١,١٣٢)	(٤٩,٨٧٧,٣٦٨)
النقدية من العمليات		٩٨٧,٦١١,٦٩٤	٢,٠٢٩,٠٨٨,٨٧٠
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(٨٧٨,٣٧٣)	(١٢٨,٤٨٥)
زكاة مدفوعة	١٦	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	–
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية		**٩٨٤,٧٣٣,٣٢١**	**٢,٠٢٨,٩٦٠,٣٨٥**
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات لاستثمارات عقارية	١١ و ١٧	(٦٠٦,٥٥٩,٠٦٩)	(٢,٩٩٣,٨٢١,٤٣٥)
تكاليف مباشرة أولية تتعلق بعقود ايجار تشغيلي مدفوعة		(٩٤,٨٤١,٨٩٠)	(١٣٥,١١٩,٤٣٨)
شراء استثمارات متاحة للبيع		–	(٥٧,٠٠٠,٠٠٠)
استثمار اضافي في شركة زميلة	٩	–	(١٣,٥٣٨,٥٠٤)
شراء ممتلكات ومعدات	١٢	(٤١,٤٤٢,١٥٢)	(٩,٧٠٧,٤٣٠)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	٩	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٢٥٠,٠٠٠
دفعات مقدمة لمقاول - طرف ذو علاقة		(٧١,٠٩٥,٤٣٥)	١٨,٥٨٢,٤٣٧
المتحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع		–	٢٦,٠٩٢,٢٣٢
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		**(٧٩٣,٩٣٨,٥٤٦)**	**(٣,١٤٨,٢٦٢,١٣٨)**
الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل مستلمة	١٣	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٥,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة طويلة الأجل مسددة من خلال قرض طويل الأجل	١٧	(٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	–
تسوية تكلفة المعاملات	١٣	(١٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٤,٣٢٧,٠٥٠)
قروض طويلة الأجل مسددة	١٣	(٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠)	(٩٤,٥٠٠,٠٠٠)
حقوق الاقلية		(٣٢,٦٧٢,٩٠٨)	(١٢,١٨٩,٢٦٠)
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية		**(٢٧٨,١٧٢,٩٠٨)**	**١,٠٨٣,٩٨٣,٦٩٠**

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

	إيضاح	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
صافي التغير في النقد والأرصدة لدى البنوك		**(٨٧٫٣٧٨٫١٣٣)**	**(٣٥٫٣١٨٫٠٦٣)**
النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة		**٣٣٠٫٢١٢٫٢٦٤**	٣٦٥٫٥٣٠٫٣٢٧
النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	٤	**٢٤٢٫٨٣٤٫١٣١**	**٣٣٠٫٢١٢٫٢٦٤**

المعاملات غير النقدية			
ارباح تمت تسويتها عن طريق حساب الشركاء	٦ و ٢١	**٨٧٠٫٠٠٠٫٠٠٠**	-
(خسائر) أرباح / غير محققة ناتجة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	**(١٫٢٤٦٫٨١٩)**	٢٫٩١٨٫٢٨٤
استثمارات عقارية محولة إلى / من جهات ذات علاقة	٦ و ١١	**(٩١٥٫٩٠٥٫٠٢٢)**	٥٨٩٫٧٢١٫٦٨٤
تحويل زكاة مستحقة إلى جهة ذات علاقة	٦	**-**	(١٢٣٫٨٣٠٫٨٦٧)
رأس مال اضافي ساهم به الشركاء	٢٠	**-**	٢٫٢٥٧٫١٨٣٫٨٢٥
رسملة أرباح مبقاة	١٨	**-**	٢٫١٩١٫٨١٦٫١٧٥
ذمم دائنة طويلة الأجل	١٧	**-**	٩٠٠٫٠٠٠٫٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٦

	حقوق الملكية الخاصة بالشركاء في الشركة							
	رأس المال	الاحتياطي النظامي	حساب مساهمة الشركاء	الأرباح المبقاة	ارباح غير محققة عن اعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	مجموع حقوق الشركاء	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٤	١,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٩٢٣,٠٩٢,٢٢٦	١,٢٧٥,١٧٢,٣٤٥	–	٢,١٩٩,٧٦٤,٥٧١	١٢,٥٦٤,٢٦١	٢,٢١٢,٣٢٨,٨٣٢
صافي دخل السنة	–	–	–	١,٠١٨,٦٦٣,٨٣٩	–	١,٠١٨,٦٦٣,٨٣٩	١٤,١٧٢,٩٠٨	١,٠٣٢,٨٣٦,٧٤٧
محول إلى الاحتياطي النظامي	–	١٠١,٨٦٦,٣٨٤	–	(١٠١,٨٦٦,٣٨٤)	–	–	–	–
توزيعات أرباح	–	–	–	–	–	–	(١٢,١٨٩,٢٦٠)	(١٢,١٨٩,٢٦٠)
مساهمة إضافية من قبل الشركاء (إيضاح ١٨ و ٢٠)	–	–	١,٣٣٤,٠٩١,٥٩٩	–	–	١,٣٣٤,٠٩١,٥٩٩	–	١,٣٣٤,٠٩١,٥٩٩
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١٨)	٤,٤٤٩,٠٠٠,٠٠٠	–	(٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥)	(٢,١٩١,٨١٦,١٧٥)	–	–	–	–
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح١٠)	–	–	–	–	٢,٩١٨,٢٨٤	٢,٩١٨,٢٨٤	–	٢,٩١٨,٢٨٤
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٥	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٢,٣٦٦,٣٨٤	–	١٥٣,٦٢٥	٢,٩١٨,٢٨٤	٤,٥٥٥,٤٣٨,٢٩٣	١٤,٥٤٧,٩٠٩	٤,٥٦٩,٩٨٦,٢٠٢
صافي دخل السنة	–	–	–	٩٨١,١٢٤,٧٩٥	–	٩٨١,١٢٤,٧٩٥	١٨,٨٣٨,٨٤٨	٩٩٩,٩٦٣,٦٤٣
محول إلى الاحتياطي النظامي	–	٩٨,١١٢,٤٨٠	–	(٩٨,١١٢,٤٨٠)	–	–	–	–
توزيعات أرباح (إيضاح ٦ و ٢١)	–	–	–	(٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	(٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٧٢,٩٠٨)	(٩٠٢,٦٧٢,٩٠٨)
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح١٠)	–	–	–	–	(١,٢٤٦,٨١٩)	(١,٢٤٦,٨١٩)	–	(١,٢٤٦,٨١٩)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٦	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤**	**-**	**١٣,١٦٥,٩٤٠**	**١,٦٧١,٤٦٥**	**٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩**	**٧١٣,٨٤٩**	**٤,٦٦٦,٠٣٠,١١٨**

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ مارس ٢٠١٦

١. النشاطات

شركة المراكز العربية المحدودة («الشركة» أو «الشركة الأم») ، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦ هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية و التجارية و يشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما تشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

فيما يلي بياناً بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

اسم الشركة التابعة*	نسبة الملكية ٪			
	٢٠١٦		٢٠١٥	
	المباشرة	غير المباشرة**	المباشرة	غير المباشرة**
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية و التجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	–	٪٥٠	–
شركة مجمع العرب المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع اليرموك التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الياسمين التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عيون الرائد التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين للمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ للمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	–	–

* إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

** إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

٢. أسس التوحيد

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم، والشركات التابعة لها المذكورة في الإيضاح رقم (١). ويقصد بالشركات التابعة تلك التي تمتلك فيها الشركة الأم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، استثماراً طويل الأجل يتكون من حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال الذي يحق له التصويت و / أو تمارس عليها سيطرة عملية. يتم توحيد الشركات التابعة اعتبارا من تاريخ سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة. تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.

تم حذف كافة الأرصدة والمعاملات الهامة المتداخلة بين شركات المجموعة في هذه القوائم المالية الموحدة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصة في الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة، ويتم إظهارها بصورة مستقلة في قائمة الدخل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحد بصورة مستقلة عن حقوق الشركاء في الشركة الأم.

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونورد فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة، إضافة إلى مبالغ الإيرادات والمصاريف خلال تلك الفترة. وبالرغم من أن إعداد هذه الافتراضات والتقديرات مبني على معرفة الإدارة للعمليات والأحداث الجارية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

النقد والأرصدة لدى البنوك

يتضمن هذا البند النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

المدينون

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة. ويتم إثبات المخصصات عند وجود دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما تعتبر غير قابلة للتحصيل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

الاستثمارات

<u>الاستثمار في الشركات الزميلة</u>

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً ولا تعتبر شركة تابعة أو مشروعاً مشتركاً. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحد بالتكلفة المعدلة بالتغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحد الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة. وفي حالة اثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيير والافصاح عن ذلك، إذ يتطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة بقدر حصتها في الشركة الزميلة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وتكلفة الشراء

واثبات المبلغ في قائمة الدخل الموحدة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

الاستثمارات المتاحة للبيع

تظهر الاستثمارات المشتراة بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن هناك نية بيعها في السنة المالية اللاحقة. تقيد أو تحمل التغيرات في القيمة العادلة على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حالة وجود سوق مالي نشط أو باستخدام طرق تقييم بديلة، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة. وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم المحاسبة عنها على أساس المتوسط المرجح.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجارات أو من أجل زيادة رأس المال أو كلاهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط اثباتها. بعد الإثبات الأولي، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الإنشاء. تستهلك تكلفة الممتلكات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على الدخل عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الممتلكات والمعدات

تقيد، في الأصل، الممتلكات والمعدات بالتكلفة، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

تقوم المجموعة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة للتأكد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي تقدر فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسارة الانخفاض كمصروف فوراً في قائمة الدخل الموحدة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة الأعلى للأصل ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الموحدة.

عقود الإيجار

عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً على تقييم شروط الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، أنها تحتفظ بالمخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها كمصروف طوال فترة عقد الايجار وفق نفس الأسس المستخدمة في ايرادات الايجار. تدرج الإيجارات الشرطية كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

عقود الإيجار - المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية التي تنقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر، أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار وذلك للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل تكاليف التمويل على قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم صرفها عند ظهورها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة وفقا لشروط عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم على مدى فترة عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة بسداد هذه الالتزامات. تقاس المخصصات وفقاً لأفضل تقدير تراه الإدارة للمصاريف المطلوبة للوفاء بهذا الالتزام بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخصم إلى القيمة الحالية لها حين يكون الأثر جوهرياً.

الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تنفيذها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إدخال القيود التعديلية لإثبات جزء من الإيرادات الذي تم الحصول عليه خلال السنة.

كما تشمل الإيرادات غير المكتسبة على الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية السنة.

القروض

يتم اثبات القروض بإجمالي المبالغ المستلمة من قبل المجموعة.

الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية. تحسب الزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق. تحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يجري قيد أية تعديلات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربط النهائي من الهيئة العامة للزكاة وضريبة الدخل .

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لتعويضات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين في القوائم المالية الموحدة وفقا لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها، بغض النظر عن وقت السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق الدفع، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقديًا. إن المجموعة هي مسؤولة عن كل معاملات الإيرادات باعتبارها المتعهد الرئيسي في معظم اتفاقيات الإيرادات، ولها حرية التسعير و معرضة أيضًا لمخاطر الائتمان.

يجب الوفاء بمعايير الإثبات الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات:

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة هي بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي كمصروف طوال فترة عقد الإيجار وفق نفس الأسس المستخدمة في إيرادات الإيجار.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات، رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة و المبالغ المستلمة الأخرى في صافي إيرادات الإيجار من التكاليف ذات الصلة، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كمتعهد في هذا الشأن.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

تكاليف التمويل

تتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل ما وذلك عند إتمام كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، وبعد ذلك، تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والإعلان والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في الإعلانات للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

القيمة العادلة

بالنسبة للاستثمارات المتداولة في الأسواق النشطة، تحدد القيمة العادلة على أساس الأسعار المتداولة بالسوق.

تقدر القيمة العادلة للبنود المرتبطة بعمولة على أساس التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات العمولة لبنود مشابهة بالشروط وخصائص المخاطر لها.

بالنسبة لاستثمارات الأسهم غير المتداولة، تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو على أساس التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة وعوامل ذات علاقة أخرى. تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة في حالة عدم توفر معلومات موثوق بها عن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات.

تحويل العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا لأسعار الصرف السائدة حين إجراء تلك المعاملات. وتحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

٤. النقد والأرصدة لدى البنوك

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
نقد لدى البنوك	**٢٤١,٩٣٢,٢٠٤**	٣٢٩,٣٨٣,٤٩٨
نقد في الصندوق	**٩٠١,٩٢٧**	٨٢٨,٧٦٦
	٢٤٢,٨٣٤,١٣١	٣٣٠,٢١٢,٢٦٤

٥. المدينون

تتكون الذمم المدينة من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من مستأجرين من القطاع الخاص. لا يوجد تصنيف ائتماني للعملاء الا أن الإدارة تقوم بتقييم الجودة الائتمانية للعميل قبل قبوله ووضع حدود ائتمانية بناءً على الخبرات السابقة، يتوقع تحصيل كافة الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. أنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظم هذه المديونيات بدون ضمانات.

في ٣١ مارس ٢٠١٦، قامت الشركة بخفض أرصدة الذمم المدينة بقيمة ٢٦,١٦٤,٠٦٧ ريال سعودي (٢٠١٥: لا شيء). كانت الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
في بداية السنة	-	-
مخصص مجنب خلال السنة (إيضاح ٢٣)	**٢٦,١٦٤,٠٦٧**	-
في نهاية السنة	**٢٦,١٦٤,٠٦٧**	-

فيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كما في ٣١ مارس:

	الإجمالي	غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها	متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها			
			لغاية ٣٠ يوماً	٣١ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	أكثر من ١٨٠ يوماً
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠١٦	**٢٠٥,٧٤١,٨٧٠**	**٨٦,٣٠٧,٨٥٢**	**١٣,٠٠٧,١٣٤**	**١٣,٩٨٨,٣١١**	**٢٤,٣٠٨,٠٦٢**	**٦٨,١٣٠,٥١١**
٢٠١٥	١٣٧,٩٦٠,٠٠٥	٤٤,٤٧٢,٣٢٣	٤١,٢١٥,٤٧٧	١٧,٦٠٥,٥٨٥	٢,٥٤٢,٦٨٩	٣٢,١٢٣,٩٣١

كما هو مشار إليه أعلاه، تشتمل أرصدة المدينين على مبالغ متأخرة السداد في نهاية الفترة المالية، ولم يجنب مخصص للديون المشكوك في تحصيلها من قبل المجموعة، لأنها لاتزال تعتبر قابلة للتحصيل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات أو تعزيزات ائتمانية اخرى مقابل هذه الأرصدة وليس لديها الحق القانوني لتسويتها مقابل اية مبالغ مستحقة على المجموعة إلى الطرف الآخر.

عند تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة، تأخذ المجموعة بالاعتبار أي تغيير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة منذ تاريخ منح الائتمان وحتى نهاية الفترة المالية.

٦. المعاملات والأرصدة مع الجهات ذات العلاقة

لغرض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تعتبر الجهات ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة على السيطرة على الجهة بشكل مباشر أو غير مباشر أو أن تمارس عليها تأثيراً هاماً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية والعكس، أو أن تخضع المجموعة والجهة ذات العلاقة لسيطرة مشتركة أو تأثير هام مشترك. قد تكون الجهات ذات العلاقة أفراد أو منشآت أخرى.

تم حذف الأرصدة والمعاملات بين الشركة الأم وشركاتها التابعة، التي تعتبر جهات ذات علاقة ضمن المجموعة عند توحيد القوائم المالية، ولم يتم الافصاح عنها في هذا الإيضاح.

المعاملات مع جهات ذات علاقة

خلال السنة، تعاملت المجموعة مع جهات ذات علاقة. تُعتمد شروط تلك المعاملات من الإدارة خلال دورة الأعمال العادية.

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي :

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
تحويل استثمارات عقارية إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١١)	**٩١٥,٩٠٥,٠٢٢**	٥٨٩,٧٢١,٦٨٤
تسوية توزيعات ارباح عن طريق حساب الشركاء (ايضاح ٢١)	**٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠**	-
أعمال انشائية مدرجة ضمن مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	**٥٩٢,٨١٨,١٥٧**	١,٠٠٩,٧١٦,٣٤٠
إيرادات الإيجار	**٤٥٩,٢٠٤,٣٦٩**	٤٣٥,١٧١,٦٠٧
خدمات مستلمة	**٦٠,٥٢٧,٣٩٩**	٣٩,٦٠٤,٣٩٠
تحويل زكاة مستحقة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ١٦)	**-**	١٢٣,٨٣٠,٨٦٧

تم، بموافقة الشركاء في الشركة، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى جهة منتسبة وهي، شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية، بقيمة قدرها ٣,٤ مليار ريال سعودي (٢٠١٥ : ٢,٩ مليار ريال سعودي) بما في ذلك أوامر التغيير (إيضاح ٨). إن عملية إرساء العقود لا تتم من خلال تقديم وترشيح عطاءات.

أرصدة الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي الأرصدة الجوهرية للجهات ذات العلاقة كما في ٣١ مارس:

١. مستحق من جهات ذات علاقة :	طبيعة العلاقة	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	٤٠٠,٣٢٢,٥٦٩	-
شركة فضاء الأطفال المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٣٠,٤١٠,٤١٣	١٧,٥٩٩,٨٥٨
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٢٤,٢٦٥,٥٨٧	-
شركة ألعاب بيلي المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٢٠,٦٥٥,١٦٥	٦,٦٣٦,٤٣٨
شركة تضاريس نجد للأمن	جهة منتسبة	١٥,٥٩٩,٨٨٨	١٧,٥١٤,٤٩١
نجمة المدائن للعقارات	جهة منتسبة	١٤,١٢٢,٤٧٧	١٤,١٢٢,٤٧٧
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	جهة منتسبة	١٠,٤٧٣,٤٣٩	١٤,٥٣٨,٨١٢
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	جهة منتسبة	٣,٧٠٩,٤٠١	٢,٥٢٥,٠٥٧
شركة أكوان العقارية	جهة منتسبة	٣,٠٦٤,١٥٨	٣,٠٦٤,١٥٨
شركة نسك للمشاريع التجارية المحدودة (أ)	جهة منتسبة	-	١٢,٩٠٢,٩١٩
أخرى	جهة منتسبة	٢,٠٦٥,٩٦٢	١,٩٣٩,٨٢٣
		٥٢٤,٦٨٩,٠٥٩	٩٠,٨٤٤,٠٣٣

٢. مستحق إلى جهات ذات علاقة :	طبيعة العلاقة	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الجهة ذات العلاقة			
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة	١٩٧,٢٩٦,٧٨٨	٢٤١,٤١٣,٩٨٦
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية	٦٨,٦٨١,٨٠٩	٥,٦٠٠,٩٣٠
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	٥٥,٥٠٣,١٤١	-
		٣٢١,٤٨١,٧٣٨	٢٤٧,٠١٤,٩١٦

(أ) تمثل بشكل رئيسي ايجارات مستحقة من جهات ذات علاقة.

(ب) تمثل بشكل رئيسي إيجارات مقدمة مستلمة بعد خصم ايرادات ايجار مستحقة.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مضمونة، وغير مرتبطة بعمولة. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة على الجهات ذات العلاقة في أي سنة.

إن عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (المباني) هي باسم منشآت ذات علاقة بالمجموعة، حيث قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١١ و ٢٧).

٧. المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
دفعات مقدمة لموردين	٧٢,٨٦٩,٨٠٦	٨٨,٣٢٣,٤٧١
إيجار مدفوع مقدماً	٧٢,٠٦٦,٦٢٠	٥٥,٥٢٢,٥٤٨
ذمم موظفين	٤,٨٢٣,٠٦٣	٣,٦٩٦,٧٠٣
أخرى	٣,٦٧٢,٥٦٢	٦,٧١١,٤٦٤
	١٥٣,٤٣٢,٠٥١	١٥٤,٢٥٤,١٨٦

٨. الدفعات المقدمة لمقاول

تمثل الدفعات المقدمة إلى مقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية (جهة منتسبة) مقابل إنشاء مشاريع مجمعات تجارية، والتي تتفاوت نسبة اكتمالها. يبلغ اجمالي قيمة العقود الممنوحة لشركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية ٣,٤ مليار ريال سعودي (٢٠١٥: ٢,٩ مليار ريال سعودي) بما في ذلك أوامر التغيير (إيضاح ٦).

٩. الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة؛ شركة عقارية تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية. كانت حركة الاستثمار خلال السنة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الحصة في صافي الأرباح ريال سعودي	توزيعات أرباح ريال سعودي	اضافات للاستثمار ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي
٢٠١٦	**٪٢٥**	**٤٧,٥٤٩,٢٢٩**	**٨,٦٤٧,٦٦١**	**(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)**	**-**	**٣٦,١٩٦,٨٩٠**
٢٠١٥	٪٢٥	٣٩,٦٥٢,٨٦٥	١٠,٦٠٧,٨٦٠	(١٦,٢٥٠,٠٠٠)	١٣,٥٣٨,٥٠٤	٤٧,٥٤٩,٢٢٩

١٠. الاستثمارات المتاحة للبيع

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
استثمارات في مشاريع عقارية (١)	**٢٢٥,٧٨٢,٨٧١**	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١
استثمارات في صناديق عقارية (٢)	**٨,٦٧١,٤٦٥**	٩,٩١٨,٢٨٤
صافي القيمة الدفترية	**٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦**	٢٣٥,٧٠١,١٥٥

(١) استثمارات في مشاريع عقارية

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (المعروفة سابقة بشركة أملاك العالمية للتطوير و التمويل العقاري) (أ)	**١٢١,٥٠٠,٠٠٠**	١٢١,٥٠٠,٠٠٠
ينبع العقارية (ب)	**٥٣,٣٨٤,٢٠٤**	٥٣,٣٨٤,٢٠٤
شركة خماسية طيبة المحدودة (المعروفة سابقا بخماسية يثرب) (ج)	**٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة أكوان العقارية (د)	**٨٩٨,٦٦٧**	٨٩٨,٦٦٧
	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١

أ. إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ (المعروفة سابقة بشركة أملاك العالمية للتطوير و التمويل العقاري) مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة للمجموعة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات والتي تشتمل على علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

ب. يمثل هذا البند استثمار في عقار مملوك لينبع العقارية (مساهمة عقارية).

ج. يمثل هذا البند استثمار في شركة خماسية طيبة المحدودة بنسبة ٧,١٤٪ (المعروفة سابقا بخماسية يثرب). إن هذا الاستثمار باسم الشركة القابضة النهائية (شركة فاس السعودية القابضة)، التي تنازلت عن الاستثمار لمصلحة الشركة.

د. يمثل هذا البند استثمار في شركة أكوان العقارية بنسبة ٤,٥٪ تم شراؤه من خلال الشركة القابضة النهائية (شركة فاس السعودية القابضة) التي تنازلت عنه لمصلحة الشركة. إن النقص في الاستثمار يمثل انخفاض في رأس المال المدفوع في شركة أكوان العقارية خلال العام. لا تزال الشركة ملتزمة بسداد المبلغ المتبقي وقدره ٢,٦٩٦,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٥: ٢,٦٩٦,٠٠٠ ريال سعودي) للاستحواذ على أسهم في شركة أكوان العقارية.

(٢) استثمار في صناديق عقارية

يمثل هذا البند استثمار في حقوق ملكية صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٠,٢٥٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها ب ٧ مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٣١ مارس ٢٠١٥: ٩,٩ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ١,٢ مليون ريال سعودي (ارباح غير محققة بمبلغ ٢,٩ مليون ريال سعودي) ضمن الاستثمارات المتاحة للبيع كجزء من حقوق الملكية.

إن حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة:		
في بداية السنة	٧,٠٠٠,٠٠٠	-
الإضافات	-	٧,٠٠٠,٠٠٠
في نهاية السنة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات ناتجة عن إعادة التقويم		
في بداية السنة	٢,٩١٨,٢٨٤	-
(خسارة) ربح غير محققة خلال السنة	(١,٢٤٦,٨١٩)	٢,٩١٨,٢٨٤
في نهاية السنة	١,٦٧١,٤٦٥	٢,٩١٨,٢٨٤
صافي القيمة الدفترية	٨,٦٧١,٤٦٥	٩,٩١٨,٢٨٤

١١. الاستثمارات العقارية

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

المباني	٣٣ سنة
المباني المقامة على أراضي مستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأراضي	المباني	المباني المقامة على أراضي مستأجرة	المشاريع تحت التنفيذ	المجموع ٢٠١٦	المجموع ٢٠١٥
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة:						
في بداية السنة	٤,٢٣٨,٥٠٥,٥٩٢	٢,٠٧٢,١٤٦,٣٣٦	١,٧٣٣,٦٠١,٠٥٥	١,٢٣٧,٣٣٣,٤٧٠	**٩,٢٨١,٥٨٦,٤٥٣**	٤,٨٠٧,٣٩٨,٢٨٣
الإضافات	-	-	٢٠,٢٠٣,٥٦٠	٥٩٢,٨١٨,١٥٧	**٦١٣,٠٢١,٧١٧**	٣,٨٩٤,٥٦٠,٢١٩
محول إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٦)	(٧٦٤,٩٠٥,٠٢٢)	-	-	(١٥١,٠٠٠,٠٠٠)	**(٩١٥,٩٠٥,٠٢٢)**	(١٧٥,١٨٣,٣٣٨)
محول من جهة ذات علاقة (إيضاح ٦)	-	-	-	-	**-**	٧٦٤,٩٠٥,٠٢٢
شطب	-	-	-	(٨,٤٤٣,٠٩٤)	**(٨,٤٤٣,٠٩٤)**	(١٠,٠٩٣,٧٣٣)
تحويلات	-	١٣٩,٢٨٤,٧٩١	٣٢٦,٩٥١,٠٣٧	(٤٦٦,٢٣٥,٨٢٨)	**-**	-
في نهاية السنة	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠	٢,٢١١,٤٣١,١٢٧	٢,٠٨٠,٧٥٥,٦٥٢	١,٢٠٤,٤٧٢,٧٠٥	**٨,٩٧٠,٢٦٠,٠٥٤**	٩,٢٨١,٥٨٦,٤٥٣
الاستهلاك:						
في بداية السنة	-	٤٦٦,٩٨٠,٧١٥	٤٧٠,٧٤٧,٣١٦	-	**٩٣٧,٧٢٨,٠٣١**	٧٩٢,٠٦١,٥٥٠
التغيرات خلال السنة	-	٤٩,٥٨٩,٦٣٩	١٣٠,٩٥٣,١٩٢	-	**١٨٠,٥٤٢,٨٣١**	١٤٥,٦٦٦,٤٨١
في نهاية السنة	-	٥١٦,٥٧٠,٣٥٤	٦٠١,٧٠٠,٥٠٨	-	**١,١١٨,٢٧٠,٨٦٢**	٩٣٧,٧٢٨,٠٣١
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ مارس ٢٠١٦	**٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠**	**١,٦٩٤,٨٦٠,٧٧٣**	**١,٤٧٩,٠٥٥,١٤٤**	**١,٢٠٤,٤٧٢,٧٠٥**	**٧,٨٥١,٩٨٩,١٩٢**	
في ٣١ مارس ٢٠١٥	٤,٢٣٨,٥٠٥,٥٩٢	١,٦٠٥,١٦٥,٦٢١	١,٢٦٢,٨٥٣,٧٣٩	١,٢٣٧,٣٣٣,٤٧٠		٨,٣٤٣,٨٥٨,٤٢٢

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي العائدة للمجموعة كما في ٣١ مارس:

	مملوكة من قبل المجموعة / الشركاء	صكوك الملكية مسجلة لدى البنك نعم / لا	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
المجمعات التجارية - أراضي				
العزيزية مول - مكة	المجموعة	نعم	**١٧٨,٢٢٧,٦٦٥**	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥
مجمع العرب - جدة	المجموعة	نعم	**١٤١,١١٥,١٠٢**	١٤١,١١٥,١٠٢
صحاري بلازا - الرياض	المجموعة	نعم	**٧٥,٢٤٠,٠٠٠**	٧٥,٢٤٠,٠٠٠
مجمع النور	المجموعة	نعم	**٦٨,١٢٠,٠٠٠**	٦٨,١٢٠,٠٠٠
أرض الجبيل	المجموعة	نعم	**٣٢,٥٠٠,٠٠٠**	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	المجموعة	نعم	**٢٠,٧٠٠,١٤٥**	٢٠,٧٠٠,١٤٥
			٥١٥,٩٠٢,٩١٢	٥١٥,٩٠٢,٩١٢
أراضي				
أرض عيون الرائد	المجموعة	نعم	**١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٨**	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٨
أرض عيون البساتين	المجموعة	نعم	**١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠**	١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠
أرض الدمام	المجموعة	نعم	**١١٧,٣٩٥,٢١٠**	١١٧,٣٩٥,٢١٠
أرض مجمع عزيز - المولد	الشركاء	لا	**٢,٧٠٠,٠٠٠**	٢,٧٠٠,٠٠٠
أرض طريق الملك فهد*	المجموعة	لا	-	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
أرض القصيم*	المجموعة	نعم	-	٣٦٤,٩٠٥,٠٢٢
			٢,٩٥٧,٦٩٧,٦٥٨	٣,٧٢٢,٦٠٢,٦٨٠
مجموع صافي القيم الدفترية للأراضي			**٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠**	٤,٢٣٨,٥٠٥,٥٩٢

*خلال ٢٠١٦، قرر الشركاء في اجتماعهم المنعقد في ٢٢ جمادى الآخر ١٤٣٧هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٦) تحويل أرض القصيم إلى شركة فاس السعودية القابضة (الشركة الأم النهائية) بصافي القيمة الدفترية. بالإضافة الى ذلك، قرر الشركاء بنفس الاجتماع بيع أرض طريق الملك فهد إلى شركة فاس القابضة للفنادق (شركة منتسبة) بقيمة ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ايضاح ٦).

إن صكوك ملكية قطع الأراضي المملوكة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦ والبالغة قيمتها ٣,٤٧٠,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ٣,٨٣٥,٨ مليون ريال سعودي) مسجلة باسم بنوك محلية مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

إن صكوك ملكية قطع الأراضي البالغة قيمتها ٢,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ : ٢,٧ مليون ريال سعودي) مسجلة باسم الشركاء، اللذين تنازلوا عنها لصالح المجموعة.

إن اتفاقيات إيجار الأراضي المستأجرة المقامة عليها مباني المجموعة مسجلة باسم شركة منتسبة وجهات ذات علاقة أخرى (إيضاح ٦).

تتضمن المشاريع تحت التنفيذ مجمعات تجارية والتي تتفاوت مراحل اكتمالها. تم إسناد جميع عقود الإنشاءات والتصميم لهذه المشاريع إلى جهة منتسبة وهي شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية (ايضاح ٦).

في ٣١ مارس ٢٠١٦، تمت رسملة مبلغ ٨٣,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ٦,١٧ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لبناء مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٣).

في ٣١ مارس ٢٠١٦، تمت رسملة مبلغ ٦,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ٠,٧٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة معاملات مطفأة المتعلقة ببناء المشروع تحت التنفيذ (ايضاح ١٣ - ١).

١٢. الممتلكات والمعدات

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

الأدوات والمعدات	٤ – ٨ سنوات
الأثاث والمفروشات	٤ – ١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات

	الأدوات والمعدات	الأثاث والمفروشات	السيارات	المجموع ٢٠١٦	المجموع ٢٠١٥
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة					
في بداية السنة	٤٧,٨٨٨,٣٨٤	٤١,١١٩,٧٣٦	٢,٤٨٦,٣١٢	**٩١,٤٩٤,٤٣٢**	٨١,٧٨٧,٠٠٢
إضافات	٢٤,٥٠٨,٨٠٢	١٦,٢١٠,٨٥٠	٧٢٢,٥٠٠	**٤١,٤٤٢,١٥٢**	٩,٧٠٧,٤٣٠
محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٦)	(٤٧٨,٩١٥)	(٦,٧٤٠)	–	**(٤٨٥,٦٥٥)**	–
في نهاية السنة	**٧١,٩١٨,٢٧١**	**٥٧,٣٢٣,٨٤٦**	**٣,٢٠٨,٨١٢**	**١٣٢,٤٥٠,٩٢٩**	**٩١,٤٩٤,٤٣٢**
الاستهلاك					
في بداية السنة	٣٤,٦٦٣,٢٤٥	٢١,٦١٧,٩٤٤	٢,٤٦٨,٣٥٤	**٥٨,٧٤٩,٥٤٣**	٥٠,٩٤٦,١٨٦
المحمّل للسنة (ايضاح ٢٣)	٧,٣٣٣,٧٧١	٥,٤٩٢,٠٢٥	٣٧,٣٢٨	**١٢,٨٦٣,١٢٤**	٧,٨٠٣,٣٥٧
محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٦)	(٤٨,٣١٦)	(٦٠)	–	**(٤٨,٣٧٦)**	–
في نهاية السنة	٤١,٩٤٨,٧٠٠	٢٧,١٠٩,٩٠٩	٢,٥٠٥,٦٨٢	**٧١,٥٦٤,٢٩١**	٥٨,٧٤٩,٥٤٣
صافي القيمة الدفترية					
٣١ مارس ٢٠١٦	**٢٩,٩٦٩,٥٧١**	**٣٠,٢١٣,٩٣٧**	**٧٠٣,١٣٠**	**٦٠,٨٨٦,٦٣٨**	
٣١ مارس ٢٠١٥	١٣,٢٢٥,١٣٩	١٩,٥٠١,٧٩٢	١٧,٩٥٨		٣٢,٧٤٤,٨٨٩

١٣. القروض طويلة الأجل

كانت حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٣,٨١٣,٥٠٠,٠٠٠	٢,٦٧٣,٠٠٠,٠٠٠
إضافة تسهيل جديد (أ)	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٥,٠٠٠,٠٠٠
المسدد	(٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠)	(٩٤,٥٠٠,٠٠٠)
	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٨١٣,٥٠٠,٠٠٠
ناقصاً: تكاليف معاملات غير مطفأة	(٧٨,٧٥٩,٢٩٧)	(٧٤,٦٢٥,٧٨٩)
	٤,٤٠٥,٢٤٠,٧٠٣	٣,٧٣٨,٨٧٤,٢١١
ناقصاً: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	(٣٥١,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	**٤,٠٥٤,٢٤٠,٧٠٣**	**٣,٥٠٩,٣٧٤,٢١١**

كانت حركة تكاليف المعاملات غير المطفأة كما يلي:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٧٤,٦٢٥,٧٨٩	٣٦,٤٢٧,٠٠٧
الإضافات المتعلقة بالتسهيل الجديد خلال السنة	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٣٢٧,٠٥٠
الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح ب-١ فيما يلي)	(١١,٨٦٦,٤٩٢)	(٦,١٢٨,٢٦٨)
الرصيد في نهاية السنة	**٧٨,٧٥٩,٢٩٧**	**٧٤,٦٢٥,٧٨٩**

إن تكاليف المعاملات المطفأة كانت موزعة كالتالي:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
تمت رسملتها للاستثمارات العقارية - المشاريع تحت التنفيذ (ايضاح ١١)	٦,٤٦٢,٦٤٨	٧٣٨,٧٨٤
المحمل للسنة)ايضاح ٢٤)	٥,٤٠٣,٨٤٤	٥,٣٨٩,٤٨٤
الرصيد في نهاية السنة	**١١,٨٦٦,٤٩٢**	**٦,١٢٨,٢٦٨**

فيما يلي جدول سداد القروض طويلة الأجل القائمة كما في ٣١ مارس:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
خلال سنة واحدة	٣٥١,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠
من سنتين إلى خمس سنوات	٢,٩٤١,٨١٢,٥٠٠	٢,٦٦٥,٠٠٠,٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	١,١٩١,١٨٧,٥٠٠	٩١٩,٠٠٠,٠٠٠
	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٨١٣,٥٠٠,٠٠٠

حصلت المجموعة على القروض طويلة الأجل أعلاه من بنوك محلية والتي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار عمولات بناءً على أسعار عمولات ثابتة زائد «سايبور» بالاضافة الى اسعار عمولات متفق عليها. هذه التسهيلات مضمونة بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء.

خلال عام ٢٠١٦، حصلت المجموعة على ما يلي:

قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون البساتين - جدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من بنك محلي استخدم منه مبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي خلال العام الحالي. يحمل القرض عمولة ثابتة زائد «سايبور» بالإضافة الى اسعار عمولات متفق عليها، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية ويبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر مايو ٢٠١٨. سيتم سداد التسهيل الجديد على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر مايو ٢٠١٨، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر أبريل ٢٠٢٥. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٥.

خلال عام ٢٠١٥ والسنوات السابقة، حصلت المجموعة على ما يلي:

ب -١) قرض طويل الأجل لبناء مجمع العرب - الرياض بمبلغ قدره ١,٩٧٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، استخدم منه ١,٢٣٥ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٥. يحمل القرض عمولة ثابتة زائد «سايبور» حتى الانتهاء من المجمع ، ونسب أخرى متفق عليها بعد ذلك، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية ويبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر يوليو ٢٠١٧. سيتم سداد التسهيل الجديد على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر يوليو ٢٠١٧، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر يناير ٢٠٢٤. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر يونيو ٢٠١٤.

ب -٢) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ٧٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنويًا ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣.

ب -٣) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ١,٩٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية «سايبور» بالإضافة إلى نسبة متفق عليها سنويا. إن القرض مضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣ ، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣.

تتضمن إتفاقيات تمويل المرابحة، من ضمن ما تتضمنه تعهدات بضرورة الحفاظ على بعض النسب المالية. تقوم الشركة دائماً بالتأكد بأنها ملتزمة بالتعهدات المنصوص عليها في اتفاقيات القروض وفي حالة مخالفة أي من التعهدات في أي وقت، تقوم الشركة بتسوية أوضاعها مع البنوك المانحة والحصول على إعفاء رسمي من الجهة المقرضة المعنية.

كما في ٣١ مارس ٢٠١٦، تمت رسملة مبلغ قدره ٨٣,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ٦,١٧مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لبناء مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١).

١٤. الإيرادات غير المكتسبة

يمثل هذا البند إيرادات مقبوضة مقدماً من المستأجرين.

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٣٣٧,٦٧٣,١٥٨	٢٥٢,٩٨٨,٢٧١
إيجارات مقبوضة مقدما من المستأجرين	١,٩٩٦,٨٣١,٥٩٢	١,٧٢٣,٢٨٠,٣٣٥
	٢,٣٣٤,٥٠٤,٧٥٠	١,٩٧٦,٢٦٨,٦٠٦
إيرادات مدرجة في قائمة الدخل الموحدة	(١,٨٥٢,٢١٣,٦٨٥)	(١,٦٣٨,٥٩٥,٤٤٨)
الرصيد في نهاية السنة	**٤٨٢,٢٩١,٠٦٥**	**٣٣٧,٦٧٣,١٥٨**

١٥. المصاريف المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
تأمينات من المستأجرين	٧٠,٢٣٨,٤١٣	٥٦,٧٠٢,٣٣٦
أعباء مالية مستحقة	٢٣,٢٦٢,١٢٥	٣٥,٠٤٣,١٥٣
مستحقات للموظفين	١٣,٠٦٦,٥٢٦	١٤,٢٨٤,٢١٣
مصاريف مستحقة	١٠,٣٢٩,١٩٦	٢٢,١٧٦,٣٦٨
أخرى	٢,٤٧٣,٧٠٥	٤,٤٨٢,٦٨٢
	١١٩,٣٦٩,٩٦٥	١٣٢,٦٨٨,٧٥٢

١٦. الزكاة

المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة للسنة وقدرها ٣٢,٩٩٨,٨٧٨ ريال سعودي من مخصص السنة الحالية (٢٠١٥: ٥٣,٤٦١,٦١٨ ريال سعودي)

تم احتساب مخصص الزكاة للسنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
حقوق الشركاء في بداية السنة	٤,٥٥٥,٤٣٨,٢٩٣	٢,١٩٩,٧٦٤,٥٧١
الدخل قبل الزكاة	١,٠٣٢,٩٦٢,٥٢١	١,٠٨٦,٢٩٨,٣٦٥
المطلوبات غير المتداولة	٤,٠٧٥,١٧٩,٥٩٧	٤,٤٢٧,٩١١,٤١٨
الموجودات غير المتداولة	(١٠,٣٨٠,٦٢٠,٤٩١)	(٩,٤١٧,٦٩٧,٩٧٢)

تم تعديل بعض هذه المبالغ للوصول إلى الزكاة المحملة لهذا العام.

حركة مخصص الزكاة خلال السنة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ مارس كما يلي :

	٢٠١٦			٢٠١٥
	شركة المراكز العربية المحدودة	الشركات التابعة	المجموع	المجموع
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	-	٥٣,٤٦١,٦١٨	٥٣,٤٦١,٦١٨	١٢٣,٨٣٠,٨٦٧
مجنب خلال السنة	٣٢,٩٩٨,٨٧٨	-	٣٢,٩٩٨,٨٧٨	٥٣,٤٦١,٦١٨
محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٦)	-	-	-	(١٢٣,٨٣٠,٨٦٧)
تعديلات سنوات سابقة	٤,٠٣٢,٤٤٤	-	٤,٠٣٢,٤٤٤	-
المدفوع خلال السنة	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-
الرصيد في نهاية السنة	٣٥,٠٣١,٣٢٢	٥٣,٤٦١,٦١٨	٨٨,٤٩٢,٩٤٠	٥٣,٤٦١,٦١٨

الموقف الزكوي

قدمت الشركة اقراراتها الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل («المصلحة») منذ تاريخ تأسيسها ولغاية ٣١ مارس ٢٠٠٦، واستلمت شهادة الزكاة.

واعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، تقوم الشركة القابضة النهائية (شركة فاس السعودية القابضة) بإعداد وتقديم الإقرارات الزكوية لها وللشركات التابعة المملوكة لها بالكامل بما في ذلك شركة المراكز العربية المحدودة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وذلك وفقاً لخطاب موافقة الهيئة على تقديم وعاء موحد. وبالتالي تم تقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٤ إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل. وبالرغم من قيام الشركة القابضة النهائية بتقديم الاقرار الزكوي لها وللشركات المملوكة بالكامل على أساس موحد، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي الفردي / الدخل المعدل للمجموعة.

حيث استلمت الشركة القابضة النهائية بتاريخ ٥ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٥) خطاب من الهيئة العامة للزكاة والدخل تطالبها بتقديم الاقرارات الزكوية المستقلة لها وللشركات التابعة كل على حده بدلا من الاقرارات الزكوية الموحدة المقدمة سابقاً للسنوات من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٤. اعترضت الشركة القابضة النهائية على هذا الطلب ولايزال الاعتراض قيد الدراسة من قبل الهيئة كما في ٣١ مارس ٢٠١٦.

١٧. الذمم الدائنة طويلة الأجل

يمثل هذا المبلغ باقي المبلغ المستحق من شراء أرض خلال السنة السابقة بمبلغ وقدره ١,٠٦٧ مليون ريال سعودي. خلال السنة الحالية، تمت تسوية المبلغ المستحق من خلال قرض طويل الأجل بقيمة ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي تم الحصول عليه من بنك محلي (إيضاح ١١ و ١٣).

١٨. رأس المال

بتاريخ ٣ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٢ فبراير ٢٠١٥)، وافق الشركاء في الشركة على دخول شركاء جدد وزيادة رأسمال الشركة من مليون ريال سعودي إلى ٤,٤٥٠ مليون ريال سعودي من خلال رسملة حساب مساهمة الشركاء البالغ ٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥ ريال سعودي كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥ (إيضاح ٢٠) والأرباح المبقاة البالغة ٢,١٩١,٨١٦,١٧٥ ريال سعودي. تم إتمام الإجراءات النظامية المتعلقة بهذا القرار قبل نهاية السنة المالية في ٣١ مارس ٢٠١٥. فيما يلي بيان بأسماء الشركاء ونسب ملكيتهم في رأس المال كما في ٣١ مارس ٢٠١٦ و ٢٠١٥:

اسم الشريك	نسبة الملكية ٪	عدد الحصص	المبلغ ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	٥٢	٢,٣١٤,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	٣	١٣٣,٥٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠
السيد فواز عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
السيد سلمان عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
د. عبد المجيد عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
	١٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠

١٩. الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة. تقوم الشركة بتكوين احتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ من صافي دخل السنة حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

٢٠. حساب مساهمة الشركاء

بتاريخ ٣ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٢ فبراير ٢٠١٥)، وافق الشركاء في الشركة على تحويل رصيد حساب مساهمة الشركاء البالغ ٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥ ريال سعودي كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥ كجزء من زيادة رأسمال الشركة. عليه تم تحويل المبلغ الى رأس المال قبل نهاية السنة ٣١ مارس ٢٠١٥ (إيضاح ١٨).

٢١. توزيعات الأرباح

قرر الشركاء باجتماعهم المنعقد في ٢٢ جمادى الثاني ١٤٣٧هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٦) توزيع أرباح بقيمة ٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٥: لا شيء) وتحويله الى حساب الشركاء.

٢٢. مصاريف الدعاية والتسويق

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
دعاية وإعلان	١٥,٦٩٩,٦٤٥	٤,٧٣٤,٣٤٢
تسويق	٨,١٩٩,٧٧٧	٣,٧٩٦,٧٥٨
	٢٣,٨٩٩,٤٢٢	٨,٥٣١,١٠٠

٢٣. المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٥٠,٤٨٦,١٦٤	٣٥,١٥٥,٨١٢
اتعاب مهنية	٣٥,٩٨٩,٦٣٨	٤,٩٣٩,٠٣٢
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٥)	٢٦,١٦٤,٠٦٧	-
استهلاك (إيضاح ١٢)	١٢,٨٦٣,١٢٤	٧,٨٠٣,٣٥٧
تأمين	٥,٧٤٠,٢٣٢	٤,٤٨١,٠٢٨
رسوم حكومية	٢,٥٨٩,٧٦٨	٢,٥١٤,١٨١
أخرى	٣,٥٤٧,٢٢٢	٣,٢١٧,٤٢١
	١٣٧,٣٨٠,٢١٥	٥٨,١١٠,٨٣١

٢٤. الأعباء المالية

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
مصاريف عمولات على قروض طويلة الأجل	١٠٠,٠٢٦,٩٧٥	١٠٦,٢١٥,٤١٦
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٣- أ)	٥,٤٠٣,٨٤٤	٥,٣٨٩,٤٨٤
أعباء بنكية	٣٦٩,٦٧٧	١,٥٥٢,١٠٣
	١٠٥,٨٠٠,٤٩٦	١١٣,١٥٧,٠٠٣

٢٥. الإيرادات الأخرى، صافي

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع	**٨,٩٢٥,٠٠٠**	٢٦٨,٤٢١
استرداد دفعات من شركة خدمات لمبالغ قدمت فواتيرها سابقاً للمجموعة	**-**	٢٢,٦٣٩,٣٣٧
عكس قيد مطلوبات تنازل عنها أحد الدائنين	**-**	١٣,٥٣٨,٥٠٠
مكاسب محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع، صافي	**-**	٨,٣١٥,٦٤٤
أخرى	**١,٦٨٨,٢٦٤**	(٣,٩٤٠,٢٤٣)
	١٠,٦١٣,٢٦٤	٤٠,٨٢١,٦٥٩

٢٦. التعهدات والالتزامات المحتملة

فيما يلي بياناً بالتعهدات والالتزامات المحتملة الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ مارس:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	**٢,٤٩١,٧٣٣,٨١٧**	١,٧٥٠,٥٩٣,٨٩١
التزامات لشراء استثمارات أسهم (إيضاح ١٠)	**٢,٦٩٦,٠٠٠**	٢,٦٩٦,٠٠٠
شهادة ضمان	**٥,٤٠٠,٠٠٠**	٥,٤٠٠,٠٠٠

٢٧. الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية

إن التزامات الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء هي كالتالي:

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
أقل من سنة	**٤٠٤,١٩٢,١٩٣**	٤١١,٦٨٦,١٤٣
من سنة إلى خمس سنوات	**٢,٣٠٩,٨٢٤,٢٧٧**	١,٧٩١,٥٦٥,٥٧٠
أكثر من خمس سنوات	**١٠,٢٨٥,١٦٨,٣٣٠**	٦,٨١٥,١٣٠,٦١٣
	١٢,٩٩٩,١٨٤,٨٠٠	٩,٠١٨,٣٨٢,٣٢٦

إن عقود الإيجار هي بأسماء جهات ذات علاقة بالمجموعة قدمت تنازلاً عن هذه العقود لمصلحة المجموعة (إيضاح ٦).

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة على الشركة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ سنة .

إن الالتزامات أعلاه تتضمن عقد إيجار مع الشركة القابضة النهائية (شركة فاس السعودية القابضة) بمبلغ قدره ٧٦٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ : ٨١٠ مليون ريال سعودي). بلغ المبلغ المستحق خلال الاثني عشر شهراً القادمة ٤٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ : ٤٢ مليون ريال سعودي).

بلغت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية التي تم اثباتها كمصاريف ضمن تكلفة الإيرادات خلال السنة ١٦١,٣٤٣,٩٧١ ريال سعودي (٢٠١٥ : ١١٣,٤٨٢,٦٢٣ ريال سعودي) .

٢٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن أن يتم تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل. تتضمن الأدوات المالية موجودات مالية ومطلوبات مالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والمدينين والمصاريف المدفوعة مقدمًا والموجودات الأخرى والمستحق من جهات ذات علاقة واستثمار في شركة زميلة واستثمارات متاحة للبيع. تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من القروض والإيرادات غير المكتسبة والمستحق إلى جهات ذات علاقة والدائنين.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٢٩. إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. الغرض الرئيسي من القروض هو لتمويل شراء وتطوير محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة. لدى المجموعة أرصدة مدينون ودائنون ونقد وأرصدة لدى البنوك التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للأدوات المالية بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولات، لكن لديها مطلوبات مرتبطة بعمولات كما في ٣١ مارس ٢٠١٦. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

مخاطر العقار

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- أنماط تكاليف مشاريع التطوير قد تزداد إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة مستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.
- قد يصبح مستأجر رئيسي ما معسر مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك على شكل تأمينات إيجار أو ضمانات.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته مقابل أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير والأنشطة التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجر على أساس نتائج التصنيف الائتماني في وقت إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

<u>ذمم المستأجرين المدينة</u>

يتم تقييم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام اتفاقيات الايجارات.

<u>المستحق من جهات ذات علاقة</u>

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية على أساس فردي للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية للمستحق من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٦). لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بأي

ضمانات. يتم هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه الجهات ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر فيما يتعلق بالمستحق من الجهات ذات المستوى المتدني، علماً بأن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس الشركاء.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة القابضة النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة عند عدم التمكن من بيع أصل مالي بشكل سريع وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بأية التزامات مستقبلية.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتدير أثرها على القوائم المالية الموحدة وفقا لذلك.

٣٠. المصادر الأساسية لعدم التأكد من التقديرات

انخفاض الذمم المدينة

يتم إجراء تقدير للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة المدينين عند عدم إمكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء هذا التقدير لكل مبلغ على حده. أما المبالغ التي لا تعتبر هامة بمفردها ولكنها متأخرة السداد، فانه يتم تقديرها بشكل جماعي، ويجنب مخصص حسب طول مدة التأخر في السداد بناءاً على معدلات التحصيل السابقة.

بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، بلغ إجمالي أرصدة المدينين ٢٣١,٩٠٥,٩٣٧ ريال سعودي (٢٠١٥: ١٣٧,٩٦٠,٠٠٥ ريال سعودي) مع مبلغ ٢٦,١٦٤,٠٦٧ ريال سعودي (٢٠١٥: لا شيء) كمخصص ديون مشكوك في تحصيلها. سيتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ التي تم تحصيلها في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في قائمة الدخل الموحدة.

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الانتاجية سنوياً وسيتم تعديل قسط الاستهلاك المستقبلي في حالة اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٣١. الأحداث اللاحقة

بعد نهاية السنة، حصلت شركة مراكز الرياض المحدودة (شركة تابعة) على قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٥٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية لبناء مجموعة من مراكز التسوق. يحمل القرض عمولة ثابتة «سايبور» زائداً الهامش المتفق عليه سنوياً وهو مضمون بالتنازل عن عقود الإيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. سيتم سداد القرض على ١٧ قسط نصف سنوي غير متساوي بشكل نصف سنوي من اكتوبر ٢٠١٦ .

٣٢. أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض أرقام المقارنة كي يتماشى مع عرض الحسابات للسنة الحالية.

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة وشركاتها التابعة
(شركة ذات مسئولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات

للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

شركة المراكز العربية المحدودة وشركاتها التابعة
(شركة ذات مسئولية محدودة)
القوائم المالية الموحدة
٣١ مارس ٢٠١٧

الفهرس	**صفحة**
تقرير مراجعي الحسابات	١ – ٢
قائمة المركز المالي الموحدة	٣
قائمة الدخل الموحدة	٤
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٥ – ٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٧
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٨ – ٣٣

إرنست و يونغ و شركاهم (محاسبون قانونيون)
برج الفيصلية
صندوق بريد ٢٧٣٢
شارع الملك فهد
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
رقم التسجيل: ٤٥

هاتف: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+

www.ey.com

تقرير المراجع المستقل
إلى الشركاء في شركة المراكز العربية المحدودة

الرأي:
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز العربية المحدودة ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي:
تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا ألتزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة:
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وأحكام نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح بحسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة:
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة، وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواءً كانت ناتجه عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لاجراءات الرقابة الداخلية.

تقرير المراجع المستقل
إلى الشركاء في شركة المراكز العربية المحدودة (تتمة)

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكا كبيرا حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٢٧٧)

إرنست ويونغ
ترخيص مهني رقم ٤٥
PROFESSIONAL LICENCE No. 45
ERNST & YOUNG

الرياض: ٢٧ رمضان ١٤٣٨هـ
٢٢ يونيو ٢٠١٧

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ مارس ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤	١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
مدينون، صافي	٥	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	١٦٩,٥٦٨,٠٧٥
مستحق من جهات ذات علاقة	٦	١٧٢,٢٥٣,٤١٥	١٦٠,٢٤٤,٠١٣
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	٧	٨٥,٥٥٤,٦٥٥	١٠٤,١٦٣,٦١٨
مجموع الموجودات المتداولة		٦٤٩,٨٠٤,٣٢٣	٦٧٦,٨٠٩,٨٣٧
الموجودات غير المتداولة			
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة	٨	١٩٢,٦٥٠,٦٢٣	٦٤٣,٩٤٢,٩٠٦
مستحق من جهات ذات علاقة	٦	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧	٣٦٤,٤٤٥,٠٤٦
إيجار مدفوع مقدما		١٦٢,٣٣٧,٠٠٠	١٧٦,٦٥٣,٥٠٠
تكاليف مباشرة أولية تتعلق بعقود إيجار تشغيلي		٢١١,١١٥,٠٧٢	٢٤٩,٧٩٩,٩١٨
استثمار في شركة زميلة	٩	٣٥,٠١٨,٣٩٧	٣٦,١٩٦,٨٩٠
استثمارات متاحة للبيع	١٠	٢٣٢,١٦٩,٥٢١	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦
استثمارات عقارية	١١	١٠,٠٨٧,٨٧٧,٨٥٠	٧,٨٥١,٩٨٩,١٩٢
ممتلكات ومعدات	١٢	١٢٠,٧٤٦,٤٦٩	٦٠,٨٨٦,٦٣٨
مجموع الموجودات غير المتداولة		١١,٢٥٦,٣٥٩,٩٧٩	٩,٦١٨,٣٦٨,٤٢٦
مجموع الموجودات		١١,٩٠٦,١٦٤,٣٠٢	١٠,٢٩٥,١٧٨,٢٦٣
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
جزء متداول من قروض طويلة الأجل	١٣	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٥١,٠٠٠,٠٠٠
دائنون		٢٤٥,٨٦٤,١١٢	٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥
مستحق إلى جهات ذات علاقة	٦	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	٣٢١,٤٨١,٧٣٨
إيرادات غير مكتسبة	١٤	٣٢٥,٣٤٦,٦٥٨	٤٤٦,١١٧,٢٧٠
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	١٥	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩	١١٩,٣٦٩,٩٦٥
زكاة مستحقة	١٦	١١٧,٣٥٣,٨٤١	٨٨,٤٩٢,٩٤٠
مجموع المطلوبات المتداولة		١,٢٠٥,٤٤٢,٦٧٢	١,٥٥٣,٩٦٨,٥٤٨
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	١٣	٥,٧٩٢,١٣١,٨٥٤	٤,٠٥٤,٢٤٠,٧٠٣
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢٦,٨٤٢,٦٩٦	٢٠,٩٣٨,٨٩٤
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٥,٨١٨,٩٧٤,٥٥٠	٤,٠٧٥,١٧٩,٥٩٧
مجموع المطلوبات		٧,٠٢٤,٤١٧,٢٢٢	٥,٦٢٩,١٤٨,١٤٥
حقوق الملكية			
حقوق الشركاء			
رأس المال	١٧	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٨	٢٩٣,٦٥١,٩٧١	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤
أرباح مبقاة		١٣٦,٧٢٣,٩٠٤	١٣,١٦٥,٩٤٠
أرباح غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	٣٣٥,٣١٧	١,٦٧١,٤٦٥
مجموع حقوق الشركاء		٤,٨٨٠,٧١١,١٩٢	٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩
حقوق الملكية غير المسيطرة		١,٠٣٥,٨٨٨	٧١٣,٨٤٩
مجموع حقوق الملكية		٤,٨٨١,٧٤٧,٠٨٠	٤,٦٦٦,٠٣٠,١١٨
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		١١,٩٠٦,١٦٤,٣٠٢	١٠,٢٩٥,١٧٨,٢٦٣

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ مارس ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
الإيرادات	٦ و١٤	**٢,٠٣٩,٠٠٢,٣٢٠**	١,٨٥٢,٢١٣,٦٨٥
تكلفة الإيرادات		**(٤٦١,٧٨٠,٩٦٩)**	(٣٨٢,٤٤٦,٠٣١)
استهلاك استثمارات عقارية	١١	**(٢١٨,٢٥٥,٥١٠)**	(١٨٠,٥٤٢,٨٣١)
الربح الإجمالي		**١,٣٥٨,٩٦٥,٨٤١**	١,٢٨٩,٢٢٤,٨٢٣
المصاريف			
دعاية وتسويق	٢٠	**(١٩,١٢٢,٩١٠)**	(٢٣,٨٩٩,٤٢٢)
عمومية وإدارية	٢١	**(١٥٨,٦٣٧,٣٩١)**	(١٣٧,٣٨٠,٢١٥)
مجموع المصاريف		**(١٧٧,٧٦٠,٣٠١)**	(١٦١,٢٧٩,٦٣٧)
الدخل من العمليات الرئيسية		**١,١٨١,٢٠٥,٥٤٠**	١,١٢٧,٩٤٥,١٨٦
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٩	**٨,٨٢١,٥٠٧**	٨,٦٤٧,٦٦١
شطب استثمارات عقارية	١١	**(٤٥,٩٤٢,٤٦٢)**	(٨,٤٤٣,٠٩٤)
أعباء مالية	٢٢	**(١٧٩,١٢١,١٣٦)**	(١٠٥,٨٠٠,٤٩٦)
إيرادات أخرى	٢٣	**١٢,٠٢٥,٩٤٧**	١٠,٦١٣,٢٦٤
الدخل قبل الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة		**٩٧٦,٩٨٩,٣٩٦**	١,٠٣٢,٩٦٢,٥٢١
الزكاة	١٦	**(٢٧,١٥٤,٤٢٣)**	(٣٢,٩٩٨,٨٧٨)
الدخل قبل حقوق الملكية غير المسيطرة		**٩٤٩,٨٣٤,٩٧٣**	٩٩٩,٩٦٣,٦٤٣
حقوق الملكية غير المسيطرة		**(١٨,١٠٣,٩٠٢)**	(١٨,٨٣٨,٨٤٨)
صافي دخل السنة		**٩٣١,٧٣١,٠٧١**	٩٨١,١٢٤,٧٩٥

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة وحقوق الملكية غير المسيطرة		٩٧٦,٩٨٩,٣٩٦	١,٠٣٢,٩٦٢,٥٢١
التعديلات لـ:			
استهلاك استثمارات عقارية	١١	٢١٨,٢٥٥,٥١٠	١٨٠,٥٤٢,٨٣١
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٢	٢٠,٨٨٥,٥٢٩	١٢,٨٦٣,١٢٤
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٩	(٨,٨٢١,٥٠٧)	(٨,٦٤٧,٦٦١)
إطفاء تكاليف التمويل	١٣-١	١٢,٩٢٨,٤٨٤	٥,٤٠٣,٨٤٤
إطفاء تكاليف مباشرة أولية تتعلق بعقود إيجار تشغيلي		٣,٣٢٦,٩١٢	٣,٥٣٦,٤١٠
شطب استثمارات عقارية	١١	٤٥,٩٤٢,٤٦٢	٨,٤٤٣,٠٩٤
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٦,٣٦٤,٥٢٦	٣,٢٨٠,٠٦٠
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٥	٢٢,٩٣١,٣٩٢	٢٦,١٦٤,٠٦٧
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
مدينون		(٨٧,١٤١,٩٨٢)	(٥٧,٧٧٢,١٣٧)
مستحق من / إلى جهات ذات علاقة، صافي		(٢٣٢,٠٧٧,١٩٢)	(٣٠٩,٠٠٣,٤٥٩)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		١٨,٦٠٨,٩٦٣	٥٠,٠٩٠,٥٦٨
إيجار مدفوع مقدما		-	(١٥٠,١٥١,١٣٢)
دائنون		١٨,٣٥٧,٤٧٧	٩٤,٧٧٤,٢٣٩
إيرادات غير مكتسبة		(١٢٠,٧٧٠,٦١٢)	١٠٨,٤٤٤,١١٢
مصاريف مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى		١٠٥,٤٠٨,٢٠٤	(١٣,٣١٨,٧٨٧)
النقد الناتج من العمليات		١,٠٠١,١٨٧,٥٦٢	٩٨٧,٦١١,٦٩٤
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(٤٦٠,٧٢٤)	(٨٧٨,٣٧٣)
زكاة مدفوعة	١٦	(٢٦١,٠٧٨)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية		١,٠٠٠,٤٦٥,٧٦٠	٩٨٤,٧٣٣,٣٢١
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات لاستثمارات عقارية	١١	(٢,٦١٩,٢٧٢,٣١٥)	(٦٠٦,٥٥٩,٠٦٩)
تكاليف مباشرة أولية تتعلق بعقود ايجار تشغيلي مدفوعة		(٣١,٩٢٣,٤٧٣)	(٩٤,٨٤١,٨٩٠)
شراء ممتلكات ومعدات	١٢	(٨٠,٧٤٥,٣٦٠)	(٤١,٤٤٢,١٥٢)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		٤٥١,٢٩٢,٢٨٣	(٧١,٠٩٥,٤٣٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٢,٢٧٠,٦٤٨,٨٦٥)	(٧٩٣,٩٣٨,٥٤٦)
الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل مستلمة	١٣	٣,٨٨٦,٠٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة طويلة الأجل مسددة من خلال قرض طويل الأجل		-	(٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
تسوية تكاليف التمويل	١٣	(١٠٣,٦٥١,٥٧٥)	(١٦,٠٠٠,٠٠٠)
قروض طويلة الأجل مسددة	١٣	(٢,٣٤٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠)
حقوق الملكية غير المسيطرة		(١٧,٧٨١,٨٦٣)	(٣٢,٦٧٢,٩٠٨)
توزيعات أرباح مدفوعة		(٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية		١,١٨٥,٥٦٦,٥٦٢	(٢٧٨,١٧٢,٩٠٨)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
صافي التغير في النقد والأرصدة لدى البنوك		**(٨٤,٦١٦,٥٤٣)**	(٨٧,٣٧٨,١٣٣)
النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة		**٢٤٢,٨٣٤,١٣١**	٣٣٠,٢١٢,٢٦٤
النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	٤	**١٥٨,٢١٧,٥٨٨**	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
المعاملات غير النقدية:			
توزيعات أرباح تمت تسويتها عن طريق حساب الشركاء	٦ و١٩	**٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠**	٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠
خسائر غير محققة ناتجة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	**(١,٣٣٦,١٤٨)**	(١,٢٤٦,٨١٩)
استثمارات عقارية محولة إلى جهات ذات علاقة	٦ و١١	**(١٢٥,٧٩٩,٩٢٧)**	(٩١٥,٩٠٥,٠٢٢)
تكاليف مباشرة محولة الى الشركة الأم النهائية	٦	**(٦٧,٢٨١,٤٠٧)**	-
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية	٦	**(٩٤٨,٦٦٧)**	-
إيجار مدفوعة مقدما محولة الى الشركة الأم النهائية	٦	**(١٤,٣١٦,٥٠٠)**	-
رسملة تكاليف المعاملات	١١	**(٦,٦١٤,٢٤٢)**	(٦,٤٦٢,٦٤٨)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

	حقوق الملكية الخاصة بالشركاء في الشركة الأم						
	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	ارباح غير محققة عن اعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	مجموع حقوق الشركاء	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٥	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٢,٣٦٦,٣٨٤	١٥٣,٦٢٥	٢,٩١٨,٢٨٤	٤,٥٥٥,٤٣٨,٢٩٣	١٤,٥٤٧,٩٠٩	٤,٥٦٩,٩٨٦,٢٠٢
صافي دخل السنة	-	-	٩٨١,١٢٤,٧٩٥	-	٩٨١,١٢٤,٧٩٥	١٨,٨٣٨,٨٤٨	٩٩٩,٩٦٣,٦٤٣
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٩٨,١١٢,٤٨٠	(٩٨,١١٢,٤٨٠)	-	-	-	-
توزيعات أرباح (ايضاح ٦ و١٩)	-	-	(٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٧٢,٩٠٨)	(٩٠٢,٦٧٢,٩٠٨)
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح١٠)	-	-	-	(١,٢٤٦,٨١٩)	(١,٢٤٦,٨١٩)	-	(١,٢٤٦,٨١٩)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٦	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤	١٣,١٦٥,٩٤٠	١,٦٧١,٤٦٥	٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩	٧١٣,٨٤٩	٤,٦٦٦,٠٣٠,١١٨
صافي دخل السنة	-	-	٩٣١,٧٣١,٠٧١	-	٩٣١,٧٣١,٠٧١	١٨,١٠٣,٩٠٢	٩٤٩,٨٣٤,٩٧٣
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٩٣,١٧٣,١٠٧	(٩٣,١٧٣,١٠٧)	-	-	-	-
توزيعات أرباح (ايضاح ٦ و١٩)	-	-	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨,٥٠٠,٠٠٠)	(٧٣٣,٥٠٠,٠٠٠)
الحركة في الحقوق الملكية غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٧١٨,١٣٧	٧١٨,١٣٧
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح١٠)	-	-	-	(١,٣٣٦,١٤٨)	(١,٣٣٦,١٤٨)	-	(١,٣٣٦,١٤٨)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٧	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٢٩٣,٦٥١,٩٧١**	**١٣٦,٧٢٣,٩٠٤**	**٣٣٥,٣١٧**	**٤,٨٨٠,٧١١,١٩٢**	**١,٠٣٥,٨٨٨**	**٤,٨٨١,٧٤٧,٠٨٠**

١- النشاطات

شركة المراكز العربية المحدودة («الشركة» أو «الشركة الأم»)، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦ هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية والتجارية ويشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما تشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

فيما يلي بياناً بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

اسم الشركة التابعة*	نسبة الملكية ٪			
	٢٠١٧		٢٠١٦	
	المباشرة	غير المباشرة**	المباشرة	غير المباشرة**
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع اليرموك التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عيون الرائد التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين للمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	-	٪٥٠	-
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع العرب المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الياسمين التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ للمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥	٪٩٥	٪٥

* إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

** إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

٢- أسس التوحيد

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم وشركاتها التابعة المذكورة في الإيضاح رقم (١). ويقصد بالشركات التابعة تلك التي تمتلك فيها الشركة الأم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، استثماراً طويل الأجل يتكون من حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال الذي يحق له التصويت و / أو تمارس عليها سيطرة عملية. يتم توحيد الشركات التابعة اعتبارا من تاريخ سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة. تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.

تم حذف كافة الأرصدة والمعاملات الهامة المتداخلة بين شركات المجموعة في هذه القوائم المالية الموحدة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصة في الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة، ويتم إظهارها بصورة مستقلة في قائمة الدخل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحد بصورة مستقلة عن حقوق الشركاء في الشركة الأم.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونورد فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة، إضافة إلى مبالغ الإيرادات والمصاريف خلال تلك الفترة. وبالرغم من أن إعداد هذه الافتراضات والتقديرات مبني على معرفة الإدارة للعمليات والأحداث الجارية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

المدينون

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة. ويتم إثبات المخصصات عند وجود دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما تعتبر غير قابلة للتحصيل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات

الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً ولا تعتبر شركة تابعة أو مشروعاً مشتركاً. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحد بالتكلفة المعدلة بالتغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة. وفي حالة اثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيير والافصاح عن ذلك، إذ يتطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة بقدر حصتها في الشركة الزميلة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وتكلفة الشراء واثبات المبلغ في قائمة الدخل الموحدة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

الاستثمارات المتاحة للبيع

تظهر الاستثمارات المشتراة بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير

المتداولة ما لم يكن هناك نية بيعها في السنة المالية اللاحقة. تقيد أو تحمل التغيرات في القيمة العادلة على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حالة وجود سوق مالي نشط أو باستخدام طرق تقييم بديلة، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة.

وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم المحاسبة عنها على أساس المتوسط المرجح.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجارات أو من أجل زيادة رأس المال أو كلاهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط اثباتها. بعد الإثبات الأولي، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الإنشاء. تستهلك تكلفة الممتلكات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على الدخل عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الممتلكات والمعدات

تقيد، في الأصل، الممتلكات والمعدات بالتكلفة، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

تقوم المجموعة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة للتأكد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي تقدر فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسارة الانخفاض كمصروف فوراً في قائمة الدخل الموحدة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة الأعلى للأصل ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الموحدة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود الإيجار

عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً على تقييم شروط الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، أنها تحتفظ بالمخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها كمصروف طوال فترة عقد الايجار وفق نفس الأسس المستخدمة في ايرادات الايجار. تدرج الإيجارات الشرطية كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

عقود الإيجار - المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية التي تنقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر، أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار وذلك للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل تكاليف التمويل على قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم صرفها عند ظهورها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة وفقا لشروط عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم على مدى فترة عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة بسداد هذه الالتزامات. تقاس المخصصات وفقاً لأفضل تقدير تراه الإدارة للمصاريف المطلوبة للوفاء بهذا الالتزام بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخصم إلى القيمة الحالية لها حين يكون الأثر جوهرياً.

الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تنفيذها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إدخال القيود التعديلية لإثبات جزء من الإيرادات الذي تم الحصول عليه خلال السنة.

كما تشمل الإيرادات غير المكتسبة على الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية السنة.

القروض

يتم اثبات القروض بإجمالي المبالغ المستلمة من قبل المجموعة.

الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. تحسب الزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق. تحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يجري قيد أية تعديلات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربط النهائي من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لتعويضات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين في القوائم المالية الموحدة وفقا لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها، بغض النظر عن وقت السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق الدفع، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقديًا. إن المجموعة هي مسؤولة عن كل معاملات الإيرادات باعتبارها المتعهد الرئيسي في معظم اتفاقيات الإيرادات، ولها حرية التسعير ومعرضة أيضًا لمخاطر الائتمان.

يجب الوفاء بمعايير الإثبات الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات:

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة هي بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي كمصروف طوال فترة عقد الإيجار وفق نفس الأسس المستخدمة في إيرادات الإيجار.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيرادات (تتمة)

إيرادات الإيجار - تتمة

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات، رسوم الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة والمبالغ المستلمة الأخرى في صافي إيرادات الإيجار من التكاليف ذات الصلة، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كمتعهد في هذا الشأن.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

تكاليف التمويل

تتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل ما وذلك عند إتمام كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، وبعد ذلك، تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والإعلان والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في الإعلانات للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة

بالنسبة للاستثمارات المتداولة في الأسواق النشطة، تحدد القيمة العادلة على أساس الأسعار المتداولة بالسوق.

تقدر القيمة العادلة للبنود المرتبطة بعمولة على أساس التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات العمولة لبنود مشابهة بالشروط وخصائص المخاطر لها.

بالنسبة لاستثمارات الأسهم غير المتداولة، تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو على أساس التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة وعوامل ذات علاقة أخرى. تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة في حالة عدم توفر معلومات موثوق بها عن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات.

تحويل العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا لأسعار الصرف السائدة حين إجراء تلك المعاملات. وتحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

٤- النقد والأرصدة لدى البنوك

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
نقد لدى البنوك	١٥٧,٤٠٣,٠٩٠	٢٤١,٩٣٢,٢٠٤
نقد في الصندوق	٨١٤,٤٩٨	٩٠١,٩٢٧
	١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١

٥- المدينون، صافي

تتكون الذمم المدينة من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من مستأجرين من القطاع الخاص. لا يوجد تصنيف ائتماني للعملاء الا أن الإدارة تقوم بتقييم الجودة الائتمانية للعميل قبل قبوله ووضع حدود ائتمانية بناءً على الخبرات السابقة، يتوقع تحصيل كافة الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. أنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظم هذه المديونيات بدون ضمانات.

٥- المدينون، صافي (تتمة)

في ٣١ مارس ٢٠١٧، انخفضت أرصدة الذمم المدينة بمبالغ قيمتها الإسمية ٤٨,٤١٦,٤٧٩ ريال سعودي (٢٠١٦: ٢٦,١٦٤,٠٦٧ ريال سعودي).

كانت الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
في بداية السنة	**٢٦,١٦٤,٠٦٧**	-
مخصص مجنب خلال السنة (إيضاح ٢١)	**٢٢,٩٣١,٣٩٢**	٢٦,١٦٤,٠٦٧
شطب	**(٦٧٨,٩٨٠)**	-
في نهاية السنة	**٤٨,٤١٦,٤٧٩**	٢٦,١٦٤,٠٦٧

فيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كما في ٣١ مارس:

	الإجمالي ريال سعودي	غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها ريال سعودي	متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها: لغاية ٣٠ يوماً ريال سعودي	٣١ - ٩٠ يوماً ريال سعودي	٩١ - ١٨٠ يوماً ريال سعودي	أكثر من ١٨٠ يوماً ريال سعودي
٢٠١٧	**٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥**	**٤٧,٨٧٢,٢٠٤**	**١٥,٥٢٢,٠١١**	**٢٧,٨٠٧,٩٠٠**	**٤٦,٢٨٧,٥٥٦**	**٩٦,٢٨٨,٩٩٤**
٢٠١٦	١٦٩,٥٦٨,٠٧٥	٥٠,١٣٤,٠٥٧	١٣,٠٠٧,١٣٤	١٣,٩٨٨,٣١١	٢٤,٣٠٨,٠٦٢	٦٨,١٣٠,٥١١

كما هو مشار إليه أعلاه، تشتمل أرصدة المدينيين على مبالغ متأخرة السداد في نهاية الفترة المالية، ولم يجنب مخصص للديون المشكوك في تحصيلها من قبل المجموعة، لأنها لاتزال تعتبر قابلة للتحصيل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات أو تعزيزات ائتمانية اخرى مقابل هذه الأرصدة وليس لديها الحق القانوني لتسويتها مقابل اية مبالغ مستحقة على المجموعة إلى الطرف الآخر.

عند تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة، تأخذ المجموعة بالاعتبار أي تغيير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة منذ تاريخ منح الائتمان وحتى نهاية الفترة المالية.

٦- المعاملات والأرصدة مع الجهات ذات العلاقة

لغرض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تعتبر الجهات ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة على السيطرة على الجهة بشكل مباشر أو غير مباشر أو أن تمارس عليها تأثيراً هاماً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية والعكس، أو أن تخضع المجموعة والجهة ذات العلاقة لسيطرة مشتركة أو تأثير هام مشترك. قد تكون الجهات ذات العلاقة أفراد أو منشآت أخرى.

تم حذف الأرصدة والمعاملات بين الشركة الأم وشركاتها التابعة، التي تعتبر جهات ذات علاقة ضمن المجموعة عند توحيد القوائم المالية، ولم يتم الافصاح عنها في هذا الإيضاح.

٦- المعاملات والأرصدة مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

المعاملات مع جهات ذات علاقة

خلال السنة، تعاملت المجموعة مع جهات ذات علاقة. تُعتمد شروط تلك المعاملات من الإدارة خلال دورة الأعمال العادية.

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
تحويل استثمارات عقارية إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١١)	١٢٥,٧٩٩,٩٢٧	٩١٥,٩٠٥,٠٢٢
تسوية توزيعات ارباح عن طريق حساب الشركاء (ايضاح ١٩)	٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة نقدًا للشركاء	٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أعمال انشائية مدرجة ضمن مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	١,١٧٠,٣٠٦,٨٠٩	٥٩٢,٨١٨,١٥٧
استحواذ على أراضي من الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	١,٤١٨,٣٠٩,٠٥٠	-
إيرادات الإيجار	٤٥٣,٢٠٥,٣٣٣	٤٥٩,٢٠٤,٣٦٩
ايرادات خدمات	٨٩,٣٩٢,٨٠٧	٦٠,٥٢٧,٣٩٩
تكاليف مباشرة أولية محولة الى الشركة الأم النهائية	(٦٧,٢٨١,٤٠٧)	-
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية	(٩٤٨,٦٦٧)	-
إيجار مدفوع مقدما محول الى الشركة الأم النهائية	(١٤,٣١٦,٥٠٠)	-
تحويل معدات لجهة ذات علاقة، صافي	-	(٤٣٧,٢٧٩)

تم، بموافقة الشركاء في الشركة، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى جهة منتسبة وهي، شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية، بقيمة قدرها ٢,٨ مليار ريال سعودي (٢٠١٦: ٣,٤ مليار ريال سعودي) بما في ذلك أوامر التغيير (إيضاح ٨). إن عملية إرساء العقود لا تتم من خلال تقديم وترشيح عطاءات.

أرصدة الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي الأرصدة الجوهرية للجهات ذات العلاقة كما في ٣١ مارس:

١) مستحق من جهات ذات علاقة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٨,٥٤٦,٤٥٠	٢٤,٢٦٥,٥٨٧
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	جهة منتسبة	٥,١٨٣,٣٨٨	١٠,٤٧٣,٤٣٩
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	جهة منتسبة	٤,٦٦٤,٩١٨	٣,٧٠٩,٤٠١
شركة تضاريس نجد للأمن	جهة منتسبة	٣,٣١٤,٠٤٤	١٥,٥٩٩,٨٨٨
شركة فضاء الأطفال المحدودة (أ)	جهة منتسبة	-	٣٠,٤١٠,٤١٣
شركة ألعاب بيلي المحدودة (أ)	جهة منتسبة	-	٢٠,٦٥٥,١٦٥
شركة أكوان العقارية	جهة منتسبة	-	٣,٠٦٤,١٥٨
أخرى	جهة منتسبة	٥٤٤,٦١٥	٢,٠٦٥,٩٦٢
		١٧٢,٢٥٣,٤١٥	١٦٠,٢٤٤,٠١٣
غير متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	٣٥٠,٣٢٢,٥٦٩
نجمة المدائن للعقارات	جهة منتسبة	١٤,١٢٢,٤٧٧	١٤,١٢٢,٤٧٧
		٢١٤,٤٤٥,٠٤٧	٣٦٤,٤٤٥,٠٤٦

٦- المعاملات والأرصدة مع جهات ذات علاقة (تتمة)

٢) مستحق إلى جهات ذات علاقة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة	٢٠٩,٥٠١,٦٣٩	١٩٧,٢٩٦,٧٨٨
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	١٣,٥٣٠,٠١٠	٥٥,٥٠٣,١٤١
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية	٣,٠٦٨,٢٤٣	٦٨,٦٨١,٨٠٩
		٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	٣٢١,٤٨١,٧٣٨

(أ) تمثل بشكل رئيسي ايجارات مستحقة من جهات ذات علاقة.

(ب) تمثل بشكل رئيسي إيجارات مدفوعة مقدما، صافي ايرادات ايجار مستحقة.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مرتبطة بضمانات، وغير مرتبطة بعمولة ويتم تسويتها نقدًا. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة على الجهات ذات العلاقة في أي سنة حيث تعتقد أن هذه الأرصدة سيتم تحصيلها بالكامل.

إن عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (المباني) هي باسم منشآت ذات علاقة بالمجموعة، حيث قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١١ و٢٥).

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
دفعات مقدمة لموردين	٦٠,٦٤٣,٤١٣	٧٢,٨٦٩,٨٠٦
إيجار مدفوع مقدماً	١٣,٦٣٥,١١٩	٢٢,٧٩٨,١٨٧
ذمم موظفين	٥,٧٤٠,٠٠٧	٤,٨٢٣,٠٦٣
أخرى	٥,٥٣٦,١١٦	٣,٦٧٢,٥٦٢
	٨٥,٥٥٤,٦٥٥	١٠٤,١٦٣,٦١٨

٨- الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة

تمثل الدفعات المقدمة إلى مقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية (جهة منتسبة) مقابل إنشاء مشاريع مجمعات تجارية، والتي تتفاوت نسبة اكتمالها (إيضاح ٦).

٩- الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة؛ شركة عقارية تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية. كانت حركة الاستثمار خلال السنة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الحصة في صافي الأرباح ريال سعودي	توزيعات أرباح ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي
٢٠١٧	٪٢٥	٣٦,١٩٦,٨٩٠	٨,٨٢١,٥٠٧	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	٣٥,٠١٨,٣٩٧
٢٠١٦	٪٢٥	٤٧,٥٤٩,٢٢٩	٨,٦٤٧,٦٦١	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	٣٦,١٩٦,٨٩٠

١٠- الاستثمارات المتاحة للبيع

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
استثمارات في مشاريع عقارية (١)	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١
استثمارات في صناديق عقارية (٢)	٧,٣٣٥,٣١٧	٨,٦٧١,٤٦٥
	٢٣٢,١٦٩,٥٢١	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦

(١) استثمارات في مشاريع عقارية

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (أ)	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠
ينبع العقارية (ب)	٥٣,٣٣٤,٢٠٤	٥٣,٣٨٤,٢٠٤
شركة خماسية طيبة المحدودة (ج)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة أكوان العقارية (د)	-	٨٩٨,٦٦٧
	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١

(أ) إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة للشركة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات والتي تشتمل على علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

(ب) يمثل هذا البند استثمار في عقار مملوك لينبع العقارية (مساهمة عقارية).

(ج) يمثل هذا البند استثمار في شركة خماسية طيبة المحدودة بنسبة ٧,١٤٪. إن هذا الاستثمار باسم الشركة القابضة النهائية (شركة فاس السعودية القابضة)، التي تنازلت عن الاستثمار لمصلحة الشركة.

١٠- الاستثمارات المتاحة للبيع (تتمة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧، قامت الشركة بتحويل استثمارها في شركة أكوان العقارية للشركة الأم النهائية (شركة فاس السعودية القابضة). لقد تم التنازل بهذا الاستثمار سابقًا لصالح الشركة في السنوات السابقة من قبل الشركة الأم النهائية.

(٢) استثمار في صناديق عقارية

(هـ) يمثل هذا البند استثمار في حقوق ملكية صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٢٥,٠٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها بقيمة ٧ مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٨,٧ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ١,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٥: ١,٢ مليون ريال سعودي) ضمن الاستثمارات المتاحة للبيع كجزء من حقوق الملكية.

إن حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
التكلفة:		
في بداية السنة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات ناتجة عن إعادة التقويم		
في بداية السنة	١,٦٧١,٤٦٥	٢,٩١٨,٢٨٤
خسارة غير محققة خلال السنة	(١,٣٣٦,١٤٨)	(١,٢٤٦,٨١٩)
في نهاية السنة	٣٣٥,٣١٧	١,٦٧١,٤٦٥
صافي القيمة الدفترية	٧,٣٣٥,٣١٧	٨,٦٧١,٤٦٥

١١ - الاستثمارات العقارية

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

المباني	٣٣ سنة
المباني المقامة على أراضي مستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	المباني المقامة على أراضي مستأجرة ريال سعودي	المشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	**المجموع ٢٠١٧ ريال سعودي**	المجموع ٢٠١٦ ريال سعودي
التكلفة:						
في بداية السنة	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠	٢,١٧٣,٧٣٠,١٠٤	٢,١١٨,٤٥٦,٦٧٦	١,٢٠٤,٤٧٢,٧٠٥	**٨,٩٧٠,٢٦٠,٠٥٥**	٩,٢٨١,٥٨٦,٤٥٤
الإضافات	١,٤١٨,٣٠٩,٠٥٠	٨,١١٣,١٠٠	٢٩,١٥٧,٥٩٨	١,١٧٠,٣٠٦,٨٠٩	**٢,٦٢٥,٨٨٦,٥٥٧**	٦١٣,٠٢١,٧١٧
محول إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٦)	(٢,٧٠٠,٠٠٠)	–	–	(١٢٣,٠٩٩,٩٢٧)	**(١٢٥,٧٩٩,٩٢٧)**	(٩١٥,٩٠٥,٠٢٢)
مشطوبات	–	(٢٩,٠٣١,٩٥١)	(٢٩,٧٨٧,٧٨١)	–	**(٥٨,٨١٩,٧٣٢)**	(٨,٤٤٣,٠٩٤)
تحويلات	–	٦٣٧,٨٦٨,٥٧٢	٧٣١,٥٠٨,٩٥٦	(١,٣٦٩,٣٧٧,٥٢٨)	**-**	–
في نهاية السنة	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	٢,٧٩٠,٦٧٩,٨٢٥	٢,٨٤٩,٣٣٥,٤٤٩	٨٨٢,٣٠٢,٠٥٩	**١١,٤١١,٥٢٦,٩٥٣**	٨,٩٧٠,٢٦٠,٠٥٥
الاستهلاك:						
في بداية السنة	–	٤٦١,٩٠٥,٤٧٠	٦٥٦,٣٦٥,٣٩٣	–	**١,١١٨,٢٧٠,٨٦٣**	٩٣٧,٧٢٨,٠٣٢
المحمل للسنة	–	٧٦,٣٨٣,٠٧٦	١٤١,٨٧٢,٤٣٤	–	**٢١٨,٢٥٥,٥١٠**	١٨٠,٥٤٢,٨٣١
مشطوبات	–	(٦,٩٠٨,٧٤٦)	(٥,٩٦٨,٥٢٤)	–	**(١٢,٨٧٧,٢٧٠)**	–
في نهاية السنة	–	٥٣١,٣٧٩,٨٠٠	٧٩٢,٢٦٩,٣٠٣	–	**١,٣٢٣,٦٤٩,١٠٣**	١,١١٨,٢٧٠,٨٦٣
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ مارس ٢٠١٧	**٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠**	**٢,٢٥٩,٣٠٠,٠٢٥**	**٢,٠٥٧,٠٦٦,١٤٦**	**٨٨٢,٣٠٢,٠٥٩**	**١٠,٠٨٧,٨٧٧,٨٥٠**	
في ٣١ مارس ٢٠١٦	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠	١,٧١١,٨٢٤,٦٣٤	١,٤٦٢,٠٩١,٢٨٣	١,٢٠٤,٤٧٢,٧٠٥		٧,٨٥١,٩٨٩,١٩٢

١١- الاستثمارات العقارية (تتمة)

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي العائدة للمجموعة كما في ٣١ مارس:

	مملوكة من قبل المجموعة/الشركاء	صكوك الملكية مسجلة لدى البنك نعم/لا	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
المجمعات التجارية - أراضي				
العزيزية مول - مكة	المجموعة	نعم	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥
مجمع العرب - جدة	المجموعة	نعم	١٤١,١١٥,١٠٢	١٤١,١١٥,١٠٢
صحاري بلازا - الرياض	المجموعة	نعم	٧٥,٢٤٠,٠٠٠	٧٥,٢٤٠,٠٠٠
مجمع النور	المجموعة	نعم	٦٨,١٢٠,٠٠٠	٦٨,١٢٠,٠٠٠
أرض الجبيل	المجموعة	نعم	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	المجموعة	نعم	٢٠,٧٠٠,١٤٥	٢٠,٧٠٠,١٤٥
مجمع اركان سلام (××)	المجموعة	نعم	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
مجمع الحمرا (××)	المجموعة	نعم	٢٥٦,١٠٠,٠٠٠	-
			١,٠٢٢,٠٠٢,٩١٢	٥١٥,٩٠٢,٩١٢
أراضي				
أرض عيون الرائد	المجموعة	نعم	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٨	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٨
أرض عيون البساتين	المجموعة	نعم	١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠	١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠
أرض الدمام	المجموعة	نعم	١١٧,٣٩٥,٢١٠	١١٧,٣٩٥,٢١٠
أرض مجمع عزيز - المولد (*)	الشركاء	لا	-	٢,٧٠٠,٠٠٠
أرض مجمع الخليج (**)	المجموعة	نعم	٢٩٠,٢٠٩,٠٥٠	-
مطار الدمام (**)	المجموعة	نعم	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أرض القصيم (**)	المجموعة	نعم	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
أرض أبها (**)	المجموعة	نعم	٦٢,٠٠٠,٠٠٠	-
			٣,٨٦٧,٢٠٦,٧٠٨	٢,٩٥٧,٦٩٧,٦٥٨
مجموع صافي القيم الدفترية للأراضي			٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠

(*) قرر الشركاء في اجتماعهم المنعقد في ٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) تحويل أرض مجمع عزيز - المولد إلى شركة فاس السعودية القابضة (الشركة الأم النهائية) بصافي القيمة الدفترية.

(**) خلال ٢٠١٦، قرر الشركاء في اجتماعهم المنعقد في ٢٨ جماد الثاني ١٤٣٧هـ (الموافق ٧ ابريل ٢٠١٦) شراء تلك الأراضي بالمبالغ المذكورة أعلاه من شركة فاس السعودية القابضة (الشركة الأم النهائية) تماشيا مع اتفاق تسهيل المرابحة الموقع في ٦ أبريل٢٠١٦ (ايضاح١٣-أ(١)).

إن صكوك ملكية قطع الأراضي المملوكة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧ والبالغة قيمتها ٤,٤٤٩,٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٣,٤٧٠,٩ مليون ريال سعودي) مسجلة باسم بنوك محلية مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

إن اتفاقيات إيجار الأراضي المستأجرة المقامة عليها مباني المجموعة مسجلة باسم شركة منتسبة وجهات ذات علاقة أخرى (إيضاح ٦).

كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تمت رسملة مبلغ ١١٢,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٨٣,٥ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لبناء مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٣).

كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تمت رسملة مبلغ ٦,٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٦,٥ مليون ريال سعودي) كتكلفة معاملات مطفأة المتعلقة ببناء المشروع تحت التنفيذ (ايضاح ١٣ - ١).

١٢ - الممتلكات والمعدات

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

الأدوات والمعدات	٤ – ٨ سنوات
الأثاث والمفروشات	٤ – ١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات
تحسينات على المباني المستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأدوات والمعدات ريال سعودي	الأثاث والمفروشات ريال سعودي	السيارات ريال سعودي	تحسينات على المباني المستأجرة ريال سعودي	المجموع ٢٠١٧ ريال سعودي	المجموع ٢٠١٦ ريال سعودي
التكلفة						
في بداية السنة	٧١,٧٤٣,٢٧٧	٥٧,٢٩٧,٦٤٩	٣,٤١٠,٠٠٣	–	**١٣٢,٤٥٠,٩٢٩**	٩١,٤٩٤,٤٣٢
إضافات	٣٦,٦٧٨,٢٨١	١٨,٧٩٩,٧٠٠	٤٢,٧٦٧	٢٥,٢٢٤,٦١٢	**٨٠,٧٤٥,٣٦٠**	٤١,٤٤٢,١٥٢
محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٦)	–	–	–	–	**-**	(٤٨٥,٦٥٥)
اعادة تبويب	(٣٩٨,١٣٢)	–	٣٩٨,١٣٢	–	**-**	–
في نهاية السنة	١٠٨,٠٢٣,٤٢٦	٧٦,٠٩٧,٣٤٩	٣,٨٥٠,٩٠٢	٢٥,٢٢٤,٦١٢	**٢١٣,١٩٦,٢٨٩**	١٣٢,٤٥٠,٩٢٩
الاستهلاك						
في بداية السنة	٤١,٦٢٨,٤٦٢	٢٧,٠٨٣,٧١٢	٢,٨٥٢,١١٧	–	**٧١,٥٦٤,٢٩١**	٥٨,٧٤٩,٥٤٣
المحمّل للسنة (ايضاح ٢١)	١٠,٨٥٧,٧٦٣	٨,٤٠٤,١٩٨	٢٤٥,٣٨٥	١,٣٧٨,١٨٣	**٢٠,٨٨٥,٥٢٩**	١٢,٨٦٣,١٢٤
محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٦)	–	–	–	–	**-**	(٤٨,٣٧٦)
اعادة تبويب	(٣٩٨,١٣٢)	–	٣٩٨,١٣٢	–	**-**	–
في نهاية السنة	٥٢,٠٨٨,٠٩٣	٣٥,٤٨٧,٩١٠	٣,٤٩٥,٦٣٤	١,٣٧٨,١٨٣	**٩٢,٤٤٩,٨٢٠**	٧١,٥٦٤,٢٩١
صافي القيمة الدفترية						
٣١ مارس ٢٠١٧	**٥٥,٩٣٥,٣٣٣**	**٤٠,٦٠٩,٤٣٩**	**٣٥٥,٢٦٨**	**٢٣,٨٤٦,٤٢٩**	**١٢٠,٧٤٦,٤٦٩**	
٣١ مارس ٢٠١٦	٣٠,١١٤,٨١٥	٣٠,٢١٣,٩٣٧	٥٥٧,٨٨٦	–		٦٠,٨٨٦,٦٣٨

١٣- القروض طويلة الأجل

كانت حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٨١٣,٥٠٠,٠٠٠
إضافة تسهيل جديد (أ)	٣,٨٨٦,٠٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠
المسدد	(٢,٣٤٩,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢٩,٥٠٠,٠٠٠)
	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠
ناقصاً: تكاليف معاملات غير مطفأة	(١٦٢,٨٦٨,١٤٦)	(٧٨,٧٥٩,٢٩٧)
	٥,٨٥٨,١٣١,٨٥٤	٤,٤٠٥,٢٤٠,٧٠٣
ناقصاً: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	(٦٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٥١,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	**٥,٧٩٢,١٣١,٨٥٤**	٤,٠٥٤,٢٤٠,٧٠٣

فيما يلي جدول سداد القروض طويلة الأجل القائمة كما في ٣١ مارس:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
خلال سنة واحدة	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٥١,٠٠٠,٠٠٠
من سنتين إلى خمس سنوات	٣,١٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٩٤١,٨١٢,٥٠٠
أكثر من خمس سنوات	٢,٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١,١٩١,١٨٧,٥٠٠
	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠

حصلت المجموعة على القروض طويلة الأجل أعلاه من بنوك محلية والتي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار عمولات بناءً على أسعار عمولات ثابتة زائد «سايبور» بالاضافة الى اسعار عمولات متفق عليها. هذه التسهيلات مضمونة بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء.

كانت حركة تكاليف المعاملات غير المطفأة كما يلي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٧٨,٧٥٩,٢٩٧	٧٤,٦٢٥,٧٨٩
الإضافات المتعلقة بالتسهيل الجديد خلال السنة	١٠٣,٦٥١,٥٧٥	١٦,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة المعاملة المطفأة خلال السنة (إيضاح ١ أدناه)	(١٩,٥٤٢,٧٢٦)	(١١,٨٦٦,٤٩٢)
الرصيد في نهاية السنة	١٦٢,٨٦٨,١٤٦	٧٨,٧٥٩,٢٩٧

(١) إن تكلفة المعاملة المطفأة كانت موزعة كالتالي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
رسملة استثمارات عقارية - المشاريع تحت التنفيذ (ايضاح ١١)	٦,٦١٤,٢٤٢	٦,٤٦٢,٦٤٨
الإطفاء المحمل للسنة) ايضاح ٢٢)	١٢,٩٢٨,٤٨٤	٥,٤٠٣,٨٤٤
الرصيد في نهاية السنة	١٩,٥٤٢,٧٢٦	١١,٨٦٦,٤٩٢

١٣-القروض طويلة الأجل (تتمة)

أ) خلال عام ٢٠١٧، حصلت المجموعة على ما يلي:

أ-١) في ٦ ابريل ٢٠١٦، قامت شركة مراكز الرياض المحدودة (شركة تابعة) بتوقيع عقد تسهيل مرابحة طويل الأجل بمبلغ ٥,٥٥٠ مليون ريال سعودي مع عدد من البنوك المحلية لغرض بناء مجمعات تجارية معينة. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، قامت الشركة باستخدام ٣,٨٩٠ مليون ريال سعودي من مجموع قيمة تسهيل المرابحة. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على ١٧ قسط نصف سنوي غير متساوية ابتداءً من شهر ابريل ٢٠١٨.

ب) خلال عام ٢٠١٦ والسنوات السابقة، حصلت المجموعة على ما يلي:

ب-١) قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون البساتين - جدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من بنك محلي استخدم منه مبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي في السنة الماضية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر مايو ٢٠١٨. سيتم سداد التسهيل الجديد على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر مايو ٢٠١٨ ويستحق آخر قسط في أبريل ٢٠٢٥. تستحق العمولة على أساس نصف سنوي ابتداءَ من مايو ٢٠١٥.

ب-٢) قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون العرب - الرياض بمبلغ قدره ١,٩٧٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، استخدم منه ١,٢٣٥ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٥. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية حتى الانتهاء من المجمع، والنسب الأخرى المتفق عليها بعد ذلك، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر يوليو ٢٠١٧. سيتم سداد التسهيل على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر يوليو ٢٠١٧، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر يناير ٢٠٢٤. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر يونيو ٢٠١٤.

ب-٣) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ٧٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنويًا ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل بناءً على عقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦ (ايضاح ١٣ أ-١).

ب-٤) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ١,٩٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية «سايبور» بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه سنويا. إن القرض مضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل بناءً على عقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦ (ايضاح ١٣ أ-١).

١٣- القروض طويلة الأجل (تتمة)

تتضمن اتفاقيات تمويل المرابحة، من ضمن ما تتضمنه تعهدات بضرورة الحفاظ على بعض النسب المالية. تقوم الشركة دائماً بالتأكد بأنها ملتزمة بالتعهدات المنصوص عليها في اتفاقيات القروض وفي حالة مخالفة أي من التعهدات في أي وقت، تقوم الشركة بتسوية أوضاعها مع البنوك المانحة والحصول على إعفاء رسمي من الجهة المقرضة المعنية.

كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تمت رسملة مبلغ قدره ١١٢,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٨٣,٥ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لبناء مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١).

١٤- الإيرادات غير المكتسبة

يمثل هذا البند إيرادات مقبوضة مقدماً من المستأجرين.

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٤٤٦,١١٧,٢٧٠	٣٣٧,٦٧٣,١٥٨
إيجارات مقبوضة مقدما من المستأجرين	١,٩١٨,٢٣١,٧٠٨	١,٩٦٠,٦٥٧,٧٩٧
	٢,٣٦٤,٣٤٨,٩٧٨	٢,٢٩٨,٣٣٠,٩٥٥
إيرادات مدرجة في قائمة الدخل الموحدة	(٢,٠٣٩,٠٠٢,٣٢٠)	(١,٨٥٢,٢١٣,٦٨٥)
الرصيد في نهاية السنة	**٣٢٥,٣٤٦,٦٥٨**	٤٤٦,١١٧,٢٧٠

١٥-المصاريف المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
أعباء مالية مستحقة	٩٧,٧٥٧,٣٧٥	٢٣,٢٦٢,١٢٥
تأمينات من المستأجرين	٩٤,٩٧٨,٧٥٧	٧٠,٢٣٨,٤١٣
مستحقات للموظفين	١٧,٧٦٥,١٦٦	١٣,٠٦٦,٥٢٦
مصاريف مستحقة	٦,٩٨٩,٥٥٧	١٠,٣٢٩,١٩٦
أخرى	٧,٢٨٧,٣١٤	٢,٤٧٣,٧٠٥
	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩	١١٩,٣٦٩,٩٦٥

١٦- الزكاة

المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة للسنة وقدرها ٢٧,١٥٤,٤٢٣ ريال سعودي من مخصص السنة الحالية (٢٠١٦: ٣٢,٩٩٨,٨٧٨ ريال سعودي)

تم احتساب مخصص الزكاة للسنة الحالية وفقاً للأساس التالي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
حقوق الشركاء في بداية السنة	٤,٦٦٣,٦٤٤,٨٠٤	٤,٥٥٥,٤٣٨,٢٩٣
الدخل قبل الزكاة	١,٠٢١,٣٢٢,٨٤٨	١,٠٣٢,٩٦٢,٥٢١
المطلوبات غير المتداولة	٥,٨١٨,٩٧٤,٥٥١	٤,٠٧٥,١٧٩,٥٩٧
الموجودات غير المتداولة	(١١,٠٨٧,٠٦٥,٧١٩)	(١٠,٣٨٠,٦٢٠,٤٩١)

تم تعديل بعض هذه المبالغ للوصول إلى الزكاة المحملة لهذا العام.

١٦- الزكاة (تتمة)

حركة مخصص الزكاة خلال السنة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ مارس كما يلي:

	٢٠١٧			٢٠١٦
	الشركة ريال سعودي	الشركات التابعة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨٦,٤٩٢,٩٤٠	٨٨,٤٩٢,٩٤٠	٥٣,٤٦١,٦١٨
مخصص للسنة	-	٢٧,١٥٤,٤٢٣	٢٧,١٥٤,٤٢٣	٣٢,٩٩٨,٨٧٨
محول إلى الشركات التابعة	(٣,٩١٣,٢١٣)	٣,٩١٣,٢١٣	-	-
تسويات سنوات سابقة	٢,٠٠٠,٠٠٠	(٣٢,٤٤٤)	١,٩٦٧,٥٥٦	٤,٠٣٢,٤٤٤
المدفوع خلال السنة	-	(٢٦١,٠٧٨)	(٢٦١,٠٧٨)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	٨٦,٧٨٧	١١٧,٢٦٧,٠٥٤	١١٧,٣٥٣,٨٤١	٨٨,٤٩٢,٩٤٠

الموقف الزكوي

قدمت الشركة اقراراتها الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») منذ تاريخ تأسيسها حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦، واستلمت شهادات الزكاة لتلك السنوات. تم اتمام الربوط الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦.

اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، تقوم الشركة الأم النهائية (شركة فاس السعودية القابضة) بإعداد وتقديم الإقرارات الزكوية لها وللشركات التابعة المملوكة لها بالكامل بما في ذلك شركة المراكز العربية المحدودة إلى الهيئة وذلك وفقاً لخطاب موافقة الهيئة على تقديم وعاء موحد. وبالتالي تم تقديم الاقرارات الزكوية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٥ إلى الهيئة. وبالرغم من قيام الشركة الأم النهائية بتقديم الاقرار الزكوي لها وللشركات المملوكة بالكامل على أساس موحد، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي الفردي/ الدخل المعدل للمجموعة.

استلمت الشركة الأم النهائية بتاريخ ٥ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٥) خطاب من الهيئة العامة للزكاة والدخل تطالبها بتقديم الاقرارات الزكوية المستقلة لها وللشركات التابعة كل على حده بدلا من الاقرارات الزكوية الموحدة المقدمة سابقاً للسنوات من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٦. اعترضت الشركة الأم النهائية على هذا الطلب ولايزال الاعتراض قيد الدراسة من قبل الهيئة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧.

١٧- رأس المال

بتاريخ ٣ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٢ فبراير ٢٠١٥)، وافق الشركاء في الشركة على دخول شركاء جدد وزيادة رأسمال الشركة من مليون ريال سعودي إلى ٤,٤٥٠ مليون ريال سعودي من خلال تحويل حساب مساهمة الشركاء البالغ ٢,٢٥٧,١٨٣,٨٢٥ ريال سعودي كما في ٢٨ فبراير ٢٠١٥ والأرباح المبقاة البالغة ٢,١٩١,٨١٦,١٧٥ ريال سعودي. تم إتمام الإجراءات النظامية المتعلقة بهذا القرار قبل نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٥. فيما يلي بيان بأسماء الشركاء ونسب ملكيتهم في رأس المال كما في ٣١ مارس ٢٠١٧ و٢٠١٦:

اسم الشريك	نسبة الملكية ٪	عدد الحصص	المبلغ ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	٥٢	٢,٣١٤,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	٣	١٣٣,٥٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠
السيد فواز عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
السيد سلمان عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
د. عبد المجيد عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
	١٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠

١٨- الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية وعقد تأسيس الشركة. تقوم الشركة بتكوين احتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ من صافي دخل السنة حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

١٩- توزيعات الأرباح

قرر الشركاء باجتماعهم المنعقد في ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) وبتاريخ ٢ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) توزيع أرباح بقيمة ٧١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٦: ٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). تم تحويل مبلغ ٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ٨٧٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي) من مجموع الأرباح الموزعة الى حساب الشركاء.

٢٠- مصاريف الدعاية والتسويق

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
دعاية وإعلان	١٠,٥٢٣,٣٨٨	١٥,٦٩٩,٦٤٥
ترويج	٨,٥٩٩,٥٢٢	٨,١٩٩,٧٧٧
	١٩,١٢٢,٩١٠	٢٣,٨٩٩,٤٢٢

٢١- المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٧٤,٣٦٨,٥٢٢	٥٠,٤٨٦,١٦٤
اتعاب مهنية	٢٥,٩٣٢,٧٧٨	٣٥,٩٨٩,٦٣٨
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٥)	٢٢,٩٣١,٣٩٢	٢٦,١٦٤,٠٦٧
استهلاك (إيضاح ١٢)	٢٠,٨٨٥,٥٢٩	١٢,٨٦٣,١٢٤
تأمين	٧,٠٢٦,٣٩٦	٥,٧٤٠,٢٣٢
رسوم حكومية	١,٧٣٨,٨٠٦	٢,٥٨٩,٧٦٨
ايجار المكتب الرئيسي	١,٦٤٥,٠٧٠	-
اتصالات وانترنت	١,٣٤٠,٨٥١	٧٣٥,٩٨٨
أخرى	٢,٧٦٨,٠٤٧	٢,٨١١,٢٣٤
	١٥٨,٦٣٧,٣٩١	١٣٧,٣٨٠,٢١٥

٢٢-الأعباء المالية

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
مصاريف عمولات على قروض طويلة الأجل	١٦٦,٠٢٤,٥٨٨	١٠٠,٠٢٦,٩٧٥
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٣ - ١)	١٢,٩٢٨,٤٨٤	٥,٤٠٣,٨٤٤
أعباء بنكية	١٦٨,٠٦٤	٣٦٩,٦٧٧
	١٧٩,١٢١,١٣٦	١٠٥,٨٠٠,٤٩٦

٢٣-الإيرادات الأخرى

	٢٠١٦ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع	٥,٧٣٧,٥٠٠	٨,٩٢٥,٠٠٠
تذاكر مجانية	٢,١٥٢,٦١٧	-
أخرى	٤,١٣٥,٨٣٠	١,٦٨٨,٢٦٤
	١٢,٠٢٥,٩٤٧	١٠,٦١٣,٢٦٤

٢٤- التعهدات والالتزامات المحتملة

فيما يلي بياناً بالتعهدات والالتزامات المحتملة الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ مارس:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	٢,٦٠٥,١٣٩,٣٠٨	٢,٤٩١,٧٣٣,٨١٧
التزامات لشراء استثمارات أسهم (إيضاح ١٠)	-	٢,٦٩٦,٠٠٠
خطابات ضمان	٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠

٢٥- الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية

إن التزامات الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء هي كالتالي:

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٦ ريال سعودي
أقل من سنة	٢٨٥,٧٤٦,٤٥٠	٤٠٤,١٩٢,١٩٣
من سنة إلى خمس سنوات	١,٤٠١,٧٤٢,٧٩٥	٢,٣٠٩,٨٢٤,٢٧٧
أكثر من خمس سنوات	٥,٦٥٢,٨١٣,٠٤٤	١٠,٢٨٥,١٦٨,٣٣٠
	٧,٣٤٠,٣٠٢,٢٨٩	١٢,٩٩٩,١٨٤,٨٠٠

إن اتفاقيات عقود الإيجار هي بأسماء جهات ذات علاقة بالمجموعة قدمت تنازلاً عن هذه العقود لصالح المجموعة (إيضاح ٦).

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة على الشركة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ سنة.

إن الالتزامات أعلاه تتضمن عقد إيجار مع الشركة الأم النهائية (شركة فاس السعودية القابضة) بمبلغ قدره لا شيء (٢٠١٦: ٧٦٨ مليون ريال سعودي).

بلغت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية التي تم اثباتها كمصاريف ضمن تكلفة الإيرادات خلال السنة ٢١٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٦: ١٦١ مليون ريال سعودي).

٢٦- القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن أن يتم تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل. تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والمدينين وبعض الموجودات الأخرى والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة والاستثمارات المتاحة للبيع. تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من القروض والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة والدائنين والمبالغ المستحقة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٢٧- إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. الغرض الرئيسي من القروض هو لتمويل شراء وتطوير محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة. لدى المجموعة أرصدة مدينون ودائنون ونقد وأرصدة لدى البنوك التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للأدوات المالية بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولات، لكن لديها مطلوبات مرتبطة بعمولات كما في ٣١ مارس ٢٠١٧. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

مخاطر العقار

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- أنماط تكاليف مشاريع التطوير قد تزداد إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة مستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.
- قد يصبح مستأجر رئيسي ما معسر مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك على شكل تأمينات إيجار أو ضمانات.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته مقابل أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير والأنشطة التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجر على أساس نتائج التصنيف الائتماني في وقت إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

٢٧- إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

ذمم المستأجرين المدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام اتفاقيات الايجارات.

المستحق من جهات ذات علاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية على أساس القوائم المالية المستقلة للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية للمستحق من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٦). لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بأي ضمانات. يتم هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه الجهات ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر فيما يتعلق بالمستحق من الجهات ذات المستوى المتدني، علماً بأن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس الشركاء.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة القابضة النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي بشكل سريع وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بأية التزامات مستقبلية.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتدير أثرها على القوائم المالية الموحدة وفقا لذلك.

٢٨- المصادر الأساسية لعدم التأكد من التقديرات

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

يتم إجراء تقدير للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة المدينين عند عدم إمكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء هذا التقدير لكل مبلغ على حده. أما المبالغ التي لا تعتبر هامة بمفردها ولكنها متأخرة السداد، فانه يتم تقديرها بشكل جماعي، ويجنب مخصص حسب طول مدة التأخر في السداد بناءً على معدلات التحصيل السابقة.

بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، بلغ إجمالي أرصدة المدينين ٢٨٢,١٩٥,١٤٤ ريال سعودي (٢٠١٦: ١٩٥,٧٣٢,١٤٢ ريال سعودي) مع مبلغ ٤٨,٤١٦,٤٧٩ ريال سعودي (٢٠١٦: ٢٦,١٦٤,٠٦٧ ريال سعودي) كمخصص ديون مشكوك في تحصيلها. سيتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ التي تم تحصيلها في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في قائمة الدخل الموحدة.

٢٨- المصادر الأساسية لعدم التأكد من التقديرات (تتمة)

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الانتاجية سنوياً وسيتم تعديل قسط الاستهلاك المستقبلي في حالة اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٢٩- أرقام المقارنة

تم أعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة كي تتماشى مع تبويب السنة الحالية.

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة والشركات التابعة لها
(شركة ذات مسئولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات

للفترة المنتهية في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧

الفهرس

تقرير مراجع الحسابات..١-٢
قائمة المركز المالي الموحدة..٣
قائمة الدخل الموحدة..٤
قائمة التدفقات النقدية الموحدة...٥-٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة...٧
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة...٨-٣٣

EY
نبني عالماً
أفضل للعمل

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة الشركاء في شركة المراكز العربية المحدودة
(شركة ذات مسئولية محدودة)

الرأي
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة المراكز العربية المحدودة ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ("الفترة")، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي
تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت الانتباه – آخر قوائم مالية موحدة قبل التحول إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة وأرقام المقارنة
نلفت الانتباه إلى الإيضاح (١) حول القوائم المالية الموحدة. والذي يشير إلى أن هذه القوائم المالية الموحدة تغطي آخر فترة مالية للشركة قبل تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، وتم تضمين أرقام السنة السابقة لأغراض المقارنة فقط. لم يتم تعديل رأينا بهذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وأحكام نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات الموجودة عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة الشركاء في شركة المراكز العربية المحدودة
(شركة ذات مسئولية محدودة) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

وكجزء من المراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء كانت ناتجه عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية المجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلا.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٢٧٧)

الرياض: ٧ محرم ١٤٤٠هـ
(١٧ سبتمبر ٢٠١٨)

قائمة المركز المالي الموحدة

	إيضاح	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤	٢٥٠،٥٣٥،٧٦٨	١٥٨,٢١٧,٥٨٨
مدينون، صافي	٥	٢٤٣،٦٢٤،٨٣٦	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٦	١٩٠،٤٢٦،٨٣٨	١٧٢,٢٥٣,٤١٥
دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة	٨	٥٧،٠٦٩،٣٦٨	١٨٠,٦٨٧,٢٤٥
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	٧	٧٢،٩٣٦،٢٦٣	٨٥,٥٥٤,٦٥٥
إجمالي الموجودات المتداولة		٨١٤,٥٩٣,٠٧٣	٨٣٠,٤٩١,٥٦٨
الموجودات غير المتداولة			
دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة - جزء غير متداول	٨	٨٠،٦٤٢،١١٦	١١,٩٦٣,٣٧٨
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٦	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧
إيجار مدفوع مقدما		١٧٥،٩٩٩،٠٠٠	١٦٢,٣٣٧,٠٠٠
استثمار في شركة زميلة	٩	٣٨،٣٣٥،٩٤٨	٣٥,٠١٨,٣٩٧
استثمارات متاحة للبيع	١٠	١٢٨،٥٧٩،٥٠٣	٢٣٢,١٦٩,٥٢١
استثمارات عقارية	١١	١٠،٣١٣،٩٦٨،٤٤٤	١٠,٢٩٨,٩٩٢,٩٢٢
ممتلكات ومعدات	١٢	١٣٢،٥٧٧،٠٤١	١٢٠,٧٤٦,٤٦٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١١،٠٧٠،٤٢٤،٦٢٢	١١,٠٧٥,٦٧٢,٧٣٤
إجمالي الموجودات		١١،٨٨٥،٠١٧،٦٩٥	١١,٩٠٦,١٦٤,٣٠٢
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
جزء متداول من قروض طويلة الأجل	١٣	٢٣٢،٠٠٠،٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
دائنون		٢٧٠،٥١٢،٧١١	٢٤٥,٨٦٤,١١٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٦	٢٤٠،٧٣٢،١٠٠	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢
إيرادات غير مكتسبة	١٤	٢٩٥،٧٥٢،٦٥١	٣٢٥,٣٤٦,٦٥٨
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	١٥	٢٣٤،٣٧٢،٤٤٢	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩
زكاة مستحقة	١٦	١٣٢،٩٢٩،١٩٨	١١٧,٣٥٣,٨٤١
إجمالي المطلوبات المتداولة		١،٤٠٦،٢٩٩،١٠٢	١,٢٠٥,٤٤٢,٦٧٢
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	١٣	٥،٦٣٤،٩٩٧،١٣٢	٥,٧٩٢,١٣١,٨٥٤
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢٨،٩٣٦،٢٦٥	٢٦,٨٤٢,٦٩٦
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٥،٦٦٣،٩٣٣،٣٩٧	٥,٨١٨,٩٧٤,٥٥٠
إجمالي المطلوبات		٧،٠٧٠،٢٣٢،٤٩٩	٧,٠٢٤,٤١٧,٢٢٢
حقوق الملكية			
حقوق الشركاء			
رأس المال	١٧	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٨	٣٣٨،٨٢٨،٤٧٩	٢٩٣,٦٥١,٩٧١
أرباح مبقاة		١٧،٣١٢،٤٧٢	١٣٦,٧٢٣,٩٠٤
أرباح غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	٧٩،٥٠٣	٣٣٥,٣١٧
إجمالي حقوق الشركاء		٤،٨٠٦،٢٢٠،٤٥٤	٤,٨٨٠,٧١١,١٩٢
حقوق الملكية غير المسيطرة		٨،٥٦٤،٧٤٢	١,٠٣٥,٨٨٨
إجمالي حقوق الملكية		٤،٨١٤،٧٨٥،١٩٦	٤,٨٨١,٧٤٧,٠٨٠
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		١١،٨٨٥،٠١٧،٦٩٥	١١,٩٠٦,١٦٤,٣٠٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة الدخل الموحدة

	إيضاح	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الإيرادات		١،١٧٠،٤٠٤،٦٩٧	٢،١٢٣،٧٧٣،٨٩٢
تكلفة الإيرادات		(٢٧٥،٤٠١،٦٣٤)	(٥٤٣،٢٢٥،٦٢٩)
استهلاك استثمارات عقارية	١١	(١٣٣،٤١٣،٩٢٩)	(٢٢١،٥٨٢،٤٢٢)
شطب استثمارات عقارية	١١	-	(٤٥،٩٤٢،٤٦٢)
إجمالي الربح		**٧٦١،٥٨٩،١٣٤**	١،٣١٣،٠٢٣،٣٧٩
المصاريف			
دعاية وإعلان	٢٠	(٧،٦٨٣،٤٣٩)	(١٩,١٢٢,٩١٠)
عمومية وإدارية	٢١	(١٥١،٣١٣،٨٦٣)	(١٥٨,٦٣٧,٣٩١)
إجمالي المصاريف		**(١٥٨،٩٩٧،٣٠٢)**	(١٧٧,٧٦٠,٣٠١)
الدخل من العمليات الرئيسية		**٦٠٢،٥٩١،٨٣٢**	١١٣٥,٢٦٣,٠٧٨
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٩	٨،٣١٧،٥٥٤	٨,٨٢١,٥٠٧
أعباء مالية	٢٢	(١٤٤،٠٣٦،٩١١)	(١٧٩,١٢١,١٣٦)
إيرادات أخرى، صافي	٢٣	٩،٦٦٩،٠٩٢	١٢,٠٢٥,٩٤٧
الدخل قبل الزكاة		**٤٧٦،٥٤١،٥٦٧**	٩٧٦,٩٨٩,٣٩٦
الزكاة	١٦	(١٧،٢٤٧،٦٣٧)	(٢٧,١٥٤,٤٢٣)
صافي دخل الفترة / السنة		**٤٥٩،٢٩٣،٩٣٠**	٩٤٩,٨٣٤,٩٧٣
صافي دخل الفترة / السنة المتعلق بـ:			
الشركاء في الشركة الأم		٤٥١،٧٦٥،٠٧٦	٩٣١،٧٣١،٠٧١
حقوق الملكية غير المسيطرة		٧،٥٢٨،٨٥٤	١٨،١٠٣،٩٠٢
		٤٥٩،٢٩٣،٩٣٠	٩٤٩،٨٣٤،٩٧٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

	إيضاح	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة		٤٧٦،٥٤١،٥٦٧	٩٧٦،٩٨٩،٣٩٦
التعديلات لـ:			
أعباء مالية	٢٢	١٤٤،٠٣٦،٩١١	١٧٩،١٢١،١٣٦
استهلاك استثمارات عقارية	١١	١٣٣،٤١٣،٩٢٩	٢٢١،٥٨٢،٤٢٢
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٥	٧٣،١٣١،٦٥٨	٢٢،٩٣١،٣٩٢
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٢	١٤،٤١٥،٨٨٥	٢٠،٨٨٥،٥٢٩
انخفاض في دفعات مقدمة للموردين	٢٣	٧،٨٣٥،٣٥٤	-
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٢،٧٩٢،٨٥٨	٦،٣٦٤،٥٢٦
خسارة بيع أرض	٢٣	١،٦٣١،٥٨٦	-
ذمم مدينة مشطوبة	٥	١،٥٦٢،٢٦١	-
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٩	(٨،٣١٧،٥٥٤)	(٨،٨٢١،٥٠٧)
عكس إلتزامات لم تعد مستحقة الدفع	٢٣	(١٤،٠٦٧،٤١٨)	-
شطب استثمارات عقارية	١١	-	٤٥،٩٤٢،٤٦٢
		٨٣٢،٩٧٧،٠٣٧	١،٤٦٤،٩٩٥،٣٥٦
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
مدينون		(٨٤،٥٤٠،٠٩٠)	(٨٧,١٤١,٩٨٢)
مبالغ مستحقة من / إلى جهات ذات علاقة، صافي		(٩٥،٠٣٥،٩٥٨)	(٢٣٢,٠٧٧,١٩٢)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		(٨،٨٧٨،٩٦٢)	١٨,٦٠٨,٩٦٣
دائنون		٢٤،٦٤٨،٥٩٩	١٨,٣٥٧,٤٧٧
إيرادات غير مكتسبة		(١٥،٥٢٦،٥٨٩)	(١٢٠,٧٧٠,٦١٢)
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		٢٠،٥٧٢،٢٦٨	٣٠,٩١٢,٩٥٤
النقدية الناتجة من العمليات		٦٧٤،٢١٦،٣٠٥	١,٠٩٢,٨٨٤,٩٦٤
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(٦٩٩،٢٨٩)	(٤٦٠,٧٢٤)
زكاة مدفوعة	١٦	(١،٦٧٢،٢٨٠)	(٢٦١,٠٧٨)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية		٦٧١،٨٤٤،٧٣٦	١,٠٩٢,١٦٣,١٦٢
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات إلى إستثمارات عقارية	١١	(٢٧٠،٦٨٣،٧٣٨)	(٢,٦٥١,١٩٥,٧٨٨)
شراء ممتلكات ومعدات	١٢	(٢٦،٢٤٦،٤٥٧)	(٨٠,٧٤٥,٣٦٠)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	٩	٥،٠٠٠،٠٠٣	١٠,٠٠٠,٠٠٠
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		٥٤،٩٣٩،١٣٩	٤٥١,٢٩٢,٢٨٣
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(٢٣٦،٩٩١،٠٥٣)	(٢,٢٧٠,٦٤٨,٨٦٥)
الأنشطة التمويلية			
أعباء مالية مدفوعة		(١٤٦،١٤٩،٦٢٨)	(٩١,٦٩٧,٤٠٢)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١٩٦،٣٨٥،٨٧٥)	(٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
قروض طويلة الأجل مستلمة	١٣	-	٣,٨٨٦,٠٠٠,٠٠٠
تكاليف معاملات مدفوعة	١٣	-	(١٠٣,٦٥١,٥٧٥)
قروض طويلة الأجل مسددة	١٣	-	(٢,٣٤٩,٠٠٠,٠٠٠)
حقوق الملكية غير المسيطرة		-	(١٧,٧٨١,٨٦٣)

صافي النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية	**(٣٤٢،٥٣٥،٥٠٣)**	١,٠٩٣,٨٦٩,١٦٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

	إيضاح	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك		**٩٢،٣١٨،١٨٠**	(٨٤,٦١٦,٥٤٣)
النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية الفترة / السنة		**١٥٨،٢١٧،٥٨٨**	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة / السنة	٤	**٢٥٠،٥٣٥،٧٦٨**	١٥٨,٢١٧,٥٨٨
المعاملات غير النقدية:			
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب الشركاء	٦ و١٩	**٣٢٩،٦١٤،١٢٥**	٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠
بيع أراضي تمت تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية	٦	**١١٥،٧٦٣،٦٢٥**	-
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية	٦	**(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)**	(٩٤٨,٦٦٧)
تسوية مبالغ مستحقة إلى الشركة الأم النهائية من خلال حساب جهة أخرى ذات علاقة	٦	**٧٧،٦٥٧،٨٧٢**	-
خسائر غير محققة ناتجة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	**(٢٥٥،٨١٤)**	(١,٣٣٦,١٤٨)
استثمارات عقارية محولة إلى الشركة الأم النهائية	٦ و١١	**(٤،٨٩٩،٠٧٦)**	(١٩٣,٠٨١,٣٣٤)
إيجار مدفوع مقدما محول الى الشركة الأم النهائية	٦	**-**	(١٤,٣١٦,٥٠٠)
تكاليف معاملات مرسملة	١١	**-**	(٦,٦١٤,٢٤٢)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

	حقوق الملكية المتعلقة بالشركاء في الشركة الأم						
	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	ارباح غير محققة عن اعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	إجمالي حقوق الشركاء	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٦	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤	١٣,١٦٥,٩٤٠	١,٦٧١,٤٦٥	٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩	٧١٣,٨٤٩	٤,٦٦٦,٠٣٠,١١٨
صافي دخل السنة	-	-	٩٣١,٧٣١,٠٧١	-	٩٣١,٧٣١,٠٧١	١٨,١٠٣,٩٠٢	٩٤٩,٨٣٤,٩٧٣
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٩٣,١٧٣,١٠٧	(٩٣,١٧٣,١٠٧)	-	-	-	-
توزيعات أرباح (ايضاح ٦ و١٩)	-	-	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨,٥٠٠,٠٠٠)	(٧٣٣,٥٠٠,٠٠٠)
الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٧١٨,١٣٧	٧١٨,١٣٧
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح ١٠)	-	-	-	(١,٣٣٦,١٤٨)	(١,٣٣٦,١٤٨)	-	(١,٣٣٦,١٤٨)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٣,٦٥١,٩٧١	١٣٦,٧٢٣,٩٠٤	٣٣٥,٣١٧	٤,٨٨٠,٧١١,١٩٢	١,٠٣٥,٨٨٨	٤,٨٨١,٧٤٧,٠٨٠
صافي دخل الفترة	-	-	٤٥١,٧٦٥,٠٧٦	-	٤٥١,٧٦٥,٠٧٦	٧,٥٢٨,٨٥٤	٤٥٩,٢٩٣,٩٣٠
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٤٥,١٧٦,٥٠٨	(٤٥,١٧٦,٥٠٨)	-	-	-	-
توزيعات أرباح (ايضاح ٦ و١٩)	-	-	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)	-	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)	-	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)
صافي الحركة خلال الفترة (إيضاح ١٠)	-	-	-	(٢٥٥،٨١٤)	(٢٥٥،٨١٤)	-	(٢٥٥،٨١٤)
الرصيد كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٣٣٨,٨٢٨,٤٧٩**	**١٧,٣١٢,٤٧٢**	**٧٩،٥٠٣**	**٤،٨٠٦،٢٢٠،٤٥٤**	**٨,٥٦٤,٧٤٢**	**٤,٨١٤,٧٨٥,١٩٦**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١. النشاطات

شركة المراكز العربية المحدودة («الشركة» أو «الشركة الأم»)، شركة سعودية ذات مسئولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦ هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥). إن موقع الشركة المسجل في حي النخيل ص ب ٣٤١٩٠٤، الرياض ١١٣٣٣، المملكة العربية السعودية.

تم تغيير الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧). عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة لتغطي الفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ إلى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، وتعتبر آخر قوائم مالية موحدة للشركة ذات المسئولية المحدودة. تم تضمين أرقام السنة السابقة لأغراض المقارنة فقط.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية والتجارية ويشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما تشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

فيما يلي بياناً بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ و ٣١ مارس ٢٠١٧:

اسم الشركة التابعة (١)	نسبة الملكية ٪	
	المباشرة	غير المباشرة (٢)
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥
مجمع عيون الرائد التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين للتجارة	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	-
شركة مجمع اليرموك المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع العرب المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الياسمين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥

٢. إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

٣. إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

٤. خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بالتنازل عن عمليات مجمعاتها التجارية لصالح الشركات التابعة لها، وإظهارها في القوائم المالية الخاصة بها. لكن طبقاً لقرار الشركاء بالشركة بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة عمليات هذه المجمعات اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٧.

٢. أسس التوحيد

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة لها المذكورة في الإيضاح رقم (١). ويقصد بالشركات التابعة تلك التي تمتلك فيها الشركة الأم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، استثماراً طويل الأجل يتكون من حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال الذي يحق له التصويت و / أو تمارس عليها سيطرة عملية. يتم توحيد الشركات التابعة اعتبارا من تاريخ سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها. تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.

تم حذف كافة الأرصدة والمعاملات الهامة المتداخلة بين شركات المجموعة في هذه القوائم المالية الموحدة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصة في الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة، ويتم إظهارها بصورة مستقلة في قائمة الدخل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة بصورة مستقلة عن حقوق الشركاء.

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونورد فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية الموحدة، ومبالغ الإيرادات والمصاريف خلال تلك الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وبالرغم من أن هذه الافتراضات والتقديرات مبنية على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة عن العمليات والأحداث الجارية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

المدينون

يتم إثبات الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة. ويجنب مخصص عند وجود دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما تعتبر غير قابلة للتحصيل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

الاستثمارات

الاستثمارات في الشركات الزميلة

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً ولا تعتبر شركة تابعة أو مشروعاً مشتركاً. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة المعدلة بالتغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة. وفي حالة اثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيير والافصاح عن ذلك، إذ يتطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة بقدر حصتها في الشركة الزميلة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وتكلفة الشراء واثبات المبلغ في قائمة الدخل الموحدة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

الاستثمارات المتاحة للبيع

تظهر الاستثمارات المشتراة بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن هناك نية بيعها في الفترة المالية اللاحقة. تقيد أو تحمل التغيرات في القيمة العادلة على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حالة وجود سوق مالي نشط أو باستخدام طرق تقييم بديلة، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة.

وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم المحاسبة عنها على أساس المتوسط المرجح.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجارات أو من أجل زيادة رأس المال أو كلاهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف تحويل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط اثباتها. بعد الإثبات الأولي، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت التنفيذ. تستهلك تكلفة الممتلكات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الممتلكات والمعدات

تقيد في الأصل، الممتلكات والمعدات بالتكلفة، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

تستهلك تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي تقدر فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسارة الانخفاض كمصروف فوراً في

قائمة الدخل الموحدة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة الأعلى للأصل ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في الفترات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الموحدة.

عقود الإيجار

عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، أنها تحتفظ بالمخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها كمصروف طوال فترة عقد الايجار وفق نفس الأسس المستخدمة في ايرادات الايجار. تدرج الإيجارات الشرطية كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

عقود الإيجار - المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية التي تنقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر، أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار وذلك للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل تكاليف التمويل على قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم إثباتها كمصاريف عند ظهورها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة وفقا لشروط عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم على مدى فترة عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة بسداد هذه الالتزامات. تقاس المخصصات وفقاً لأفضل تقدير تراه الإدارة للمصاريف المطلوبة للوفاء بهذا الالتزام بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخصم إلى القيمة الحالية لها حين يكون الأثر جوهرياً.

الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تنفيذها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إدخال القيود التعديلية لإثبات جزء من الإيرادات الذي تم الحصول عليه خلال الفترة.

كما تشمل الإيرادات غير المكتسبة الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية الفترة.

القروض

يتم اثبات القروض بإجمالي المبالغ المستلمة من قبل المجموعة.

الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية. يجنب مخصص للزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق وتحسب الزكاة وتحمل على أساس الوعاء الزكوي. يجري قيد أية تعديلات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربط النهائي من الهيئة.

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لتعويضات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين في القوائم المالية الموحدة وفقا لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

إثبات الإيرادات

يتم اثبات الايرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الايرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات والتخفيضات. وقد تبين للمجموعة أنها تعمل كأصيل في كافة ترتيبات الايرادات الخاصة بها (ما عدا مصاريف الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة للمستخدمين المفرطين - كما هو موضح لاحقا في هذا الجزء) لأنها الجهة الملتزمة الرئيسية ولديها المقدرة على تحديد الأسعار، وتتعرض أيضاً لمخاطر الائتمان.

كما يجب الوفاء بمعايير الاثبات المحددة المذكورة أدناه قبل اثبات الايرادات:

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة هي بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات ورسوم الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كأصيل في هذا الشأن.

يتم إظهار رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة الخاصة بالمستخدمين المفرطين في الاستخدام بعد خصم التكاليف ذات العلاقة وتسجل كجزء من «دخل العمولة على تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في الاستخدام، صافي» ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كوكيل في هذا الشأن.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

تكاليف التمويل

تتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل ما وذلك عند إتمام كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، وبعد ذلك، تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في الترويج للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

تحويل العملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا لأسعار الصرف السائدة حين إجراء تلك المعاملات. وتحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

٤. النقد والأرصدة لدى البنوك

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
نقد لدى البنوك	**٢٤٩,٦٣٩,٩٥٤**	١٥٧,٤٠٣,٠٩٠
نقد في الصندوق	**٨٩٥,٨١٤**	٨١٤,٤٩٨
	٢٥٠,٥٣٥,٧٦٨	١٥٨,٢١٧,٥٨٨

٥. المدينون، صافي

تتكون الذمم المدينة من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من المستأجرين. لا يوجد تصنيف ائتماني للعملاء الا أن الإدارة تقوم بتقييم الجودة الائتمانية للعميل قبل قبوله ووضع حدود ائتمانية بناءً على الخبرات السابقة، يتوقع تحصيل كافة الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. أنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظم هذه المديونيات بدون ضمانات.

في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، انخفضت أرصدة الذمم المدينة بمبالغ قيمتها الإسمية ١٢١,٥٤٨,١٣٧ ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٤٨,٤١٦,٤٧٩ ريال سعودي). كانت الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
في بداية الفترة / السنة	**٤٨,٤١٦,٤٧٩**	٢٦,١٦٤,٠٦٧
مخصص للفترة / للسنة (إيضاح ٢١)	**٧٣,١٣١,٦٥٨**	٢٢,٩٣١,٣٩٢
شطب	**-**	(٦٧٨,٩٨٠)
في نهاية الفترة / السنة	**١٢١,٥٤٨,١٣٧**	٤٨,٤١٦,٤٧٩

خلال الفترة، قامت المجموعة مباشرة بشطب ذمم مدينة قدرها ١,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء) (إيضاح ٢١).

خلال الفترة الحالية، قامت الإدارة بمراجعة تحصيل الذمم المدينة من المستأجرين وصنفتها على أساس مخاطر الائتمان المتوقعة المتعلقة بكل منهم. وبناءً على المراجعة الدقيقة والشاملة لأعمار كل فئة من فئات الذمم المدينة، جنبت الإدارة مخصص للديون المشكوك في تحصيلها كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ومبلغ قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي. ولو قامت المجموعة بتقويم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها وفقاً للمنهجية السابقة، لكان من المفترض زيادة صافي دخل الفترة بمبلغ ٧٣,١ مليون ريال سعودي.

فيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها:

	الإجمالي ريال سعودي	غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها ريال سعودي	متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها: حتى ٣٠ يوماً ريال سعودي	٣١ – ٩٠ يوماً ريال سعودي	٩١ – ١٨٠ يوماً ريال سعودي	أكثر من ١٨٠ يوماً ريال سعودي
٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	**٢٤٣,٦٢٤,٨٣٦**	**٥٧,٧١٨,٣٧٥**	**١٥,٥٢٢,٠١١**	**٢٧,٨٠٧,٩٠٠**	**٤٦,٢٨٧,٥٥٦**	**٩٦,٢٨٨,٩٩٤**
٣١ مارس ٢٠١٧	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	٤٧,٨٧٢,٢٠٤	١٥,٥٢٢,٠١١	٢٧,٨٠٧,٩٠٠	٤٦,٢٨٧,٥٥٦	٩٦,٢٨٨,٩٩٤

كما هو مشار إليه أعلاه، تشتمل أرصدة المدينين على مبالغ متأخرة السداد في نهاية الفترة المالية، ولم يجنب مخصص للديون المشكوك في تحصيلها من قبل المجموعة، لأنها لاتزال تعتبر قابلة للتحصيل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات أو تعزيزات ائتمانية اخرى مقابل هذه الأرصدة وليس لديها الحق القانوني لتسويتها مقابل اية مبالغ مستحقة على المجموعة إلى الطرف الآخر.

عند تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة، تأخذ المجموعة بالاعتبار أي تغيير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة منذ تاريخ منح الائتمان وحتى نهاية الفترة المالية.

٦. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

لغرض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تعتبر الجهات ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة على السيطرة على الجهة بشكل مباشر أو غير مباشر أو أن تمارس عليها تأثيراً هاماً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية والعكس، أو أن تخضع المجموعة والجهة ذات العلاقة لسيطرة مشتركة أو تأثير هام مشترك. قد تكون الجهات ذات العلاقة أفرادا أو منشآت.

تم حذف الأرصدة والمعاملات بين الشركة الأم والشركات التابعة لها، التي تعتبر جهات ذات علاقة ضمن المجموعة عند توحيد القوائم المالية، ولم يتم الافصاح عنها في هذا الإيضاح.

المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

خلال الفترة/ السنة، قامت المجموعة بإجراء معاملات مع جهات ذات علاقة. تُعتمد شروط تلك المعاملات من الإدارة خلال دورة الأعمال العادية. إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
تحويل استثمارات عقارية إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	٤،٨٩٩،٠٧٦	١٩٣،٠٨١،٣٣٤
تسوية توزيعات ارباح من خلال حساب الشركاء (ايضاح ١٩)	٣٢٩،٦١٤،١٢٥	٤٨٥،٠٠٠،٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة نقدًا إلى الشركاء	١٩٦،٣٨٥،٨٧٥	٢٣٠،٠٠٠،٠٠٠
أعمال انشائية مدرجة ضمن مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	٢٣٠،٦١٥،٢٢٦	١،١٧٠،٣٠٦،٨٠٩
استحواذ على أراضي من الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	-	١،٤١٨،٣٠٩،٠٥٠
إيرادات الإيجار، صافي بعد الخصومات	٣٧١،٠٣٣،٢٩٠	٤٥٣،٢٠٥،٣٣٣
ايرادات خدمات	٣٩،٠٣٩،٦٢٢	٨٩،٣٩٢،٨٠٧
خصومات الإيجار	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٠)	(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)	(٩٤٨،٦٦٧)
إيجار مدفوع مقدما محول الى الشركة الأم النهائية	-	(١٤،٣١٦،٥٠٠)
تسوية أرصدة من خلال جهة ذات علاقة أخرى	٧٧،٦٥٧،٨٧٢	–
مدفوعات إلى الموردين نيابة عن الشركة الأم النهائية	١٦،٩٥١،٥٦٤	–
بيع أراضي تم تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	١١٥،٧٦٣،٦٢٥	–

تم، بموافقة الشركاء في الشركة، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى جهة منتسبة وهي، شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية (إيضاح ٨). إن عملية إرساء العقود لا تتم من خلال مناقصات.

أرصدة الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي الأرصدة الجوهرية للجهات ذات العلاقة في نهاية الفترة / السنة:

١. **مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:**

إسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	جهة منتسبة	٢٧،٠٤٧،٨١٩	٥,١٨٣,٣٨٨
شركة تضاريس نجد للأمن	جهة منتسبة	١٢،٥١٥،١٣٤	٣,٣١٤,٠٤٤
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	جهة منتسبة	-	٨,٥٤٦,٤٥٠
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	جهة منتسبة	-	٤,٦٦٤,٩١٨
أخرى	جهة منتسبة	٨٦٣،٨٨٥	٥٤٤,٦١٥
		١٩٠،٤٢٦،٨٣٨	١٧٢,٢٥٣,٤١٥
غير متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠
نجمة المدائن للعقارات	جهة منتسبة	-	١٤,١٢٢,٤٧٧
		٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧

٢. **مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة:**

إسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة	٢٣٠,٢٦٣,٨٤٠	٢٠٩,٥٠١,٦٣٩
شركة تي إن إس نجد للحراسة	جهة منتسبة	٥,٠٧١,١٣٥	–
شركة تي إن إس نجد للصيانة	جهة منتسبة	٢,١٧٣,٢٤٧	–
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	١,٦٢٢,٣٤٨	١٣,٥٣٠,٠١٠
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية	١,٦٠١,٥٣٠	٣,٠٦٨,٢٤٣
		٢٤٠,٧٣٢,١٠٠	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢

٣. **دفعات مقدمة إلى مقاول (إيضاح ٨):**

إسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية	جهة منتسبة		
متداول		٥٧,٠٦٩,٣٦٨	١٨٠,٦٨٧,٢٤٥
غير متداول		٨٠,٦٤٢,١١٦	١١,٩٦٣,٣٧٨
		١٣٧,٧١١,٤٨٤	١٩٢,٦٥٠,٦٢٣

(أ) تمثل بشكل رئيسي ايجارات مستحقة من جهات ذات علاقة.

(ب) تمثل بشكل رئيسي إيجارات مدفوعة مقدما، بعد خصم ايرادات ايجار مستحقة.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة / السنة بدون بضمانات، وغير مرتبطة بعمولة ويتم تسويتها نقدًا. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة على الجهات ذات العلاقة في أي فترة / سنة حيث تعتقد أن هذه الأرصدة سيتم تحصيلها بالكامل.

إن عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (المباني) هي باسم جهات ذات علاقة بالمجموعة، حيث قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١١ و٢٥).

٧. المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
دفعات مقدمة لموردين	٣٧،٠٣٨،٧٤٤	٦٠,٦٤٣,٤١٣
إيجار مدفوع مقدماً	١٠،٩٢٦،٤٠٢	٨,٢٣٥,١١٩
ذمم موظفين	٥،٥١٦،٠٢٨	٥,٧٤٠,٠٠٧
خطابات ضمان	٥،٤٠٠،٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠
أخرى	١٤،٠٥٥،٠٨٩	٥,٥٣٦,١١٦
	٧٢,٩٣٦,٢٦٣	٨٥,٥٥٤,٦٥٥

خلال الفترة، قامت المجموعة بخفض دفعات مقدمة لموردين قدرها ٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء) (إيضاح ٢٣).

٨. الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة

تمثل الدفعات المقدمة إلى مقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية مقابل إنشاء مجمعات تجارية، والتي تتفاوت مراحل اكتمالها (إيضاح ٦).

٩. الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة؛ شركة عقارية تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية والتي تزاول بشكل رئيسي المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية وشراء الأراضي وتشييد المباني للبيع أو الإيجار لصالحها. كانت حركة الاستثمار خلال الفترة / السنة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الحصة في صافي الدخل ريال سعودي	توزيعات أرباح ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي
٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	٪٢٥	٣٥،٠١٨،٣٩٧	٨،٣١٧،٥٥٤	(٥،٠٠٠،٠٠٣)	٣٨،٣٣٥،٩٤٨
٣١ مارس ٢٠١٧	٪٢٥	٣٦,١٩٦,٨٩٠	٨,٨٢١,٥٠٧	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	٣٥,٠١٨,٣٩٧

١٠. الاستثمارات المتاحة للبيع

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
استثمارات في مشاريع عقارية (١)	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤
استثمارات في صناديق عقارية (٢)	٧,٠٧٩,٥٠٣	٧,٣٣٥,٣١٧
	١٢٨,٥٧٩,٥٠٣	٢٣٢,١٦٩,٥٢١

١. استثمارات في مشاريع عقارية:

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (أ)	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠
ينبع العقارية (ب)	-	٥٣,٣٣٤,٢٠٤
شركة خماسية طيبة المحدودة (ج)	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤

أ. إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة للشركة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات والتي تشتمل على

علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

ب. يمثل هذا البند استثمار بنسبة ٩,٧٧٪ في عقار مملوك لينبع العقارية (مساهمة). خلال الفترة، قامت المجموعة بتحويل استثمارها إلى الشركة الأم النهائية بالقيمة الدفترية (إيضاح ٦).

ج. يمثل هذا البند استثمار في شركة خماسية طيبة المحدودة بنسبة ١٤,٧٪. إن هذا الاستثمار باسم الشركة الأم النهائية (شركة فاس السعودية القابضة)، التي تنازلت عن الاستثمار لصالح المجموعة. اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة الأم النهائية الحصة الفعلية في هذا الاستثمار المقيد بالقيمة الدفترية (إيضاح ٦).

د. خلال السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧، قامت المجموعة بتحويل استثمارها في شركة أكوان العقارية للشركة الأم النهائية. يمثل هذا الاستثمار استثماراً في شركة أكوان العقارية بنسبة ٤,٥٪ تم شراؤه من خلال الشركة الأم النهائية، والذي تم التنازل عنه لصالح المجموعة في السنوات السابقة.

٢. الاستثمار في صناديق عقارية:

يمثل هذا البند استثمار في حقوق ملكية صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٠,٢٥٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها بقيمة ٧ مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ (٣١ مارس ٢٠١٧: ٧,٣ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ٠,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة (٣١ مارس ٢٠١٧: ١,٣ مليون ريال سعودي) في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

إن حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
التكلفة:		
في بداية ونهاية الفترة / السنة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات ناتجة عن إعادة التقويم:		
في بداية الفترة / السنة	٣٣٥,٣١٧	١,٦٧١,٤٦٥
خسارة غير محققة خلال الفترة/ السنة	(٢٥٥,٨١٤)	(١,٣٣٦,١٤٨)
في نهاية الفترة / السنة	٧٩,٥٠٣	٣٣٥,٣١٧
صافي القيمة الدفترية	٧,٠٧٩,٥٠٣	٧,٣٣٥,٣١٧

١١. الاستثمارات العقارية

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

المباني	٣٣ سنة
المباني المقامة على أراضي مستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر

	الأراضي	المباني	المباني المقامة على أراضي مستأجرة	المشاريع تحت التنفيذ	الاجمالي ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	الاجمالي ٣١ مارس ٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	**ريال سعودي**	ريال سعودي
التكلفة:						
في بداية الفترة / السنة	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	٢,٧٩٠,٦٧٩,٨٢٥	٢,٨٩٠,٥٥٩,٨٨٧	١,٠٥٩,٠٥٦,٠١٦	**١١,٦٢٩,٥٠٥,٣٤٨**	٩,٢٢٣,٥٩٦,٣٨٤
الإضافات	–	٢,٧٠٨,٢٠٢	١٣,٢٣٨,٣٧٨	٢٥٤,٧٣٧,١٥٨	**٢٧٠,٦٨٣,٧٣٨**	٢,٦٥٧,٨١٠,٠٣٠
الاستبعادات	(١١٧,٣٩٥,٢١١)	–	–	–	**(١١٧,٣٩٥,٢١١)**	–
محول إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٦)	–	–	(٣٧,٨٥٠,٩٩٦)	–	**(٣٧,٨٥٠,٩٩٦)**	(١٩٣,٠٨١,٣٣٤)
مشطوبات	–	–	–	–	**-**	(٥٨,٨١٩,٧٣٢)
في نهاية الفترة / السنة	٤,٧٧١,٨١٤,٤٠٩	٢,٧٩٣,٣٨٨,٠٢٧	٢,٨٦٥,٩٤٧,٢٦٩	١,٣١٣,٧٩٣,١٧٤	**١١,٧٤٤,٩٤٢,٨٧٩**	١١,٦٢٩,٥٠٥,٣٤٨
الاستهلاك:						
في بداية الفترة / السنة	–	٥٣١,٣٧٩,٨٠٠	٧٩٩,١٣٢,٦٢٦	–	**١,٣٣٠,٥١٢,٤٢٦**	١,١٢١,٨٠٧,٢٧٤
المحمل للفترة / للسنة	–	٤٥,٥٣٤,٠٨٣	٨٧,٨٧٩,٨٤٦	–	**١٣٣,٤١٣,٩٢٩**	٢٢١,٥٨٢,٤٢٢
محول إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٦)		–	(٣٢,٩٥١,٩٢٠)		**(٣٢,٩٥١,٩٢٠)**	–
مشطوبات	–	–	–	–	**-**	(١٢,٨٧٧,٢٧٠)
في نهاية الفترة / السنة	–	٥٧٦,٩١٣,٨٨٣	٨٥٤,٠٦٠,٥٥٢	–	**١,٤٣٠,٩٧٤,٤٣٥**	١,٣٣٠,٥١٢,٤٢٦
صافي القيمة الدفترية:						
في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	**٤,٧٧١,٨١٤,٤٠٩**	**٢,٢١٦,٤٧٤,١٤٤**	**٢,٠١١,٨٨٦,٧١٧**	**١,٣١٣,٧٩٣,١٧٤**	**١٠,٣١٣,٩٦٨,٤٤٤**	
في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	٢,٢٥٩,٣٠٠,٠٢٥	٢,٠٩١,٤٢٧,٢٦١	١,٠٥٩,٠٥٦,٠١٦		١٠,٢٩٨,٩٩٢,٩٢٢

إن المشاريع تحت التنفيذ تتعلق بالمصاريف الخاصة بالمجمعات التجارية المختلفة، والتي لا تزال قيد الانشاء كما في نهاية الفترة المالية.

قامت المجموعة ببيع أراضي بالقيمة الدفترية بمبلغ ١١٧,٤ مليون ريال سعودي إلى الشركة الأم النهائية، والتي تم تسويتها من خلال حساب الشركاء بمبلغ ١١٥,٨ مليون ريال سعودي (إيضاح ٦)، ونتج عن ذلك خسارة من بيع الأراضي قدرها ١,٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ٢٣).

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي الخاصة بالمجموعة في نهاية الفترة / السنة:

	مملوكة من قبل المجموعة / الشركاء	صكوك الملكية مسجلة لدى البنك نعم / لا	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
المجمعات التجارية - أراضي				
العزيزية مول – مكة	المجموعة	نعم	١٧٨،٢٢٧،٦٦٥	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥
مجمع العرب – جدة	المجموعة	نعم	١٤١،١١٥،١٠٢	١٤١,١١٥,١٠٢
صحاري بلازا – الرياض	المجموعة	نعم	٧٥،٢٤٠،٠٠٠	٧٥,٢٤٠,٠٠٠
مجمع النور	المجموعة	نعم	٦٨،١٢٠،٠٠٠	٦٨,١٢٠,٠٠٠
أرض الجبيل	المجموعة	نعم	٣٢،٥٠٠،٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	المجموعة	نعم	٢٠،٧٠٠،١٤٥	٢٠,٧٠٠,١٤٥
مجمع اركان سلام (×)	المجموعة	نعم	٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
مجمع الحمراء (×)	المجموعة	نعم	٢٥٦،١٠٠،٠٠٠	٢٥٦,١٠٠,٠٠٠
			١,٠٢٢,٠٠٢,٩١٢	١,٠٢٢,٠٠٢,٩١٢
أراضي				
أرض عيون الرائد	المجموعة	نعم	١،٧٧٠،٤٣٩،٩٤٧	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٧
أرض عيون البساتين	المجموعة	نعم	١،٠٦٧،١٦٢،٥٠٠	١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠
أرض الدمام	المجموعة	نعم	-	١١٧,٣٩٥,٢١١
أرض مجمع الخليج (×)	المجموعة	نعم	٢٩٠،٢٠٩،٠٥٠	٢٩٠,٢٠٩,٠٥٠
مطار الدمام (×)	المجموعة	نعم	٢١٠،٠٠٠،٠٠٠	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠
أرض القصيم (×)	المجموعة	نعم	٣٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠
أرض أبها (×)	المجموعة	نعم	٦٢،٠٠٠،٠٠٠	٦٢,٠٠٠,٠٠٠
			٣,٧٤٩,٨١١,٤٩٧	٣,٨٦٧,٢٠٦,٧٠٨
إجمالي صافي القيم الدفترية للأراضي			٤,٧٧١,٨١٤,٤٠٩	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠

(×) خلال ٢٠١٦، قرر الشركاء بالشركة في اجتماعهم المنعقد في ٢٨ جمادى الآخر ١٤٣٧هـ (الموافق ٧ ابريل ٢٠١٦) شراء تلك الأراضي بالمبالغ المذكورة أعلاه من الشركة الأم النهائية وفقاً لإتفاقية تسهيل المرابحة الموقعة في ٦ أبريل ٢٠١٦ (ايضاح ١٣ ١)

إن صكوك ملكية كافة قطع الأراضي مسجلة باسم بنوك محلية مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

إن اتفاقيات إيجار الأراضي المستأجرة المقامة عليها مباني المجموعة مسجلة باسم شركة منتسبة وجهات ذات علاقة أخرى (إيضاح ٦).

كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، تمت رسملة مبلغ وقدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ١١٢,٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لإقامة مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٣).

كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، تمت رسملة مبلغ وقدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ٦,٦ مليون ريال سعودي) كتكلفة معاملات مطفأة متعلقة بإقامة مشاريع تحت التنفيذ (ايضاح ١٣ – ١).

١٢. الممتلكات والمعدات

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

الأدوات والمعدات	٤ – ٨ سنوات
الأثاث التركيبات	٤ – ١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات
تحسينات على المباني المستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر

	الأدوات والمعدات ريال سعودي	الأثاث والتركيبات ريال سعودي	السيارات ريال سعودي	تحسينات على المباني المستأجرة ريال سعودي	الإجمالي ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	الإجمالي ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
التكلفة:						
في بداية الفترة / السنة	١٠٨,٠٢٣,٤٢٦	٧٦,٠٩٧,٣٤٩	٣,٨٥٠,٩٠٢	٢٥,٢٢٤,٦١٢	**٢١٣,١٩٦,٢٨٩**	١٣٢,٤٥٠,٩٢٩
إضافات	١٧,٨٩٢,٤٩٧	٧,٥٢٦,٩٠٩	-	٨٢٧,٠٥١	**٢٦,٢٤٦,٤٥٧**	٨٠,٧٤٥,٣٦٠
في نهاية الفترة / السنة	١٢٥,٩١٥,٩٢٣	٨٣,٦٢٤,٢٥٨	٣,٨٥٠,٩٠٢	٢٦,٠٥١,٦٦٣	**٢٣٩,٤٤٢,٧٤٦**	٢١٣,١٩٦,٢٨٩
الاستهلاك:						
في بداية الفترة / السنة	٥٢,٠٨٨,٠٩٣	٣٥,٤٨٧,٩١٠	٣,٤٩٥,٦٣٤	١,٣٧٨,١٨٣	**٩٢,٤٤٩,٨٢٠**	٧١,٥٦٤,٢٩١
المحمّل للفترة / للسنة (ايضاح ٢١)	٦,٩٦١,٥١٩	٤,٦٣٣,٣٦٤	٩٩,٦٨٢	٢,٧٢١,٣٢٠	**١٤,٤١٥,٨٨٥**	٢٠,٨٨٥,٥٢٩
في نهاية الفترة / السنة	٥٩,٠٤٩,٦١٢	٤٠,١٢١,٢٧٤	٣,٥٩٥,٣١٦	٤,٠٩٩,٥٠٣	**١٠٦,٨٦٥,٧٠٥**	٩٢,٤٤٩,٨٢٠
صافي القيمة الدفترية:						
٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	**٦٦,٨٦٦,٣١١**	**٤٣,٥٠٢,٩٨٤**	**٢٥٥,٥٨٦**	**٢١,٩٥٢,١٦٠**	**١٣٢,٥٧٧,٠٤١**	
٣١ مارس ٢٠١٧	٥٥,٩٣٥,٣٣٣	٤٠,٦٠٩,٤٣٩	٣٥٥,٢٦٨	٢٣,٨٤٦,٤٢٩		١٢٠,٧٤٦,٤٦٩

١٣. القروض طويلة الأجل

كانت حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة / السنة	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠
إضافة تسهيل جديد	-	٣,٨٨٦,٠٠٠,٠٠٠
المسدد	-	(٢,٣٤٩,٠٠٠,٠٠٠)
	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠
ناقصاً: تكاليف معاملات غير مطفأة	(١٥٤,٠٠٢,٨٦٨)	(١٦٢,٨٦٨,١٤٦)
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	**٥,٨٦٦,٩٩٧,١٣٢**	٥,٨٥٨,١٣١,٨٥٤
ناقصاً: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	(٢٣٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠,٠٠٠)
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل	**٥,٦٣٤,٩٩٧,١٣٢**	٥,٧٩٢,١٣١,٨٥٤

فيما يلي جدول سداد القروض طويلة الأجل القائمة كما في:

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
خلال سنة واحدة	٢٣٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
من سنتين إلى خمس سنوات	٣,٥٤٦,٧٥٠,٠٠٠	٣,١٣٢,٥٠٠,٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	٢,٢٤٢,٢٥٠,٠٠٠	٢,٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠
	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠

حصلت المجموعة على القروض طويلة الأجل أعلاه من بنوك محلية والتي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار عمولات بناءً على أسعار عمولات ثابتة زائد «سايبور» بالاضافة الى اسعار عمولات متفق عليها. هذه التسهيلات مضمونة بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء.

كانت حركة تكاليف المعاملات غير المطفأة كما يلي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة / السنة	١٦٢,٨٦٨,١٤٦	٧٨,٧٥٩,٢٩٧
الإضافات المتعلقة بالتسهيل الجديد خلال الفترة / السنة	-	١٠٣,٦٥١,٥٧٥
تكلفة المعاملات المطفأة خلال الفترة / السنة (إيضاح ١ أدناه)	(٨,٨٦٥,٢٧٨)	(١٩,٥٤٢,٧٢٦)
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	**١٥٤,٠٠٢,٨٦٨**	١٦٢,٨٦٨,١٤٦

١. إن تكلفة المعاملة المطفأة خلال الفترة / السنة كانت موزعة كالتالي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الإطفاء المحمل للفترة / للسنة) ايضاح ٢٢)	٨,٨٦٥,٢٧٨	١٢,٩٢٨,٤٨٤
رسملة استثمارات عقارية – المشاريع تحت التنفيذ (ايضاح ١١)	-	٦,٦١٤,٢٤٢
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	**٨,٨٦٥,٢٧٨**	١٩,٥٤٢,٧٢٦

لم يتم الحصول على قروض أو سداد مبالغ خلال الفترة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ والسنوات السابقة، حصلت المجموعة على ما يلي:

١. في ٦ ابريل ٢٠١٦، قامت شركة مراكز الرياض المحدودة (شركة تابعة) بتوقيع عقد تسهيل مرابحة طويل الأجل بمبلغ ٥,٥٥٠ مليون ريال سعودي مع عدد من البنوك المحلية لغرض بناء مجمعات تجارية معينة. كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، قامت الشركة باستخدام ٣,٨٩٠ مليون ريال سعودي من مجموع قيمة تسهيل المرابحة. يحمل تسهيل المرابحة عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد التسهيل على ١٧ قسط نصف سنوي غير متساوية ابتداءً من شهر ابريل ٢٠١٨.

٢. تسهيل قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون البساتين – جدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من بنك محلي استخدم منه مبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي في الفترة الماضية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر مايو ٢٠١٨. سيتم سداد التسهيل الجديد على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر مايو ٢٠١٨ ويستحق آخر قسط في أبريل ٢٠٢٥. تستحق العمولة على أساس نصف سنوي ابتداءَ من مايو ٢٠١٥.

٣. قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون العرب – الرياض بمبلغ قدره ١,٩٧٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، استخدم منه ١,٢٣٥ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٥. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية حتى الانتهاء من المجمع، والنسب الأخرى المتفق عليها بعد ذلك، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر يوليو ٢٠١٧. سيتم سداد التسهيل على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر يوليو ٢٠١٧، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر يناير ٢٠٢٤. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر يونيو ٢٠١٤.

٤. قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ٧٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنويًا ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل بناءً على عقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦.

٥. قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ١,٩٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية «سايبور» بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه سنويا. إن القرض مضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل بناءً على عقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦.

تتضمن اتفاقيات التسهيلات أعلاه، من ضمن ما تتضمنه، تعهدات بضرورة الحفاظ على بعض النسب المالية. تقوم المجموعة دائماً بالتأكد بأنها ملتزمة بالتعهدات المنصوص عليها في هذه الاتفاقيات. إن المجموعة ملتزمة بتعهدات القروض كما في نهاية فترة التقرير.

كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، تمت رسملة مبلغ وقدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ١١٢,٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لإقامة المشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١).

١٤. الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقدية المستلمة لقاء الخدمات التي يتم تنفيذها أو البضاعة التي يتم تسليمها من قبل المجموعة. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إجراء قيود تعديلية لإثبات جزء الإيرادات غير المكتسبة التي تم اكتسابها خلال الفترة / السنة.

١٥. المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
تأمينات من المستأجرين	٩٧،٨٢٩،٥٨٩	٩٤,٩٧٨,٧٥٧
أعباء مالية مستحقة	٨٦،٧٧٩،٣٨٠	٩٧,٧٥٧,٣٧٥
مصاريف مستحقة	٢٤،٠٠١،٤٧٠	٦,٩٨٩,٥٥٧
مستحقات للموظفين	٢٠،٨٤٩،٨٩٤	١٧,٧٦٥,١٦٦
أخرى	٤،٩١٢،١٠٩	٧,٢٨٧,٣١٤
	٢٣٤,٣٧٢,٤٤٢	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩

١٦. الزكاة

المحملة للفترة / السنة

تتكون الزكاة المحملة للفترة / للسنة وقدرها ١٧,٢٤٧,٦٣٧ ريال سعودي (السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧: ٢٧,١٥٤,٤٢٣ ريال سعودي) من مخصص الفترة الحالية وفقاً للأساس التالي:

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
حقوق الشركاء، رصيد أول المدة	٤،٨٨٠،٧١١،١٩٢	٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩
الدخل قبل الزكاة	٤٧٦،٥٤١،٥٦٧	٩٧٦,٩٨٩,٣٩٦
مخصصات أول المدة وتسويات أخرى	٧٣٩،١٤٣،٩٤٦	٧٠٠,٥٦٩,٤٣٩
المطلوبات غير المتداولة	٥،٦٦٣،٩٣٣،٣٩٧	٥,٨١٨,٩٧٤,٥٥٠
الموجودات غير المتداولة	(١١،٠٧٠،٤٢٤،٦٢٢)	(١١,٠٧٥,٦٧٢,٧٣٤)

تم تعديل بعض هذه المبالغ للوصول إلى الزكاة المحملة للفترة / للسنة.

حركة مخصص الزكاة خلال الفترة / السنة

كانت حركة مخصص الزكاة للفترة / للسنة كما يلي:

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة / السنة	١١٧،٣٥٣،٨٤١	٨٨,٤٩٢,٩٤٠
مخصص للفترة / السنة	١٧،٢٤٧،٦٣٧	٢٧,١٥٤,٤٢٣
تسويات سنوات سابقة	-	١,٩٦٧,٥٥٦
المدفوع خلال الفترة / السنة	(١،٦٧٢،٢٨٠)	(٢٦١,٠٧٨)
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	١٣٢،٩٢٩،١٩٨	١١٧,٣٥٣,٨٤١

الربوط الزكوية

قدمت الشركة اقراراتها الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») منذ تاريخ تأسيسها حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦، واستلمت شهادات الزكاة لتلك السنوات. تم اتمام الربوط الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦.

اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد وتقديم الإقرارات الزكوية المجمعة للشركة الأم النهائية وللشركات التابعة المملوكة لها بالكامل بما في ذلك شركة المراكز العربية المحدودة إلى الهيئة وذلك وفقاً لخطاب الهيئة. وبالتالي، تم تقديم الاقرارات الزكوية المجمعة للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦ إلى الهيئة. وبالرغم من قيام الشركة الأم النهائية بتقديم الاقرارات الزكوية المجمعة بما في ذلك الشركات التابعة لها المملوكة بالكامل، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي الفردي للمجموعة.

استلمت الشركة الأم النهائية بتاريخ ٥ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٥) خطاب من الهيئة تطالبها بتقديم الاقرارات الزكوية المستقلة لها وللشركات التابعة كل على حده بدلا من الاقرارات الزكوية المجمعة المقدمة سابقاً للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦. قدمت الشركة الأم النهائية إعتراضها والذي تمت الموافقة عليه من قبل الهيئة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٧.

١٧. رأس المال

فيما يلي بيان بأسماء الشركاء ونسب ملكيتهم في رأس المال كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ و ٣١ مارس ٢٠١٧:

اسم الشريك	نسبة الملكية ٪	عدد الحصص	المبلغ ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	٥٢	٢,٣١٤,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	٣	١٣٣,٥٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠
السيد فواز عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
السيد سلمان عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
د. عبد المجيد عبد العزيز الحكير	١٥	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
	١٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠

١٨. الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية وعقد تأسيس الشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. يجوز للشركة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. عليه، قامت الشركة بتجنيب ١٠٪ من دخل الفترة إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

١٩. توزيعات الأرباح

قرر الشركاء بالشركة باجتماعهم المنعقد في ٧ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ٥٩,٧٧٥٣ ريال سعودي للسهم بإجمالي قدره ٢٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم سداد مبلغ ١٨٧,٢٧٣,١٤٧ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ٦).

قرر الشركاء بالشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٥ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٩ يونيو ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ٥٨,٤٢٧٠ ريال سعودي للسهم بمبلغ قدره ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم سداد مبلغ ١٤٢,٣٤٠,٩٧٨ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب الشركة الأم (إيضاح ٦).

قرر الشركاء بالشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) و ٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ١٦٠,٦٧٤٢ ريال سعودي للسهم بمبلغ إجمالي قدره ٧١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تم تحويل ٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي منها إلى حساب الشركاء (إيضاح ٦).

٢٠. مصاريف الدعاية والترويج

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
دعاية	٤،٢٧٠،٧٥١	١٠,٥٢٣,٣٨٨
إعلانات	٣،٤١٢،٦٨٨	٨,٥٩٩,٥٢٢
	٧،٦٨٣،٤٣٩	١٩,١٢٢,٩١٠

٢١. المصاريف العمومية والإدارية

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٥)	٧٣،١٣١،٦٥٨	٢٢,٩٣١,٣٩٢
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٤٢،٨٤٤،٣٩٤	٧٤,٣٦٨,٥٢٢
استهلاك (إيضاح ١٢)	١٤،٤١٥،٨٨٥	٢٠,٨٨٥,٥٢٩
اتصالات وبرامج	٥،٤٤٦،١٧٣	١,٣٤٠,٨٥١
اتعاب مهنية	٤،٤٤٥،٥٦٣	٢٥,٩٣٢,٧٧٨
تأمين	٣،٤٢٩،٤٠٧	٧,٠٢٦,٣٩٦
مصروف ايجار	١،٧٠٥،٧٨٠	١,٦٤٥,٠٧٠
ذمم مدينة مشطوبة (إيضاح ٥)	١،٥٦٢،٢٦١	-
رسوم حكومية	١،٤٤٩،٩٢٣	١,٧٣٨,٨٠٦
أخرى	٢،٨٨٢،٨١٩	٢,٧٦٨,٠٤٧
	١٥١،٣١٣،٨٦٣	١٥٨,٦٣٧,٣٩١

٢٢. الأعباء المالية

	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
مصاريف عمولات على قروض طويلة الأجل	١٣٥،٠٧٩،٥٣٢	١٦٦,٠٢٤,٥٨٨
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٣)	٨،٨٦٥،٢٧٨	١٢,٩٢٨,٤٨٤
أعباء بنكية	٩٢،١٠١	١٦٨,٠٦٤
	١٤٤،٠٣٦،٩١١	١٧٩,١٢١,١٣٦

٢٣. الإيرادات الأخرى، صافي

	للفـــترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
عكس قيد التزامات لم تعد مستحقة الدفع	١٤،٠٦٧،٤١٨	-
توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع	٥،٧٣٧،٥٠٠	٥,٧٣٧,٥٠٠
خسارة عن بيع أراضي (إيضاحي ٦ و ١١)	(١،٦٣١،٥٨٦)	-
انخفاض في قيمة دفعات مقدمة للموردين (إيضاح ٧)	(٧،٨٣٥،٣٥٤)	-
تذاكر مجانية	-	٢,١٥٢,٦١٧
أخرى	(٦٦٨،٨٨٦)	٤,١٣٥,٨٣٠
	٩،٦٦٩،٠٩٢	١٢,٠٢٥,٩٤٧

٢٤. التعهدات والالتزامات المحتملة

فيما يلي بياناً بالتعهدات والالتزامات المحتملة الخاصة بالمجموعة كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ و ٣١ مارس ٢٠١٧:

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	٢,٣٨٤,٧٢٩,٣٩٤	٢,٦٠٥,١٣٩,٣٠٨
خطابات ضمان	٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠

٢٥. الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية

إن التزامات الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء هي كالتالي:

	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي
أقل من سنة	١٦٨،٤١٤،٤٥٠	٢٨٥,٧٤٦,٤٥٠
من سنة إلى خمس سنوات	١،٣٠٤،٠٣٥،٢٩٥	١,٤٠١,٧٤٢,٧٩٥
أكثر من خمس سنوات	٥،١٣٩،٥٠٣،٢٥٨	٥,٦٥٢,٨١٣,٠٤٤
	٦،٦١١،٩٥٣،٠٠٣	٧,٣٤٠,٣٠٢,٢٨٩

إن اتفاقيات عقود الإيجار هي بأسماء جهات ذات علاقة بالمجموعة قدمت تنازلاً عن هذه العقود لصالح المجموعة (إيضاح ٦).

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة على الشركة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ فترة.

يتم إثبات الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف ضمن تكلفة الإيرادات خلال الفترة / السنة، والتي بلغت ٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢١٢ مليون ريال سعودي).

٢٦. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينين وبعض الموجودات المتداولة الأخرى، بينما تتكون مطلوباتها المالية من القروض طويلة الأجل والدائنين والتأمينات من المستأجرين والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الخاصة بالمجموعة لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية بتاريخ إعداد القوائم المالية.

٢٧. إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. الغرض الرئيسي من القروض هو لتمويل شراء وتطوير محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة. لدى المجموعة أرصدة مدينون ودائنون ونقد وأرصدة لدى البنوك التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للأدوات المالية بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولات، لكن لديها مطلوبات مرتبطة بعمولات كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

مخاطر العقار

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- تكاليف مشاريع التطوير قد تزداد إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة مستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.
- قد يصبح مستأجر رئيسي ما معسر مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك على شكل تأمينات إيجار أو ضمانات.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته مقابل أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير والأنشطة التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال الزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجر على أساس نتائج التصنيف الائتماني في وقت إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

ذمم المستأجرين المدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام اتفاقيات الايجارات.

المستحق من جهات ذات علاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية على أساس مستقل للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية للمستحق من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٦). لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بأي ضمانات. يتم هذا التقييم في كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه الجهات ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر فيما يتعلق بالمستحق من الجهات ذات المستوى المتدني، علماً بأن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس الشركاء.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة القابضة النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي بشكل سريع وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بأية التزامات مستقبلية.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتدير أثرها على القوائم المالية الموحدة وفقا لذلك.

٢٨. المصادر الأساسية لعدم التأكد من التقديرات

الديون المشكوك في تحصيلها

يتم إجراء تقدير للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة المدينين عند عدم إمكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء هذا التقدير لكل مبلغ على حده. أما المبالغ التي لا تعتبر هامة بمفردها ولكنها متأخرة السداد، فانه يتم تقديرها بشكل جماعي، ويجنب مخصص حسب طول مدة التأخر في السداد بناءً على معدلات التحصيل السابقة.

بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، بلغ إجمالي أرصدة المدينين ٣٦٥,١٧٢,٩٧٣ ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢٨٢,١٩٥,١٤٤ ريال سعودي) مع مبلغ ١٢١,٥٤٨,١٣٧ ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٤٨,٤١٦,٤٧٩ ريال سعودي) كمخصص ديون مشكوك في تحصيلها. سيتم إثبات الفرق بين المبالغ التي تم تحصيلها في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في قائمة الدخل الموحدة.

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الانتاجية سنوياً وسيتم تعديل قسط الاستهلاك المستقبلي في حالة اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٢٩. الأحداث بعد الفترة المالية

قرر المساهمون بالشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٤ رجب ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٨) توزيع أرباح بواقع ٤٩,٤٣٨٢ ريال سعودي بمبلغ إجمالي قدره ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم سداد مبلغ ٤٢,٣٨٥,٨٧٥ ريال سعودي منها من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب الشركة الأم النهائية.

في ٢٦ أبريل ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة طويلة الأجل بمبلغ ١,٤٣٣ مليون ريال سعودي مع بنك محلي لإعادة تمويل/ تمويل تطوير بعض المجمعات التجارية ولسداد ديون محددة. استخدمت الشركة ١,٢٩٢ مليون ريال سعودي من إجمالي تسهيل المرابحة.

إضافة إلى ذلك، في ٢٦ أبريل ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إجارة طويلة الأجل بمبلغ ٥,٧٧١ مليون ريال سعودي مع عدة بنوك محلية لتوفير بعض التسهيلات وفقا لشروط اتفاقية الشراء الرئيسية، اتفاقية الإيجار الرئيسية ومستندات المعاملات الأخرى. استخدمت المجموعة مبلغ ٥,٢٠٤ مليون ريال سعودي من إجمالي مبلغ تسهيل الإجارة.

لم تنشأ أحداث بعد ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ وقبل تاريخ صدور القوائم المالية الموحدة قد يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧.

٣٠. أرقام المقارنة

تم أعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة كي تتماشى مع تبويب الفترة الحالية.

MN/

M:\M_MAA\Arabian Centers Company (61356851)\Arabian Centers Company Limited 27 September 2017\2017_Engagement name_Eng Code\6- FS\ACCL 27 September 17 Conso AR FS.docx

٢٠١٨/٧/٢٢

٢٠١٨/٧/٢٦

٢٠١٨/٧/٣٠

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات

للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الفهرس	**صفحة**
تقرير المراجع المستقل	٢-٤
قائمة المركز المالي الموحدة	٥
قائمة الدخل الموحدة	٦
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٧- ٩
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	١٠
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١١- ٣٤

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة المراكز العربية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ("الفترة")، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي
تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت الانتباه – أول قوائم مالية موحدة للشركة بعد التحول إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة وأرقام المقارنة وإعادة إصدار القوائم المالية الموحدة
نلفت الانتباه إلى ما يلي:

- الإيضاح (١) حول القوائم المالية الموحدة والذي يشير إلى أن هذه القوائم المالية الموحدة تغطي أول فترة مالية للشركة بعد تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، وتم تضمين أرقام الفترة السابقة لأغراض المقارنة فقط.

- الإيضاح (٣٢) حول القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى قيام المجموعة بإعادة إصدار القوائم المالية الموحدة للفترة بعد تعديل الإفصاحات المتعلقة بخطة المجموعة لاتباع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية") لتكون للتقرير المالي كما في وللسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨، وذلك خلافا لما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية الموحدة التي تم إصدارها سابقًا من أنها للتقرير المالي كما في وللسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩. علاوة على ذلك، قامت المجموعة بتعديل الإفصاح المتعلق بالقيمة الأسمية لأسهم الشركة، وعليه تم تعديل عدد الأسهم القائمة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨. لقد قمنا بإصدار رأي مراجعة مطلق بتاريخ ٧ محرم ١٤٤٠هـ (الموافق ١٧ سبتمبر ٢٠١٨) حول القوائم المالية الموحدة التي تم إصدارها سابقًا. لم يتم تعديل رأينا بهذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

ير المراجع المستقل
ى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
ركة مساهمة سعودية مقفلة (تتمة)

ؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف وهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات الموجودة عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرية إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

جزء من المراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ ى نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء كانت ناتجه عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

وم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٢٧٧)

الرياض: ٢٨ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ
(٥ مارس ٢٠١٩)

قائمة المركز المالي الموحدة

	إيضاح	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤	**٨٠،٣٥٠،٩٦٨**	٢٥٠،٥٣٥،٧٦٨
مدينون، صافي	٥	**٢٤٦،٧٣٣،١٧٦**	٢٤٣،٦٢٤،٨٣٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٦	**٢٣٨،٥٧٩،٤٠١**	١٩٠،٤٢٦،٨٣٨
دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة	٨	**٢٧٤،٥٠٧،٨٥٩**	٥٧،٠٦٩،٣٦٨
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	٧	**٥٣،٩٠٠،٩١٣**	٧٢،٩٣٦،٢٦٣
إجمالي الموجودات المتداولة		**٨٩٤،٠٧٢،٣١٧**	٨١٤،٥٩٣،٠٧٣
الموجودات غير المتداولة			
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة – جزء غير متداول	٨	**٨٠،٦٩٢،١١٦**	٨٠،٦٤٢،١١٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٦	**٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠**	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠
إيجار مدفوع مقدما		**١٧٥،٩٩٩،٠٠٠**	١٧٥،٩٩٩،٠٠٠
استثمار في شركة زميلة	٩	**٣٩،٦٦٩،٣٢٢**	٣٨،٣٣٥،٩٤٨
استثمارات متاحة للبيع	١٠	**١٢٨،٤٧٦،٢١٧**	١٢٨،٥٧٩،٥٠٣
استثمارات عقارية	١١	**١٠،٢٢٥،٦٩٩،٢٣٨**	١٠،٣١٣،٩٦٨،٤٤٤
ممتلكات ومعدات	١٢	**١٣٥،٨٢٦،٢٣٤**	١٣٢،٥٧٧،٠٤١
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**١٠،٩٨٦،٦٨٤،٦٩٧**	١١،٠٧٠،٤٢٤،٦٢٢
إجمالي الموجودات		**١١،٨٨٠،٧٥٧،٠١٤**	١١،٨٨٥،٠١٧،٦٩٥
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
جزء متداول من قروض طويلة الأجل	١٣	**٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠**	٢٣٢،٠٠٠،٠٠٠
دائنون		**٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨**	٢٧٠،٥١٢،٧١١
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٦	**٢٢١،٦١٩،٥٤٦**	٢٤٠،٧٣٢،١٠٠
إيرادات غير مكتسبة	١٤	**٢٧٧،٢٥٢،٢٤٠**	٢٩٥،٧٥٢،٦٥١
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	١٥	**٢١٥،٤١٥،٧٨٦**	٢٣٤،٣٧٢،٤٤٢
زكاة مستحقة	١٦	**١٤٦،٥٥٩،٩٧٠**	١٣٢،٩٢٩،١٩٨
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١،٥٧٠،٥٧٢،٦٤٠**	١،٤٠٦،٢٩٩،١٠٢
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	١٣	**٥،٣٧٧،٦٢٦،١٩٤**	٥،٦٣٤،٩٩٧،١٣٢
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		**٢٥،١٥٨،٤٨٨**	٢٨،٩٣٦،٢٦٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٥،٤٠٢،٧٨٤،٦٨٢**	٥،٦٦٣،٩٣٣،٣٩٧

	إيضاح	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
إجمالي المطلوبات		**٦،٩٧٣،٣٥٧،٣٢٢**	٧،٠٧٠،٢٣٢،٤٩٩
حقوق الملكية			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٧	**٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠
احتياطي نظامي	١٨	**٣٧٠،٧٣٩،٣١٥**	٣٣٨،٨٢٨،٤٧٩
أرباح مبقاة		**٨٤،٥١٠،٠٠٤**	١٧،٣١٢،٤٧٢
(خسائر) أرباح غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	**(٢٣،٧٨٣)**	٧٩،٥٠٣
إجمالي حقوق المساهمين		**٤،٩٠٥،٢٢٥،٥٣٦**	٤،٨٠٦،٢٢٠،٤٥٤
حقوق الملكية غير المسيطرة		**٢،١٧٤،١٥٦**	٨،٥٦٤،٧٤٢
إجمالي حقوق الملكية		**٤،٩٠٧،٣٩٩،٦٩٢**	٤،٨١٤،٧٨٥،١٩٦
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**١١،٨٨٠،٧٥٧،٠١٤**	١١،٨٨٥،٠١٧،٦٩٥

قائمة الدخل الموحدة

	إيضاح	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
الإيرادات		**٩٨٩،٠٠٥،٤٩٧**	١،١٧٠،٤٠٤،٦٩٧
تكلفة الإيرادات		**(٢٥٥،٣٢٧،٥١٣)**	(٢٧٥،٤٠١،٦٣٤)
استهلاك استثمارات عقارية	١١	**(١٣٤،٠٨٠،٤٣٨)**	(١٣٣،٤١٣،٩٢٩)
الربح الإجمالي		**٥٩٩،٥٩٧،٥٤٦**	٧٦١،٥٨٩،١٣٤
المصاريف			
دعاية وترويج	٢٠	**(٥،٧٦١،٠٤٩)**	(٧،٦٨٣،٤٣٩)
عمومية وإدارية	٢١	**(١١٤،٤٢٦،٨٩٣)**	(١٥١،٣١٣،٨٦٣)
إجمالي المصاريف		**(١٢٠،١٨٧،٩٤٢)**	(١٥٨،٩٩٧،٣٠٢)
الدخل من العمليات الرئيسية		**٤٧٩،٤٠٩،٦٠٤**	٦٠٢،٥٩١،٨٣٢
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٩	**١،٣٣٣،٣٧٤**	٨،٣١٧،٥٥٤
أعباء مالية	٢٢	**(١٤٤،٦٢٣،٦٦٩)**	(١٤٤،٠٣٦،٩١١)
إيرادات أخرى، صافي	٢٣	**٢،٧٨٥،١٨٢**	٩،٦٦٩،٠٩٢
الدخل قبل الزكاة		**٣٣٨،٩٠٤،٤٩١**	٤٧٦،٥٤١،٥٦٧

	إيضاح	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
الزكاة	١٦	**(١٥،٤٣٦،٧٠٩)**	(١٧،٢٤٧،٦٣٧)
صافي دخل الفترة		**٣٢٣،٤٦٧،٧٨٢**	٤٥٩،٢٩٣،٩٣٠
صافي دخل الفترة المتعلق بـ:			
المساهمين في الشركة الأم		**٣١٩،١٠٨،٣٦٨**	٤٥١،٧٦٥،٠٧٦
حقوق الملكية غير المسيطرة		**٤،٣٥٩،٤١٤**	٧،٥٢٨،٨٥٤
		٣٢٣،٤٦٧،٧٨٢	٤٥٩،٢٩٣،٩٣٠
ربح السهم:	٢٤		
الدخل من العمليات الرئيسية للسهم المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم		**١,٠٨**	١,٣٥
صافي دخل الفترة للسهم المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم		**٠,٧٢**	١,٠٢

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

	إيضاح	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة		**٣٣٨،٩٠٤،٤٩١**	٤٧٦،٥٤١،٥٦٧
التعديلات لـ:			
أعباء مالية	٢٢	**١٤٤،٦٢٣،٦٦٩**	١٤٤،٠٣٦،٩١١
استهلاك استثمارات عقارية	١١	**١٣٤،٠٨٠،٤٣٨**	١٣٣،٤١٣،٩٢٩
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٥	**٢١،٦٨٢،٨٤٠**	٧٣،١٣١،٦٥٨
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٢	**١٦،١٠٨،٧٣٥**	١٤،٤١٥،٨٨٥
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		**٢،٨٧٠،٧١٨**	٢،٧٩٢،٨٥٨
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	٩	**(١،٣٣٣،٣٧٤)**	(٨،٣١٧،٥٥٤)
عكس قيد التزامات لم تعد مستحقة	٢٣	**(٢،٠٢٥،٨١٠)**	(١٤،٠٦٧،٤١٨)
انخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين	٢٣	**-**	٧،٨٣٥،٣٥٤
خسارة عن بيع أراضي	٢٣	**-**	١،٦٣١،٥٨٦
شطب ذمم مدينة	٥	**-**	١،٥٦٢،٢٦١
		٦٥٤،٩١١،٧٠٧	٨٣٢،٩٧٧،٠٣٧
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			

	إيضاح	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
مدينون		**(٢٤،٧٩١،١٨٠)**	(٨٤،٥٤٠،٠٩٠)
مبالغ مستحقة من/ إلى جهات ذات علاقة، صافي		**(١٠٤،٤٣٩،٥٨٥)**	(٩٥،٠٣٥،٩٥٨)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		**١٩،٠٣٥،٣٥٠**	(٨،٨٧٨،٩٦٢)
دائنون		**٧،٧٩٨،٦٤٠**	٢٤،٦٤٨،٥٩٩
إيرادات غير مكتسبة		**(١٨،٠٦٠،٨٥٤)**	(١٥،٥٢٦،٥٨٩)
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		**٤٦،٤٠٢،٧١٨**	٢٠،٥٧٢،٢٦٨
النقد الناتج من العمليات		**٥٨٠،٨٥٦،٧٩٦**	٦٧٤،٢١٦،٣٠٥
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		**(٦،٦٤٨،٤٩٥)**	(٦٩٩،٢٨٩)
زكاة مدفوعة	١٦	**(١،٨٠٥،٩٣٧)**	(١،٦٧٢،٢٨٠)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية		**٥٧٢،٤٠٢،٣٦٤**	٦٧١،٨٤٤،٧٣٦
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات لاستثمارات عقارية	١١	**(٦١،٧٧٢،٦٣٩)**	(٢٧٠،٦٨٣،٧٣٨)
شراء ممتلكات ومعدات	١٢	**(١٩،٣٥٧،٩٢٨)**	(٢٦،٢٤٦،٤٥٧)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	٩	**-**	٥،٠٠٠،٠٠٣
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		**(٢١٧،٤٨٨،٤٩١)**	٥٤،٩٣٩،١٣٩
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		**(٢٩٨،٦١٩،٠٥٨)**	(٢٣٦،٩٩١،٠٥٣)
الأنشطة التمويلية			
أعباء مالية مدفوعة	١٣	**(٢٠٠،٣٥٣،٩٨١)**	(١٤٦،١٤٩،٦٢٨)
قروض طويلة الأجل مسددة		**(٦٦،٠٠٠،٠٠٠)**	-
توزيعات أرباح مدفوعة		**(١٧٧،٦١٤،١٢٥)**	(١٩٦،٣٨٥،٨٧٥)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		**(٤٤٣،٩٦٨،١٠٦)**	(٣٤٢،٥٣٥،٥٠٣)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك		**(١٧٠،١٨٤،٨٠٠)**	٩٢،٣١٨،١٨٠
النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية الفترة		**٢٥٠،٥٣٥،٧٦٨**	١٥٨،٢١٧،٥٨٨
النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة	٤	**٨٠،٣٥٠،٩٦٨**	٢٥٠،٥٣٥،٧٦٨

	إيضاح	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
المعاملات غير النقدية:			
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب المساهمين	٦ و١٩	**٤٢،٣٨٥،٨٧٥**	٣٢٩،٦١٤،١٢٥
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب جهة ذات علاقة	٦	**١٠،٧٥٠،٠٠٠**	-
خسائر غير محققة ناتجة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٠	**(١٠٣،٢٨٦)**	(٢٥٥،٨١٤)
استثمارات عقارية محولة إلى الشركة الأم النهائية	٦	**(١٥،٩٦١،٤٠٧)**	(٤،٨٩٩،٠٧٦)
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية	٦	**-**	(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)
بيع أراضي تمت تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية	٦	**-**	١١٥،٧٦٣،٦٢٥
مبالغ مستحقة إلى الشركة الأم النهائية تمت تسويتها من خلال حساب جهة ذات علاقة أخرى	٦	**-**	٧٧،٦٥٧،٨٧٢

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم						
	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	خسائر) ارباح غير) محققة عن اعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	إجمالي حقوق المساهمين	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٣،٦٥١،٩٧١	١٣٦،٧٢٣،٩٠٤	٣٣٥،٣١٧	٤،٨٨٠،٧١١،١٩٢	١،٠٣٥،٨٨٨	٤،٨٨١،٧٤٧،٠٨٠
صافي دخل الفترة	–	–	٤٥١،٧٦٥،٠٧٦	–	٤٥١،٧٦٥،٠٧٦	٧،٥٢٨،٨٥٤	٤٥٩،٢٩٣،٩٣٠
محول إلى الاحتياطي النظامي	–	٤٥،١٧٦،٥٠٨	(٤٥،١٧٦،٥٠٨)	–	–	–	–
توزيعات أرباح (ايضاحي ٦ و١٩)	–	–	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)	–	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)	–	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)
صافي الحركة خلال الفترة (إيضاح ١٠)	–	–	–	(٢٥٥،٨١٤)	(٢٥٥،٨١٤)	–	(٢٥٥،٨١٤)
الرصيد كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٨،٨٢٨،٤٧٩	١٧،٣١٢،٤٧٢	٧٩،٥٠٣	٤،٨٠٦،٢٢٠،٤٥٤	٨،٥٦٤،٧٤٢	٤،٨١٤،٧٨٥،١٩٦
صافي دخل الفترة	–	–	٣١٩،١٠٨،٣٦٨	–	٣١٩،١٠٨،٣٦٨	٤،٣٥٩،٤١٤	٣٢٣،٤٦٧،٧٨٢
محول إلى الاحتياطي النظامي	–	٣١،٩١٠،٨٣٦	(٣١،٩١٠،٨٣٦)	–	–	–	–
توزيعات أرباح (ايضاحي ٦ و١٩)	–	–	(٢٢٠،٠٠٠،٠٠٠)	–	(٢٢٠،٠٠٠،٠٠٠)	(١٠،٧٥٠،٠٠٠)	(٢٣٠،٧٥٠،٠٠٠)
صافي الحركة خلال الفترة (إيضاح ١٠)	–	–	–	(١٠٣،٢٨٦)	(١٠٣،٢٨٦)	–	(١٠٣،٢٨٦)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٣٧٠،٧٣٩،٣١٥**	**٨٤،٥١٠،٠٠٤**	**(٢٣،٧٨٣)**	**٤،٩٠٥،٢٢٥،٥٣٦**	**٢،١٧٤،١٥٦**	**٤،٩٠٧،٣٩٩،٦٩٢**

١. النشاطات

شركة المراكز العربية («الشركة» أو «الشركة الأم»)، شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦ هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥). يقع المكتب المسجل للشركة في حي النخيل، ص. ب. ٣٤١٩٠٤، الرياض ١١٣٣٣، المملكة العربية السعودية.

تم تغيير الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧). هذه هي أول قوائم مالية موحدة للشركة بعد التحول وتغطي الفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ إلى ٣١ مارس ٢٠١٨ («الفترة»)، والتي تم إعدادها طبقاً للنظام الأساسي للشركة. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة للشركة وفق نفس الأسس الخاصة باستمرار المجموعة في أنشطتها قبل التحول، ولم يتم إنشاء كيان جديد. ومع ذلك، تم قبول مساهمين جدد، وتم مناقشة ذلك في الإيضاح (١٧). تم تضمين أرقام الفترة السابقة لأغراض المقارنة فقط.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية والتجارية ويشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما تشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

تغطي أرقام المقارنة الفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، والتي تتعلق بعمليات المجموعة قبل التحول إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، والتي تم إظهارها لأغراض المقارنة فقط.

تمت الموافقة على اصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ **XX XX** ١٤٤٠هـ (الموافق **XX XX** ٢٠١٩).

فيما يلي بياناً بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

اسم الشركة التابعة (١)	نسبة الملكية ٪	
	المباشرة	غير المباشرة (٢)
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥
مجمع عيون الرائد التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين للتجارة	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	-
شركة مجمع اليرموك المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع العرب المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥

اسم الشركة التابعة (١)	نسبة الملكية ٪	
	المباشرة	غير المباشرة (٢)
شركة مجمع الياسمين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥

١. إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

٢. إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

٣. خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بالتنازل عن عمليات مجمعاتها التجارية لصالح الشركات التابعة لها، وإظهارها في القوائم المالية الخاصة بها. لكن طبقاً لقرار المساهمين في الشركة بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة عمليات هذه المجمعات اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٧.

٢. أسس التوحيد

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة لها المذكورة في الإيضاح (١). ويقصد بالشركات التابعة تلك التي تمتلك فيها الشركة الأم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، استثماراً طويل الأجل يتكون من حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال الذي يحق له التصويت و/ أو تمارس عليها سيطرة عملية. يتم توحيد الشركات التابعة اعتبارا من تاريخ سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة. تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.

تم حذف كافة الأرصدة والمعاملات الهامة المتداخلة بين شركات المجموعة في هذه القوائم المالية الموحدة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصة في الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة، ويتم إظهارها بصورة مستقلة في قائمة الدخل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحد بصورة مستقلة عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

إضافة إلى القوائم المالية الموحدة المرفقة، قامت المجموعة أيضًا بإعداد قوائم مالية موحدة مستقلة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»). إن القوائم المالية الموحدة النظامية للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية سوف تكون لفترات التقرير المالي التي تبدأ من ١ أبريل ٢٠١٨.

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات

والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة، ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال تلك الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وبالرغم من أن إعداد هذه التقديرات مبني على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة عن العمليات والأحداث الجارية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

المدينون

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة. ويتم إثبات المخصصات عند وجود دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما تعتبر غير قابلة للتحصيل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً ولا تعتبر شركة تابعة أو مشروعاً مشتركاً. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة المعدلة بالتغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة. وفي حالة اثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيير والافصاح عن ذلك، إذ يتطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة بقدر حصتها في الشركة الزميلة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وتكلفة الشراء واثبات المبلغ في قائمة الدخل الموحدة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

الاستثمارات المتاحة للبيع

تظهر الاستثمارات المشتراة بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن هناك نية بيعها في الفترة المالية اللاحقة. تقيد أو تحمل التغيرات في القيمة العادلة على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حالة وجود سوق مالي نشط أو باستخدام طرق تقييم بديلة، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة.

وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم المحاسبة عنها على أساس المتوسط المرجح.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجارات أو من أجل زيادة رأس المال أو كلاهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط اثباتها. بعد الإثبات الأولي، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الإنشاء. تستهلك تكلفة الممتلكات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الممتلكات والمعدات

تقيد، في الأصل، الممتلكات والمعدات بالتكلفة، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي تقدر فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسارة الانخفاض كمصروف فوراً في قائمة الدخل الموحدة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة الأعلى للأصل ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الموحدة.

عقود الإيجار

عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، أنها تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها كمصروف طوال فترة عقد الايجار وفق نفس الأسس المستخدمة في ايرادات الايجار. تدرج الإيجارات الشرطية كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

عقود الإيجار - المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية التي تنقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار وذلك للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل تكاليف التمويل على قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم صرفها عند ظهورها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة وفقا لشروط عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم على مدى فترة عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة بسداد هذه الالتزامات. تقاس المخصصات وفقاً لأفضل تقدير تراه الإدارة للمصاريف المطلوبة للوفاء بهذا الالتزام بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخصم إلى القيمة الحالية لها حين يكون الأثر جوهرياً.

الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تنفيذها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إدخال القيود التعديلية لإثبات جزء من الإيرادات الذي تم الحصول عليه خلال الفترة.

كما تشمل الإيرادات غير المكتسبة على الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية الفترة.

القروض

يتم اثبات القروض بإجمالي القيمة المستلمة من قبل المجموعة.

الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية. يجنب مخصص للزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق، وتحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يتم إجراء أية تسويات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربوط النهائية من الهيئة.

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لتعويضات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين في القوائم المالية الموحدة وفقا لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

إثبات الإيرادات

يتم اثبات الايرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الايرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات والتخفيضات. وقد تبين للمجموعة أنها تعمل كأصيل في كافة ترتيبات الايرادات الخاصة بها (ما عدا مصاريف الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة للمستخدمين المفرطين – كما هو موضح لاحقا في هذا البند) لأنها الجهة الملتزمة الرئيسية ولديها المقدرة على تحديد الأسعار، وتتعرض أيضاً لمخاطر الائتمان.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات:

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة هي بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات ورسوم الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة والمبالغ المستلمة الأخرى في صافي إيرادات الإيجار من التكاليف ذات الصلة، لأن الإدارة تعتبر أن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كأصيل في هذا الشأن.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

تكاليف التمويل

تتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل ما وذلك عند إتمام كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، وبعد ذلك، تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في الترويج للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

المعلومات القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو جزء أساسي من المجموعة:

- يقوم بالأنشطة التجارية التي يمكن أن تتحقق منها إيرادات وتتكبد فيها مصاريف.
- تقوم الإدارة بتحليل نتائج أعماله بصورة مستمرة لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء.
- تتوفر عنه المعلومات المالية الخاصة به.

تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاع تشغيلي واحد حيث تعمل كافة الشركات التابعة بأنشطة تجارية مشابهة.

يمثل القطاع الجغرافي مجموعة الموجودات أو العمليات المنشآت التي تزاول أنشطة تحقيق الإيرادات داخل بيئة اقتصادية معينة ويتعرض لمخاطر وعوائد ذات طبيعة مختلفة عن القطاعات الأخرى. يتم إجراء كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية، ومن ثم تم تحديد قطاع جغرافي واحد فقط.

المعاملات بالعملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا لأسعار الصرف السائدة حين إجراء تلك المعاملات. وتحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

٤. النقد والأرصدة لدى البنوك

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
نقد لدى البنوك	**٧٩،٥٠٩،٢٤٢**	٢٤٩،٦٣٩،٩٥٤
نقد في الصندوق	**٨٤١،٧٢٦**	٨٩٥،٨١٤
	٨٠،٣٥٠،٩٦٨	٢٥٠،٥٣٥،٧٦٨

٥. المدينون، صافي

تتكون الذمم المدينة من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من المستأجرين. لا يوجد تصنيف ائتماني للعملاء الا أن الإدارة تقوم بتقييم الجودة الائتمانية للعميل قبل قبوله ووضع حدود ائتمانية. بناءً على الخبرات السابقة، يتوقع تحصيل كافة الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. أنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظم هذه المديونيات بدون ضمانات.

فيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كما في نهاية الفترة:

	الإجمالي	غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها	متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها: لغاية ٣٠ يوماً	٣١ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	أكثر من ١٨٠ يوما
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣١ مارس ٢٠١٨	**٢٤٦،٧٣٣،١٧٦**	**٥٣،١٣٢،١٧٨**	**٢٤،٥٢٨،٧٨٠**	**٣٦،٣٠١،٦٢٩**	**٥٣،٧٤٧،٣٣٠**	**٧٩،٠٢٣،٢٥٩**
٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	٢٤٣،٦٢٤،٨٣٦	٥٧،٧١٨،٣٧٥	١٥،٥٢٢،٠١١	٢٧،٨٠٧،٩٠٠	٤٦،٢٨٧،٥٥٦	٩٦،٢٨٨،٩٩٤

كما هو مشار إليه أعلاه، تشتمل أرصدة المدينين على مبالغ متأخرة السداد في نهاية الفترة المالية، ولم تقم المجموعة مقابلها بإثبات مخصص للديون المشكوك في تحصيلها، لأنها لاتزال تعتبر قابلة للتحصيل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات أو تعزيزات ائتمانية أخرى مقابل هذه الأرصدة وليس لها الحق القانوني لتسويتها مقابل اية مبالغ مستحقة على المجموعة إلى الطرف الآخر.

عند تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة، تأخذ المجموعة بالاعتبار أي تغيير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة منذ تاريخ منح الائتمان وحتى نهاية الفترة المالية.

في ٣١ مارس ٢٠١٨، انخفضت أرصدة الذمم المدينة بمبالغ قيمتها الإسمية ١٣٨,٦١٦,٨٢٣ ريال سعودي (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ١٢١,٥٤٨,١٣٧ريال سعودي). كانت الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي:

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
في بداية السنة	**١٢١،٥٤٨،١٣٧**	٤٨،٤١٦،٤٧٩
مخصص مجنب للفترة (إيضاح ٢١)	**٢١،٦٨٢،٨٤٠**	٧٣،١٣١،٦٥٨
مبالغ مشطوبة	**(٤،٦١٤،١٥٤)**	-
في نهاية الفترة	**١٣٨،٦١٦،٨٢٣**	١٢١،٥٤٨،١٣٧

خلال الفترة، قامت المجموعة مباشرة بشطب أرصدة مدينة قدرها لا شيء (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ١,٥٦ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٢١).

٦. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

لغرض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تعتبر الجهات ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة على السيطرة على الجهة بشكل مباشر أو غير مباشر أو أن تمارس عليها تأثيراً هاماً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية والعكس أو أن تخضع المجموعة والجهة ذات العلاقة لسيطرة مشتركة أو تأثير هام مشترك. قد تكون الجهات ذات العلاقة أفراد أو منشآت.

تم حذف الأرصدة والمعاملات بين الشركة الأم والشركات التابعة لها، التي تعتبر جهات ذات علاقة ضمن المجموعة عند توحيد القوائم المالية، ولم يتم الافصاح عنها في هذا الإيضاح.

المعاملات مع جهات ذات علاقة

خلال الفترة، قامت المجموعة بإجراء معاملات مع جهات ذات علاقة. تُعتمد شروط تلك المعاملات من الإدارة خلال دورة الأعمال العادية. إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ريال سعودي
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب المساهمين (ايضاح ١٩)	**٤٢،٣٨٥،٨٧٥**	٣٢٩،٦١٤،١٢٥

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ريال سعودي
توزيعات أرباح مدفوعة نقدًا للمساهمين	١٧٧،٦١٤،١٢٥	١٩٦،٣٨٥،٨٧٥
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب جهة ذات علاقة أخرى	١٠،٧٥٠،٠٠٠	-
أعمال انشائية مدرجة ضمن مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	٢٤،٥٢٥،١٥١	٢٣٠،٦١٥،٢٢٦
إيرادات الإيجار، بعد الخصومات	١٥٩،٠٨١،٣٥٥	٣٧١،٠٣٣،٢٩٠
خدمات مستلمة	٤٩،٤٦٩،٦٧٠	٣٩،٠٣٩،٦٢٢
خصومات إيجار	١٨٠،٩٨٥،٦٦٦	٣٧،٥٠٠،٠٠٠
تحويل استثمارات عقارية إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	(١٥،٩٦١،٤٠٧)	(٤،٨٩٩،٠٧٦)
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٠)	-	(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)
تسوية أرصدة من خلال جهة ذات علاقة	-	٧٧،٦٥٧،٨٧٢
مدفوعات للموردين نيابة عن الشركة الأم النهائية	٢،٩٨٢،٧١١	١٦،٩٥١،٥٦٤
بيع أراضي تمت تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	-	١١٥،٧٦٣،٦٢٥

تم، بموافقة المساهمين في الشركة، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى جهة منتسبة وهي، شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية (إيضاح ٨). إن عملية إرساء العقود لا تتم من خلال تقديم وترشيح عطاءات.

أرصدة الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي الأرصدة الجوهرية للجهات ذات العلاقة في نهاية الفترة:

١. مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٣٤،٠٤١،٩٥٣	-
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	جهة منتسبة	٢٢،٩٠٩،٢٠٣	٢٧،٠٤٧،٨١٩
شركة فاس للتجارة (أ)	جهة منتسبة	٢٠،٥٠٠،٠٠٠	-
شركة ألعاب بيلي المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٨،٠٤٦،٦٦٧	-
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	جهة منتسبة	١،٢٥٢،٧٦١	-
شركة فضاء الأطفال المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٥٠٩،٧٩٧	-
شركة مهارات الألعاب المبتكرة	جهة منتسبة	٣٥٩،٩٤٥	-
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	٧٣،٧٢٢	-
شركة تضاريس نجد للأمن	جهة منتسبة	-	١٢،٥١٥،١٣٤
أخرى	جهة منتسبة	٨٨٥،٣٥٣	٨٦٣،٨٨٥
		٢٣٨،٥٧٩،٤٠١	١٩٠،٤٢٦،٨٣٨

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
غير متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠

٢. مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة	٢٠٠،٢٨٧،٦٩٢	٢٣٠،٢٦٣،٨٤٠
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية	١٥،٦٢٧،٣٨٧	١،٦٠١،٥٣٠
شركة تي إن إس نجد للحراسة	جهة منتسبة	٤،٤٥٥،٨٥٨	٥،٠٧١،١٣٥
إدارة إتقان المرافق	جهة منتسبة	١،٢٤٨،٦٠٩	-
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	-	١،٦٢٢،٣٤٨
شركة تي إن إس نجد للصيانة	جهة منتسبة	-	٢،١٧٣،٢٤٧
		٢٢١،٦١٩،٥٤٦	٢٤٠،٧٣٢،١٠٠

٣. الدفعات المقدمة لمقاول (إيضاح ٨):

اسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة	٢٧٤،٥٠٧،٨٥٩	٥٧،٠٦٩،٣٦٨
جزء متداول		٨٠،٦٩٢،١١٦	٨٠،٦٤٢،١١٦
جزء غير متداول		٣٥٥،١٩٩،٩٧٥	١٣٧،٧١١،٤٨٤

(أ) تمثل بشكل رئيسي ايجارات مستحقة من جهات ذات علاقة.

(ب) تمثل بشكل رئيسي إيجارات مدفوعة مقدما، بعد خصم ايرادات الايجار مستحقة القبض.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة بدون ضمانات، وغير مرتبطة بعمولة، وتسدد نقدًا. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة على الجهات ذات العلاقة في أي فترة حيث تعتقد أن هذه الأرصدة سيتم تحصيلها بالكامل.

إن عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (المباني) هي باسم منشآت ذات علاقة بالمجموعة، حيث قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١١ و٢٧).

٧. المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
دفعات مقدمة لموردين	**٣٤،٣٧٤،١٧٢**	٣٧،٠٣٨،٧٤٤
مصاريف مدفوعة مقدما	**٧،٥٢٩،٦٣٥**	١٢،٦٤٨،٨٤١
خطابات ضمان	**٥،٩٠٠،٠٠٠**	٥،٤٠٠،٠٠٠
ذمم موظفين	**٣،٢٣٠،١٤٤**	٥،٥١٦،٠٢٨
إيجار مدفوع مقدماً	**٢،١٩١،٨٠٦**	١٠،٩٢٦،٤٠٢
أخرى	**٦٧٥،١٥٦**	١،٤٠٦،٢٤٨
	٥٣،٩٠٠،٩١٣	٧٢،٩٣٦،٢٦٣

خلال الفترة، قامت المجموعة بتسجيل انخفاض في قيمة دفعات مقدمة لموردين قدرها لا شيء (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ٧,٨ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٢٣).

٨. الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة

تمثل الدفعات المقدمة إلى مقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية مقابل إنشاء مجمعات تجارية، والتي تتفاوت مراحل اكتمالها (إيضاح ٦).

٩. الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثمارا في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة؛ شركة عقارية تأسست في المملكة العربية السعودية وتزاول بشكل رئيسي المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية وشراء الأراضي وتشييد المباني للبيع أو الإيجار لصالحها. كانت حركة الاستثمار خلال الفترة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الحصة في صافي الأرباح	توزيعات أرباح	الرصيد الختامي
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣١ مارس ٢٠١٨	**٪٢٥**	**٣٨،٣٣٥،٩٤٨**	**١،٣٣٣،٣٧٤**	**-**	**٣٩،٦٦٩،٣٢٢**
٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	٪٢٥	٣٥،٠١٨،٣٩٧	٨،٣١٧،٥٥٤	(٥،٠٠٠،٠٠٣)	٣٨،٣٣٥،٩٤٨

١٠. الاستثمارات المتاحة للبيع

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
استثمارات في مشاريع عقارية (١)	**١٢١،٥٠٠،٠٠٠**	١٢١،٥٠٠،٠٠٠
استثمارات في صناديق عقارية (٢)	**٦،٩٧٦،٢١٧**	٧،٠٧٩،٥٠٣
	١٢٨،٤٧٦،٢١٧	١٢٨،٥٧٩،٥٠٣

(١) استثمارات في مشاريع عقارية

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (أ)	**١٢١,٥٠٠,٠٠٠**	١٢١,٥٠٠,٠٠٠

إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة

للشركة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات والتي تشتمل على علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

خلال الفترة المنتهية في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بتحويل استثمارها بنسبة ٧٧,٩٪ في عقار مملوك لينبع العقارية (مساهمة) إلى الشركة الأم النهائية بالقيمة الدفترية بمبلغ ٥٣,٣٣ مليون ريال سعودي (إيضاح ٦). إضافة إلى ذلك، اعتبارا من ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة الأم النهائية الحصة الفعلية المتعلقة باستثمار المجموعة بنسبة ٧,١٤٪ في شركة خماسية طيبة المحدودة، والتي تنازلت عن الاستثمار لصالح المجموعة في السنوات السابقة. إن هذا الاستثمار باسم الشركة الأم النهائية وتم قيده بالقيمة الدفترية بمبلغ قدره ٥٠ مليون ريال سعودي.

(٢) الاستثمار في صناديق عقارية

يمثل هذا البند استثمار في حقوق ملكية صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٢٥,٠٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها بقيمة ٧ مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٦,٩٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ٠,٢ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ٠,١ مليون ريال سعودي خلال الفترة (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ٠,٢ مليون ريال سعودي) ضمن قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

إن حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
التكلفة:		
في بداية ونهاية الفترة	**٧,٠٠٠,٠٠٠**	٧,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات ناتجة عن إعادة التقويم:		
في بداية الفترة	**٧٩،٥٠٣**	٣٣٥،٣١٧
خسارة غير محققة خلال الفترة	**(١٠٣،٢٨٦)**	(٢٥٥،٨١٤)
في نهاية الفترة	**(٢٣،٧٨٣)**	٧٩،٥٠٣
صافي القيمة الدفترية	**٦،٩٧٦،٢١٧**	٧،٠٧٩،٥٠٣

١١. الاستثمارات العقارية

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:	
المباني	٣٣ سنة
المباني المقامة على أراضي مستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأراضي	المباني	المباني المقامة على أراضي مستأجرة	المشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي ٣١ مارس ٢٠١٨	الإجمالي ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة:						
في بداية الفترة	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	٢،٧٩٣،٣٨٨،٠٢٧	٢،٨٦٥،٩٤٧،٢٦٩	١،٣١٣،٧٩٣،١٧٤	١١،٧٤٤،٩٤٢،٨٧٩	١١،٦٢٩،٥٠٥،٣٤٨
الإضافات	–	٢،٠١١،٣٣٨	١٣،٨٦٢،٧١٢	٤٥،٨٩٨،٥٨٩	٦١،٧٧٢،٦٣٩	٢٧٠،٦٨٣،٧٣٨
استبعادات	–	–	–	–	–	(١١٧،٣٩٥،٢١١)
محول إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٦)	–	–	–	(١٥،٩٦١،٤٠٧)	(١٥،٩٦١،٤٠٧)	(٣٧،٨٥٠،٩٩٦)
تحويلات	–	٧٦،٥٠٨	–	(٧٦،٥٠٨)	–	–
في نهاية الفترة	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	٢،٧٩٥،٤٧٥،٨٧٣	٢،٨٧٩،٨٠٩،٩٨١	١،٣٤٣،٦٥٣،٨٤٨	١١،٧٩٠،٧٥٤،١١١	١١،٧٤٤،٩٤٢،٨٧٩
الاستهلاك:						
في بداية الفترة	–	٥٧٦،٩١٣،٨٨٣	٨٥٤،٠٦٠،٥٥٢	–	١،٤٣٠،٩٧٤،٤٣٥	١،٣٣٠،٥١٢،٤٢٦
المحمل للفترة	–	٤٥،٥٦٩،٥٢٤	٨٨،٥١٠،٩١٤	–	١٣٤،٠٨٠،٤٣٨	١٣٣،٤١٣،٩٢٩
محول إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٦)	–	–	–	–	–	(٣٢،٩٥١،٩٢٠)
في نهاية الفترة	–	٦٢٢،٤٨٣،٤٠٧	٩٤٢،٥٧١،٤٦٦	–	١،٥٦٥،٠٥٤،٨٧٣	١،٤٣٠،٩٧٤،٤٣٥
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩**	**٢،١٧٢،٩٩٢،٤٦٦**	**١،٩٣٧،٢٣٨،٥١٥**	**١،٣٤٣،٦٥٣،٨٤٨**	**١٠،٢٢٥،٦٩٩،٢٣٨**	
في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	٢،٢١٦،٤٧٤،١٤٤	٢،٠١١،٨٨٦،٧١٧	١،٣١٣،٧٩٣،١٧٤		١٠،٣١٣،٩٦٨،٤٤٤

إن المشاريع تحت التنفيذ تتعلق بالمصاريف الخاصة بالمجمعات التجارية المختلفة، والتي لا تزال قيد الانشاء كما في نهاية الفترة المالية.

خلال الفترة السابقة، قامت المجموعة ببيع أراضي بالقيمة الدفترية بمبلغ ١١٧,٤ مليون ريال سعودي إلى الشركة الأم النهائية، والتي تم تسويتها من حساب المساهمين بمبلغ ١١٥,٨ مليون ريال سعودي (إيضاح ٦)، ونتج عن ذلك خسارة من بيع أراضي بمبلغ قدره ١,٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ٢٣).

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي الخاصة بالمجموعة في نهاية الفترة:

	مملوكة من قبل المجموعة / المساهمين	صكوك الملكية مسجلة لدى البنك نعم / لا	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
المجمعات التجارية - أراضي				
العزيزية مول – مكة	المجموعة	نعم	**١٧٨،٢٢٧،٦٦٥**	١٧٨،٢٢٧،٦٦٥
مجمع العرب – جدة	المجموعة	نعم	**١٤١،١١٥،١٠٢**	١٤١،١١٥،١٠٢
صحاري بلازا – الرياض	المجموعة	نعم	**٧٥،٢٤٠،٠٠٠**	٧٥،٢٤٠،٠٠٠
مجمع النور	المجموعة	نعم	**٦٨،١٢٠،٠٠٠**	٦٨،١٢٠،٠٠٠
أرض الجبيل	المجموعة	نعم	**٣٢،٥٠٠،٠٠٠**	٣٢،٥٠٠،٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	المجموعة	نعم	**٢٠،٧٠٠،١٤٥**	٢٠،٧٠٠،١٤٥
مجمع اركان سلام (×)	المجموعة	نعم	**٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠
مجمع الحمراء (×)	المجموعة	نعم	**٢٥٦،١٠٠،٠٠٠**	٢٥٦،١٠٠،٠٠٠
			١،٠٢٢،٠٠٢،٩١٢	١،٠٢٢،٠٠٢،٩١٢
الأراضي				
أرض عيون الرائد	المجموعة	نعم	**١،٧٧٠،٤٣٩،٩٤٧**	١،٧٧٠،٤٣٩،٩٤٧
أرض عيون البساتين	المجموعة	نعم	**١،٠٦٧،١٦٢،٥٠٠**	١،٠٦٧،١٦٢،٥٠٠
أرض مجمع الخليج (×)	المجموعة	نعم	**٢٩٠،٢٠٩،٠٥٠**	٢٩٠،٢٠٩،٠٥٠
مطار الدمام (×)	المجموعة	نعم	**٢١٠،٠٠٠،٠٠٠**	٢١٠،٠٠٠،٠٠٠
أرض القصيم (×)	المجموعة	نعم	**٣٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٣٥٠،٠٠٠،٠٠٠
أرض أبها (×)	المجموعة	نعم	**٦٢،٠٠٠،٠٠٠**	٦٢،٠٠٠،٠٠٠
			٣،٧٤٩،٨١١،٤٩٧	٣،٧٤٩،٨١١،٤٩٧
إجمالي صافي القيم الدفترية للأراضي			**٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩**	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩

(×) خلال ٢٠١٦، قرر المساهمون في اجتماعهم المنعقد في ٢٨ جمادى الآخر ١٤٣٧هـ (الموافق ٧ ابريل ٢٠١٦) شراء تلك الأراضي بالمبالغ المذكورة أعلاه من الشركة الأم النهائية تماشيا مع اتفاق تسهيل المرابحة الموقع في ٦ أبريل ٢٠١٦ (ايضاح ١٣ – ١).

إن صكوك ملكية قطع الأراضي مسجلة باسم بنوك محلية مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٣).

إن اتفاقيات إيجار الأراضي المستأجرة المقامة عليها مباني المجموعة مسجلة باسم شركة منتسبة وجهات ذات علاقة أخرى (إيضاح ٦).

١٢. الممتلكات والمعدات

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:	
الأدوات والمعدات	٤ – ٨ سنوات
الأثاث والتركيبات	٤ – ١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات
تحسينات المباني المستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأدوات والمعدات ريال سعودي	الأثاث والتركيبات ريال سعودي	السيارات ريال سعودي	تحسينات المباني المستأجرة ريال سعودي	الإجمالي ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	الإجمالي ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
التكلفة						
في بداية الفترة	١٢٥،٩١٥،٩٢٣	٨٣،٦٢٤،٢٥٨	٣،٨٥٠،٩٠٢	٢٦،٠٥١،٦٦٣	**٢٣٩،٤٤٢،٧٤٦**	٢١٣،١٩٦،٢٨٩
إضافات	١٢،٦٥٧،٣٨٢	١،٧٧٨،٦١٥	٣٥،٠٠٠	٤،٨٨٦،٩٣١	**١٩،٣٥٧،٩٢٨**	٢٦،٢٤٦،٤٥٧
في نهاية الفترة	١٣٨،٥٧٣،٣٠٥	٨٥،٤٠٢،٨٧٣	٣،٨٨٥،٩٠٢	٣٠،٩٣٨،٥٩٤	**٢٥٨،٨٠٠،٦٧٤**	٢٣٩،٤٤٢،٧٤٦
الاستهلاك						
في بداية الفترة	٥٩،٠٤٩،٦١٢	٤٠،١٢١،٢٧٤	٣،٥٩٥،٣١٦	٤،٠٩٩،٥٠٣	**١٠٦،٨٦٥،٧٠٥**	٩٢،٤٤٩،٨٢٠
المحمّل للفترة (إيضاح ٢١)	٧،٥٠٧،٤٣٦	٤،٨١٥،١٣١	١٠٥،٣٩٣	٣،٦٨٠،٧٧٥	**١٦،١٠٨،٧٣٥**	١٤،٤١٥،٨٨٥
في نهاية الفترة	٦٦،٥٥٧،٠٤٨	٤٤،٩٣٦،٤٠٥	٣،٧٠٠،٧٠٩	٧،٧٨٠،٢٧٨	**١٢٢،٩٧٤،٤٤٠**	١٠٦،٨٦٥،٧٠٥
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٧٢،٠١٦،٢٥٧**	**٤٠،٤٦٦،٤٦٨**	**١٨٥،١٩٣**	**٢٣،١٥٨،٣١٦**	**١٣٥،٨٢٦،٢٣٤**	
في ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧	٦٦،٨٦٦،٣١١	٤٣،٥٠٢،٩٨٤	٢٥٥،٥٨٦	٢١،٩٥٢،١٦٠		١٣٢،٥٧٧،٠٤١

١٣. القروض طويلة الأجل

كانت حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة	**٦،٠٢١،٠٠٠،٠٠٠**	٦،٠٢١،٠٠٠،٠٠٠
المسدد	**(٦٦،٠٠٠،٠٠٠)**	-
	٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠	٦،٠٢١،٠٠٠،٠٠٠
ناقصاً: تكاليف معاملات غير مطفأة	**(١٤٤،٣٧٣،٨٠٦)**	(١٥٤،٠٠٢،٨٦٨)
الرصيد في نهاية الفترة	**٥،٨١٠،٦٢٦،١٩٤**	٥،٨٦٦،٩٩٧،١٣٢
ناقصاً: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	**(٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠)**	(٢٣٢،٠٠٠،٠٠٠)
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل	**٥،٣٧٧،٦٢٦،١٩٤**	٥،٦٣٤،٩٩٧،١٣٢

فيما يلي جدول سداد القروض طويلة الأجل القائمة:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
خلال سنة واحدة	**٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠**	٢٣٢،٠٠٠،٠٠٠

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
من سنتين إلى خمس سنوات	**٤،٠٥٤،٥٠٠،٠٠٠**	٣،٥٤٦،٧٥٠،٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	**١،٤٦٧،٥٠٠،٠٠٠**	٢،٢٤٢،٢٥٠،٠٠٠
	٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠	٦،٠٢١،٠٠٠،٠٠٠

حصلت المجموعة على القروض طويلة الأجل أعلاه من بنوك محلية والتي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار عمولات بناءً على أسعار عمولات ثابتة زائد «سايبور» بالإضافة الى اسعار عمولات متفق عليها. هذه التسهيلات مضمونة بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين.

كانت حركة تكاليف المعاملات غير المطفأة كما يلي:

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة	**١٥٤،٠٠٢،٨٦٨**	١٦٢،٨٦٨،١٤٦
تكلفة المعاملة المطفأة خلال الفترة (إيضاح ٢٢)	**(٩،٦٢٩،٠٦٢)**	(٨،٨٦٥،٢٧٨)
الرصيد في نهاية الفترة	**١٤٤،٣٧٣،٨٠٦**	١٥٤،٠٠٢،٨٦٨

لم يتم الحصول على قروض خلال الفترة.

خلال السنوات السابقة، حصلت المجموعة على ما يلي:

(١) في ٦ ابريل ٢٠١٦، قامت شركة مراكز الرياض المحدودة (شركة تابعة) بتوقيع عقد تسهيل مرابحة طويل الأجل بمبلغ ٥,٥٥٠ مليون ريال سعودي مع عدد من البنوك المحلية لغرض إنشاء بعض المجمعات التجارية. كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، استخدمت الشركة التابعة مبلغ ٣,٨٩٠ مليون ريال سعودي من إجمالي قيمة تسهيل المرابحة. يحمل تسهيل المرابحة عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يسدد تسهيل المرابحة على ١٧ قسطا نصف سنوي غير متساوي ابتداءً من شهر ابريل ٢٠١٨.

(٢) تسهيل قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون البساتين » جدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من بنك محلي، استخدم منه مبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي في الفترة السابقة. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر مايو ٢٠١٨. سيتم سداد التسهيل الجديد على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر مايو ٢٠١٨ ويستحق آخر قسط في أبريل ٢٠٢٥. تستحق العمولة على أساس نصف سنوي ابتداءَ من مايو ٢٠١٥.

(٣) تسهيل قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون العرب - الرياض بمبلغ قدره ١,٩٧٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، استخدم منه ١,٢٣٥ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٥. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية حتى الانتهاء من المجمع، والنسب الأخرى المتفق عليها بعد ذلك، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر يوليو ٢٠١٧. سيتم سداد التسهيل على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر يوليو ٢٠١٧، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر يناير ٢٠٢٤. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر يونيو ٢٠١٤.

(٤) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ٧٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنويًا ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يتم سداد القرض على ١٥

قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل وفقا لعقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦.

(٥) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ١,٩٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية «سايبور» بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه سنويا. إن القرض مضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل بناءً على عقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦.

تتضمن بعض اتفاقيات التسهيلات أعلاه، من ضمن ما تتضمنه، تعهدات بضرورة الحفاظ على بعض النسب المالية. في نهاية كل فترة محاسبية، تقوم المجموعة بإجراء قيود تعديلية لإثبات جزء الإيرادات غير المكتسب التي تم اكتسابها خلال الفترة.

١٤. الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقدية المستلمة لقاء الخدمات التي يتم تقديمها أو البضاعة التي يتم تسليمها من قبل المجموعة. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إجراء قيود تعديلية لإثبات جزء الإيرادات غير المكتسب التي تم اكتسابها خلال الفترة.

١٥. المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
تأمينات من المستأجرين	١٠٢،٩٠٥،٠٦٨	٩٧،٨٢٩،٥٨٩
مدخلات ضريبة القيمة المضافة، صافي	٤٥،٥٨٣،٩٤١	-
مصاريف مستحقة	٢١،٦١٦،٤٧٥	٢٤،٠٠١،٤٧٠
أعباء مالية مستحقة	٢١،٤٢٠،٠٠٦	٨٦،٧٧٩،٣٨٠
مستحقات للموظفين	٢١،١١٨،٠٤٣	٢٠،٨٤٩،٨٩٤
أخرى	٢،٧٧٢،٢٥٣	٤،٩١٢،١٠٩
	٢١٥،٤١٥،٧٨٦	٢٣٤،٣٧٢،٤٤٢

١٦. الزكاة

المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة للسنة وقدرها ١٥,٤٣٦,٧٠٩ ريال سعودي من مخصص الفترة الحالية (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ١٧,٢٤٧,٦٣٧ ريال سعودي)، وتم احتسابها وفقاً للأساس التالي:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
حقوق المساهمين، الرصيد الافتتاحي	٤،٨٠٦،٢٢٠،٤٥٤	٤،٨٨٠،٧١١،١٩٢
الدخل قبل الزكاة	٣٣٨،٩٠٤،٤٩١	٤٧٦،٥٤١،٥٦٧
مخصصات أول المدة وتسويات أخرى	١،٠٥٦،٢٤٣،٤٣٠	٧٣٩،١٤٣،٩٤٦

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
المطلوبات غير المتداولة	**٥،٤٠٢،٧٨٤،٦٨٢**	٥،٦٦٣،٩٣٣،٣٩٧
الموجودات غير المتداولة	**(١٠،٩٨٦،٦٨٤،٦٩٧)**	(١١،٠٧٠،٤٢٤،٦٢٢)

تم تعديل بعض هذه المبالغ للوصول إلى الزكاة المحملة للفترة.

حركة مخصص الزكاة خلال الفترة

كانت حركة مخصص الزكاة للفترة كما يلي:

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة	**١٣٢،٩٢٩،١٩٨**	١١٧،٣٥٣،٨٤١
مخصص للفترة	**١٥،٤٣٦،٧٠٩**	١٧،٢٤٧،٦٣٧
المدفوع خلال الفترة	**(١،٨٠٥،٩٣٧)**	(١،٦٧٢،٢٨٠)
الرصيد في نهاية الفترة	**١٤٦،٥٥٩،٩٧٠**	١٣٢،٩٢٩،١٩٨

الربوط الزكوية

قدمت الشركة اقراراتها الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») منذ تاريخ تأسيسها حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦، واستلمت شهادات الزكاة لتلك السنوات. تم اتمام الربوط الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦.

اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد وتقديم الإقرارات الزكوية المجمعة للشركة الأم النهائية وللشركات التابعة المملوكة لها بالكامل، بما في ذلك شركة المراكز العربية إلى الهيئة وذلك وفقاً لخطاب الهيئة. عليه، تم تقديم الاقرارات الزكوية المجمعة للسنوات ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦ إلى الهيئة. وبالرغم من قيام الشركة الأم النهائية بتقديم الاقرارات الزكوية المجمعة ويشمل ذلك الشركات التابعة المملوكة لها بالكامل، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي الخاص بالمجموعة.

استلمت الشركة الأم النهائية بتاريخ ٥ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٥) خطاب من الهيئة تطالبها بتقديم الاقرارات الزكوية المستقلة لكل شركة على حدة بدلا من الاقرارات الزكوية المجمعة المقدمة سابقاً للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦. اعترضت الشركة الأم النهائية على هذا الطلب والذي وافقت عليه الهيئة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٧.

١٧. رأس المال

فيما يلي بيان بأسماء المساهمين ونسب ملكيتهم في رأس المال كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧:

أسماء المساهمون	نسبة الملكية ٪		عدد الحصص		المبلغ	
	٣١ مارس ٢٠١٨	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	**٥٢**	٥٢	**٢٣١,٤٠٠,٠٠٠**	٢،٣١٤،٠٠٠	**٢،٣١٤،٠٠٠،٠٠٠**	٢،٣١٤،٠٠٠،٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	**٣**	٣	**١٣,٣٥٠,٠٠٠**	١٣٣،٥٠٠	**١٣٣،٥٠٠،٠٠٠**	١٣٣،٥٠٠،٠٠٠
السيد فواز عبد العزيز الحكير	**١٠**	١٥	**٤٤,٥٠٠,٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠	**٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠،٠٠٠

أسماء المساهمين	نسبة الملكية ٪		عدد الحصص		المبلغ	
	٣١ مارس ٢٠١٨	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
السيد سلمان عبد العزيز الحكير	١٠	١٥	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٧،٥٠٠	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠	٦٦٧،٥٠٠،٠٠٠
د. عبد المجيد عبد العزيز الحكير	١٠	١٥	٤٤,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٧،٥٠٠	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠	٦٦٧،٥٠٠،٠٠٠
شركة الفريدة الأولى العقارية (شركة شخص واحد) (×)	٥	–	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	–	٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠	–
شركة الفريدة الثانية العقارية (شركة شخص واحد) (×)	٥	–	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	–	٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠	–
شركة الفريدة الثالثة العقارية (شركة شخص واحد) (×)	٥	–	٢٢,٢٥٠,٠٠٠	–	٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠	–
	١٠٠	١٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤،٤٥٠،٠٠٠	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠

× تمثل المساهمين الجدد الذين تم قبولهم في ملكية الشركة اعتبارا من تسجيل الشركة في السجل التجاري كشركة مساهمة سعودية مقفلة بتاريخ ٨ محرم ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧).

طبقاً لقرار المساهمين بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧)، تم تخفيض القيمة الاسمية لأسهم الشركة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم إلى ١٠ ريال سعودي للسهم. وبناء على ذلك، أصبح رأس المال يتكون من ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ٤,٤٥٠,٠٠٠ سهم.

١٨. الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. يجوز للشركة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ إجمالي هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. عليه، قامت الشركة بتجنيب ١٠٪ من صافي دخل الفترة إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

١٩. توزيعات الأرباح

قرر المساهمون في الشركة باجتماعهم المنعقد في ١٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٨) توزيع أرباح بواقع ٠.٤٩٠ ريال سعودي للسهم بإجمالي قدره ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تسوية مبلغ ٤٢,٣٨٥,٨٧٥ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب المساهمين (إيضاح ٦).

قرر المساهمون في الشركة باجتماعهم المنعقد في ٧ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧) توزيع أرباح

بواقع ٠,٥٩٧٧٥٣ريال سعودي للسهم بإجمالي قدره ٢٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تسوية مبلغ ١٨٧,٢٧٣,١٤٧ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب المساهمين (إيضاح ٦).

قرر المساهمون في الشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٥ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٩ يونيو ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ٠.٥٨٠ ريال سعودي للسهم بمبلغ قدره ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تسوية مبلغ ١٤٢,٣٤٠,٩٧٨ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب المساهمين (إيضاح ٦).

٢٠. مصاريف الدعاية والترويج

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
ترويج	٣،١٨٤،٠٥١	٣،٤١٢،٦٨٨
دعاية وإعلان	٢،٥٧٦،٩٩٨	٤،٢٧٠،٧٥١
	٥،٧٦١،٠٤٩	٧،٦٨٣،٤٣٩

٢١. المصاريف العمومية والإدارية

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
رواتب موظفين ومزايا أخرى	**٤٨،٨٥٧،١٦٣**	٤٢،٨٤٤،٣٩٤
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٥)	**٢١،٦٨٢،٨٤٠**	٧٣،١٣١،٦٥٨
استهلاك (إيضاح ١٢)	**١٦،١٠٨،٧٣٥**	١٤،٤١٥،٨٨٥
اتصالات وتراخيص برامج	**٦،٣٦٣،٨٩٥**	٥،٤٤٦،١٧٣
اتعاب مهنية	**٥،٩٧٥،٤١٦**	٤،٤٤٥،٥٦٣
مصاريف حكومية	**٥،٢٣١،٨٩٢**	١،٤٤٩،٩٢٣
تأمين	**٤،٥٥٩،٨٥٣**	٣،٤٢٩،٤٠٧
مصاريف ايجار	**١،٦٩٧،٦١١**	١،٧٠٥،٧٨٠
ذمم مدينة مشطوبة (إيضاح ٥)	**-**	١،٥٦٢،٢٦١
أخرى	**٣،٩٤٩،٤٨٨**	٢،٨٨٢،٨١٩
	١١٤،٤٢٦،٨٩٣	١٥١،٣١٣،٨٦٣

٢٢. الأعباء المالية

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
مصاريف عمولات على قروض طويلة الأجل	**١٣٤،٨٧١،٦٩٧**	١٣٥،٠٧٩،٥٣٢
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٣)	**٩،٦٢٩،٠٦٢**	٨،٨٦٥،٢٧٨
عمولات بنكية	**١٢٢،٩١٠**	٩٢،١٠١
	١٤٤،٦٢٣،٦٦٩	١٤٤،٠٣٦،٩١١

٢٣. الإيرادات الأخرى، صافي

	للفترة من ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	للفترة من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
عكس قيد التزامات لم تعد مستحقة	**٢،٠٢٥،٨١٠**	١٤،٠٦٧،٤١٨
توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع	**-**	٥،٧٣٧،٥٠٠
خسارة عن بيع أراضي (إيضاحي ٦ و ١١)	**-**	(١،٦٣١،٥٨٦)
انخفاض في قيمة دفعات مقدمة لموردين (إيضاح ٧)	**-**	(٧،٨٣٥،٣٥٤)
أخرى	**٧٥٩،٣٧٢**	(٦٦٨،٨٨٦)
	٢،٧٨٥،١٨٢	٩،٦٦٩،٠٩٢

٢٤. ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم بقسمة الدخل من العمليات الرئيسية وصافي دخل الفترة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية الفترة.

٢٥. المعلومات القطاعية

تتعلق هذه بأنشطة ووحدات عمل المجموعة المعتمدة من قبل الإدارة والتي تستخدم كأساس لإعداد التقرير المالي وتتفق مع إجراءات التقارير الداخلية. تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاع تشغيلي واحد حيث تزاول كافة الشركات التابعة أنشطة تجارية مشابهة.

يتم إظهار إيرادات المجموعة وإجمالي الربح والاستثمارات العقارية وإجمالي الموجودات والمطلوبات المتعلقة بعمليات المجموعة ككل في قائمة المركز المالي الموحدة وفي قائمة الدخل الموحدة.

تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية. ومن ثم فإن المعلومات الجغرافية لا تنطبق على هذه الحالة.

٢٦. التعهدات والالتزامات المحتملة

فيما يلي بياناً بالتعهدات والالتزامات المحتملة الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١١)	**٢،٥٧٣،٣٠٢،٩٨١**	٢،٣٨٤،٧٢٩،٣٩٤
خطابات ضمان	**٥،٩٠٠،٠٠٠**	٥،٤٠٠،٠٠٠

٢٧. الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية

إن التزامات الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء هي كالتالي:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ ريال سعودي
أقل من سنة	**٢٨٦،٣٢١،٤٥٠**	١٦٨،٤١٤،٤٥٠
من سنة إلى خمس سنوات	**١،٣٥٣،٠٥٩،١٩٥**	١،٣٠٤،٠٣٥،٢٩٥
أكثر من خمس سنوات	**٤،٧٨٣،٦٧٧،٩٠٧**	٥،١٣٩،٥٠٣،٢٥٨
	٦،٤٢٣،٠٥٨،٥٥٢	٦،٦١١،٩٥٣،٠٠٣

إن اتفاقيات عقود الإيجار هي بأسماء جهات ذات علاقة بالمجموعة قدمت تنازلاً عن هذه العقود لصالح المجموعة (إيضاح ٦).

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة على الشركة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ سنة.

بلغت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية التي تم اثباتها كمصاريف ضمن تكلفة الإيرادات خلال الفترة ٩٧ مليون ريال سعودي (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ٩٧ مليون ريال سعودي).

٢٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو

في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالمجموعة من قد والأرصدة لدى البنوك والمدينين وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة والاستثمارات المتاحة للبيع، بينما تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من القروض طويلة الأجل والدائنين وتأمينات من المستأجرين والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٢٩. إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. إن الغرض الرئيسي من القروض هو تمويل شراء وتطوير محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة. لدى المجموعة أرصدة مدينون ودائنون ونقد وأرصدة لدى البنوك التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للأدوات المالية بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العمولات السائدة في السوق. لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولة، لكن لديها مطلوبات مرتبطة بعمولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- تكاليف مشاريع التطوير قد تزداد إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة مستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.

- قد يصبح مستأجر رئيسي ما معسر مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك على شكل تأمينات إيجار أو ضمانات.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته مقابل أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير والأنشطة التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجر على أساس نتائج التصنيف الائتماني الشامل وقت إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

ذمم المستأجرين المدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام اتفاقيات الايجارات.

المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية على أساس القوائم المالية المستقلة للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٦). لا تقوم

المجموعة بالاحتفاظ بأي ضمانات. يتم هذا التقييم في كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه الجهات ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر فيما يتعلق بالمستحق من الجهات ذات المستوى المتدني، علماً بأن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس المساهمين.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة الأم النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي بشكل سريع وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بأية التزامات مستقبلية.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتدير أثرها على القوائم المالية الموحدة وفقا لذلك.

٣٠. المصادر الأساسية لعدم التأكد من التقديرات

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

يتم إجراء تقدير للمبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة المدينين عند عدم إمكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء هذا التقدير لكل مبلغ على حدة. أما المبالغ التي لا تعتبر هامة بمفردها ولكنها متأخرة السداد، فانه يتم تقديرها بشكل جماعي، ويجنب مخصص حسب طول مدة التأخر في السداد بناءً على معدلات التحصيل السابقة.

بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، بلغ إجمالي أرصدة المدينين ٣٨٥,٣٤٩,٩٩٩ ريال سعودي (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ٣٦٥,١٧٢,٩٧٣ ريال سعودي) مع مبلغ ١٣٨,٦١٦,٨٢٣ ريال سعودي (٢٧ سبتمبر ٢٠١٧: ١٢١,٥٤٨,١٣٧ ريال سعودي) كمخصص ديون مشكوك في تحصيلها. يتم إثبات أية فروقات بين المبالغ التي تم تحصيلها بالفعل في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في قائمة الدخل الموحدة.

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لأغراض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الانتاجية سنوياً ويتم تعديل قسط الاستهلاك المستقبلي في حالة اعتقاد الإدارة بأن الأعمار الانتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٣١. الأحداث اللاحقة لفترة إعداد القوائم المالية

بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة طويل الأجل بمبلغ ١,٤٣٣ مليون ريال سعودي مع بنك محلي لإعادة تمويل/ تمويل تطوير بعض المجمعات التجارية ولسداد ديون محددة. استخدمت المجموعة مبلغ ١,٢٩٢ مليون ريال سعودي من إجمالي تسهيل المرابحة.

إضافة إلى ذلك، في ٢٦ أبريل ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إجارة طويل الأجل بمبلغ ٥,٧٧١ مليون ريال سعودي مع عدة بنوك محلية لتوفير بعض التسهيلات وفقا لشروط اتفاقية الشراء الرئيسية واتفاقية الإيجار الرئيسية ومستندات المعاملات الأخرى. استخدمت المجموعة مبلغ ٥,٢٠٤ مليون ريال سعودي من إجمالي مبلغ تسهيل الإجارة.

لم تنشأ أية أحداث بعد ٣١ مارس ٢٠١٨ وقبل تاريخ صدور القوائم المالية الموحدة والتي قد يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨.

٣٢. إعادة اصدار القوائم المالية الموحدة

بعد إصدار القوائم المالية الموحدة المدققة («القوائم المالية السابقة») للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨، قامت المجموعة بإعادة إصدار هذه القوائم المالية الموحدة («القوائم المالية المعاد إصدارها») بعد تعديل الإفصاح المتعلق بخطة المجموعة لاتباع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لتكون للتقرير المالي كما في وللسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨، وذلك خلافا لما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية السابقة من أنها للتقرير المالي كما في وللسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩.

إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتعديل الإفصاح المتعلق بالقيمة الأسمية لأسهم الشركة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم إلى ١٠ ريال سعودي للسهم. وعليه تم تعديل عدد الأسهم القائمة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨. وبناء على ذلك، أصبح رأس المال يتكون من ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ٤,٤٥٠,٠٠٠ سهم. تم تعديل ربحية السهم نظراً للتغير في عدد الأسهم القائمة.

تم تصحيح ذلك في القوائم المالية المعاد إصدارها المرفقة والافصاح عن ذلك في ايضاحي (٣) و(١٧) على التوالي، حول هذه القوائم المالية المعاد إصدارها.

MN/

M:\M_MAA\Arabian Centers Company (61356851)\Arabian centers company 31 March 2018\Year_Engagement name_Eng Code\-6 FS\ACCL 31 March 17 Conso AR FS.docx

2018/7/30

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة والشركات التابعة لها
(شركة ذات مسئولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وتقرير مراجع الحسابات

للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الفهرس	صفحة
تقرير مراجع الحسابات	١ – ٣
قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص	٤
قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص	٥
قائمة التدفقات النقدية الموحدة المعدة لغرض خاص	٦ – ٧
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص	٨
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص	٩ – ٣٤

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص المرفقة لشركة المراكز العربية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، وقائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المعدة لغرض خاص وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد المعد لغرض خاص للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، وأدائها المالي الموحد المعد لغرض خاص وتدفقاتها النقدية الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي
تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة لمعدة لغرض خاص في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة لمعدة لغرض خاص. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت الانتباه – أسس الإعداد والعرض
نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٢) حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، والذي يشير إلى تغيير الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتبارًا من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧). لكن طبقًا لقرار إدارة الشركة، تم إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص لعرض سنة مالية واحدة كاملة ابتداءً من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨. لم يتم تعديل رأينا بشأن هذا الأمر.

أمر آخر
قامت المجموعة بإعداد قوائم مالية موحدة مستقلة للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ (التي تمثل آخر قوائم مالية موحدة نظامية للشركة ذات المسؤولية المحدودة) ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ (التي تمثل أول قوائم مالية موحدة نظامية للشركة المساهمة السعودية المقفلة) وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، والتي قمنا على أساسها بإصدار تقرير المراجع المستقل إلى الشركاء/ المساهمين في الشركة بتاريخ ٧ محرم ١٤٤٠هـ (الموافق ١٧ سبتمبر ٢٠١٨) وتاريخ ٢٨ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ (الموافق ٥ مارس ٢٠١٩)، على التوالي.

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة) (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص و عرضها بشكل عادل وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح (٢) حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة معدة لغرض خاص خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات الموجودة عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

وكجزء من المراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وتقديرها سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف : ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس : ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص (تتمة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلا.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٢٧٧)

شركة ارنست ويونغ وشركاهم محاسبون قانونيون
EY
ترخيص مهني رقم ٤٥
PROFESSIONAL LICENCE No. 45
ERNST & YOUNG & Co. PUBLIC ACCOUNTANTS

الرياض: ٢٩ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ
(٦ مارس ٢٠١٩)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وعرضها بشكل عادل وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح (٢) حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة معدة لغرض خاص خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات الموجودة عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

وكجزء من المراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وتقديرها سواء كانت ناتجه عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلا.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة – من بين أمور أخرى – بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٢٧٧)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص كما في ٣١ مارس ٢٠١٨

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٥	**٨٠،٣٥٠،٩٦٨**	١٥٨،٢١٧،٥٨٨
مدينون، صافي	٦	**٢٤٦،٧٣٣،١٧٦**	٢٣٣،٧٧٨،٦٦٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٧	**٢٣٨،٥٧٩،٤٠١**	١٧٢،٢٥٣،٤١٥
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة	٩	**٢٧٤،٥٠٧،٨٥٩**	١٨٠،٦٨٧،٢٤٥
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	٨	**٥٣،٩٠٠،٩١٣**	٨٥،٥٥٤،٦٥٥
إجمالي الموجودات المتداولة		**٨٩٤،٠٧٢،٣١٧**	٨٣٠،٤٩١،٥٦٨
الموجودات غير المتداولة			
دفعات مقدمة لمقاول، جهة ذات علاقة – جزء غير متداول	٩	**٨٠،٦٩٢،١١٦**	١١،٩٦٣،٣٧٨
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٧	**٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠**	٢١٤،٤٤٥،٠٤٧
إيجار مدفوع مقدما		**١٧٥،٩٩٩،٠٠٠**	١٦٢،٣٣٧،٠٠٠
استثمار في شركة زميلة	١٠	**٣٩،٦٦٩،٣٢٢**	٣٥،٠١٨،٣٩٧
استثمارات متاحة للبيع	١١	**١٢٨،٤٧٦،٢١٧**	٢٣٢،١٦٩،٥٢١
استثمارات عقارية	١٢	**١٠،٢٢٥،٦٩٩،٢٣٨**	١٠،٢٩٨،٩٩٢،٩٢٢
ممتلكات ومعدات	١٣	**١٣٥،٨٢٦،٢٣٤**	١٢٠،٧٤٦،٤٦٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**١٠،٩٨٦،٦٨٤،٦٩٧**	١١،٠٧٥،٦٧٢،٧٣٤
إجمالي الموجودات		**١١،٨٨٠،٧٥٧،٠١٤**	١١،٩٠٦،١٦٤،٣٠٢
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
جزء متداول من قروض طويلة الأجل	١٤	**٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠**	٦٦،٠٠٠،٠٠٠
دائنون		**٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨**	٢٤٥،٨٦٤،١١٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٧	**٢٢١،٦١٩،٥٤٦**	٢٢٦،٠٩٩،٨٩٢
إيرادات غير مكتسبة	١٥	**٢٧٧،٢٥٢،٢٤٠**	٣٢٥،٣٤٦،٦٥٨
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	١٦	**٢١٥،٤١٥،٧٨٦**	٢٢٤،٧٧٨،١٦٩
زكاة مستحقة	١٧	**١٤٦،٥٥٩،٩٧٠**	١١٧،٣٥٣،٨٤١
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١،٥٧٠،٥٧٢،٦٤٠**	١،٢٠٥،٤٤٢،٦٧٢
المطلوبات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل	١٤	**٥،٣٧٧،٦٢٦،١٩٤**	٥،٧٩٢،١٣١،٨٥٤
تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		**٢٥،١٥٨،٤٨٨**	٢٦،٨٤٢،٦٩٦
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٥،٤٠٢،٧٨٤،٦٨٢**	٥،٨١٨،٩٧٤،٥٥٠
إجمالي المطلوبات		**٦،٩٧٣،٣٥٧،٣٢٢**	٧،٠٢٤،٤١٧،٢٢٢
حقوق الملكية			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٨	**٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠
احتياطي نظامي	١٩	**٣٧٠،٧٣٩،٣١٥**	٢٩٣،٦٥١،٩٧١
أرباح مبقاة		**٨٤،٥١٠،٠٠٤**	١٣٦،٧٢٣،٩٠٤
(خسائر) أرباح غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١١	**(٢٣،٧٨٣)**	٣٣٥،٣١٧
إجمالي حقوق المساهمين		**٤،٩٠٥،٢٢٥،٥٣٦**	٤،٨٨٠،٧١١،١٩٢
حقوق الملكية غير المسيطرة		**٢،١٧٤،١٥٦**	١،٠٣٥،٨٨٨
إجمالي حقوق الملكية		**٤،٩٠٧،٣٩٩،٦٩٢**	٤،٨٨١،٧٤٧،٠٨٠
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**١١،٨٨٠،٧٥٧،٠١٤**	١١،٩٠٦،١٦٤،٣٠٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الإيرادات		٢،١٥٩،٤١٠،١٩٤	٢،١٢٣،٧٧٣،٨٩٢
تكلفة الإيرادات		(٥٣٠،٧٢٩،١٤٧)	(٥٤٣،٢٢٥،٦٢٩)
استهلاك استثمارات عقارية	١٢	(٢٦٧،٤٩٤،٣٦٧)	(٢٢١،٥٨٢،٤٢٢)
شطب استثمارات عقارية	١٢	-	(٤٥،٩٤٢،٤٦٢)
إجمالي الربح		١،٣٦١،١٨٦،٦٨٠	١،٣١٣،٠٢٣،٣٧٩
المصاريف			
دعاية وترويج	٢١	(١٣،٤٤٤،٤٨٨)	(١٩،١٢٢،٩١٠)
عمومية وإدارية	٢٢	(٢٦٥،٧٤٠،٧٥٦)	(١٥٨،٦٣٧،٣٩١)
إجمالي المصاريف		(٢٧٩،١٨٥،٢٤٤)	(١٧٧،٧٦٠،٣٠١)
الدخل من العمليات الرئيسية		١،٠٨٢،٠٠١،٤٣٦	١،١٣٥،٢٦٣،٠٧٨
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	١٠	٩،٦٥٠،٩٢٨	٨،٨٢١،٥٠٧
أعباء مالية	٢٣	(٢٨٨،٦٦٠،٥٨٠)	(١٧٩،١٢١،١٣٦)
إيرادات أخرى، صافي	٢٤	١٢،٤٥٤،٢٧٤	١٢،٠٢٥،٩٤٧
الدخل قبل الزكاة		٨١٥،٤٤٦،٠٥٨	٩٧٦،٩٨٩،٣٩٦
الزكاة	١٧	(٣٢،٦٨٤،٣٤٦)	(٢٧،١٥٤،٤٢٣)
صافي دخل السنة		٧٨٢،٧٦١،٧١٢	٩٤٩،٨٣٤،٩٧٣
صافي دخل السنة المتعلق بـ:			
المساهمين في الشركة الأم		٧٧٠،٨٧٣،٤٤٤	٩٣١،٧٣١،٠٧١
حقوق الملكية غير المسيطرة		١١،٨٨٨،٢٦٨	١٨،١٠٣،٩٠٢
		٧٨٢،٧٦١،٧١٢	٩٤٩،٨٣٤،٩٧٣
ربح السهم:	٢٥		
الدخل من العمليات الرئيسية للسهم المتعلق بالمساهمين في الشركة		٢,٤٣	٢,٥٥
صافي دخل السنة للسهم المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم		١,٧٣	٢,٠٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة		٨١٥،٤٤٦،٠٥٨	٩٧٦،٩٨٩،٣٩٦
التعديلات لـ:			
أعباء مالية	٢٣	٢٨٨،٦٦٠،٥٨٠	١٧٩،١٢١،١٣٦
إستهلاك إستثمارات عقارية	١٢	٢٦٧،٤٩٤،٣٦٧	٢٢١،٥٨٢،٤٢٢
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	٦	٩٤،٨١٤،٤٩٨	٢٢،٩٣١،٣٩٢
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٣	٣٠،٥٢٤،٦٢٠	٢٠،٨٨٥،٥٢٩
انخفاض قيمة دفعات مقدمة للموردين	٢٤	٧،٨٣٥،٣٥٤	-
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين		٥،٦٦٣،٥٧٦	٦،٣٦٤،٥٢٦
خسارة من بيع أراضي	٢٤	١،٦٣١،٥٨٦	-
ذمم مدينة مشطوبة	٦	١،٥٦٢،٢٦١	-
الحصة في صافي دخل شركة زميلة	١٠	(٩،٦٥٠،٩٢٨)	(٨،٨٢١،٥٠٧)
عكس قيد التزامات لم تعد مستحقة	٢٤	(١٦،٠٩٣،٢٢٨)	-
شطب استثمارات عقارية	١٢	-	٤٥،٩٤٢،٤٦٢
		١،٤٨٧،٨٨٨،٧٤٤	١،٤٦٤،٩٩٥،٣٥٦
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
مدينون		(١٠٩،٣٣١،٢٧٠)	(٨٧،١٤١،٩٨٢)
مبالغ مستحقة من / إلى جهات ذات علاقة، صافي		(١٩٩،٤٧٥،٥٤٣)	(٢٣٢،٠٧٧،١٩٢)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		١٠،١٥٦،٣٨٨	١٨،٦٠٨،٩٦٣
دائنون		٣٢،٤٤٧،٢٣٩	١٨،٣٥٧،٤٧٧
إيرادات غير مكتسبة		(٣٣،٥٨٧،٤٤٣)	(١٢٠،٧٧٠،٦١٢)
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		٦٦،٩٧٤،٩٨٦	٣٠،٩١٢،٩٥٤
النقدية الناتجة من العمليات		١،٢٥٥،٠٧٣،١٠١	١،٠٩٢،٨٨٤،٩٦٤
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(٧،٣٤٧،٧٨٤)	(٤٦٠،٧٢٤)
زكاة مدفوعة	١٧	(٣،٤٧٨،٢١٧)	(٢٦١،٠٧٨)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية		١،٢٤٤،٢٤٧،١٠٠	١،٠٩٢،١٦٣،١٦٢
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات لاستثمارات عقارية	١٢	(٣٣٢،٤٥٦،٣٧٧)	(٢،٦٥١،١٩٥،٧٨٨)
شراء ممتلكات ومعدات	١٣	(٤٥،٦٠٤،٣٨٥)	(٨٠،٧٤٥،٣٦٠)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	١٠	٥،٠٠٠،٠٠٣	١٠،٠٠٠،٠٠٠
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		(١٦٢،٥٤٩،٣٥٢)	٤٥١،٢٩٢،٢٨٣
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(٥٣٥،٦١٠،١١١)	(٢،٢٧٠،٦٤٨،٨٦٥)
الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل مسددة	١٤	(٦٦،٠٠٠،٠٠٠)	(٢،٣٤٩،٠٠٠،٠٠٠)
أعباء مالية مدفوعة		(٣٤٦،٥٠٣،٦٠٩)	(٩١،٦٩٧،٤٠٢)
توزيعات أرباح مدفوعة	٧	(٣٧٤،٠٠٠،٠٠٠)	(٢٣٠،٠٠٠،٠٠٠)
قروض طويلة الأجل مستلمة	١٤	-	٣،٨٨٦،٠٠٠،٠٠٠
تكاليف معاملات مدفوعة	١٤	-	(١٠٣،٦٥١،٥٧٥)
حقوق الملكية غير المسيطرة		-	(١٧،٧٨١،٨٦٣)
صافي النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية		(٧٨٦،٥٠٣،٦٠٩)	١،٠٩٣،٨٦٩،١٦٠
صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك		(٧٧،٨٦٦،٦٢٠)	(٨٤،٦١٦،٥٤٣)
النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة		١٥٨،٢١٧،٥٨٨	٢٤٢،٨٣٤،١٣١
النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	٥	٨٠،٣٥٠،٩٦٨	١٥٨،٢١٧،٥٨٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
المعاملات غير النقدية:			
توزيعات أرباح تمت تسويتها عن طريق حساب المساهمين	٧ و٢٠	**٣٧٢,٠٠٠,٠٠٠**	٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠
بيع أراضي تمت تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية	٧	**١١٥,٧٦٣,٦٢٥**	-
استثمارات متاحة للبيع محولة إلى الشركة الأم النهائية	٧	**(١٠٣,٣٣٤,٢٠٤)**	(٩٤٨,٦٦٧)
تسوية مبالغ مستحقة إلى الشركة الأم النهائية من خلال حساب جهة ذات علاقة أخرى	٧	**٧٧,٦٥٧,٨٧٢**	-
تسوية توزيعات أرباح من خلال حساب جهة ذات علاقة أخرى	٧	**١٠,٧٥٠,٠٠٠**	-
خسارة غير محققة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١١	**(٣٥٩,١٠٠)**	(١,٣٣٦,١٤٨)
استثمارات عقارية محولة إلى الشركة الأم النهائية، صافي	٧ و١٢	**(٢٠,٨٦٠,٤٨٣)**	(١٩٣,٠٨١,٣٣٤)
إيجار مدفوع مقدماً محول إلى الشركة الأم النهائية	٧	**-**	(١٤,٣١٦,٥٠٠)
تكاليف معاملات مرسملة	١٢	**-**	(٦,٦١٤,٢٤٢)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	(خسائر) ارباح غير محققة عن اعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	إجمالي حقوق المساهمين
	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم				
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٦	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤	١٣,١٦٥,٩٤٠	١,٦٧١,٤٦٥	٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩
صافي دخل السنة	-	-	٩٣١,٧٣١,٠٧١	-	٩٣١,٧٣١,٠٧١
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٩٣,١٧٣,١٠٧	(٩٣,١٧٣,١٠٧)	-	-
توزيعات أرباح (ايضاح ٧ و ٢٠)	-	-	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)
الحركة في الحقوق الملكية غير المسيطرة	-	-	-	-	-
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح ١١)	-	-	-	(١,٣٣٦,١٤٨)	(١,٣٣٦,١٤٨)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٣,٦٥١,٩٧١	١٣٦,٧٢٣,٩٠٤	٣٣٥,٣١٧	٤,٨٨٠,٧١١,١٩٢
صافي دخل السنة	-	-	٧٧٠،٨٧٣،٤٤٤	-	٧٧٠،٨٧٣،٤٤٤
محول إلى الاحتياطي النظامي	-	٧٧،٠٨٧،٣٤٤	(٧٧،٠٨٧،٣٤٤)	-	-
توزيعات أرباح (ايضاح ٧ و ٢٠)	-	-	(٧٤٦،٠٠٠،٠٠٠)	-	(٧٤٦،٠٠٠،٠٠٠)
صافي الحركة خلال السنة (إيضاح١١)	-	-	-	(٣٥٩،١٠٠)	(٣٥٩،١٠٠)
الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٣٧٠،٧٣٩،٣١٥**	**٨٤،٥١٠،٠٠٤**	**(٢٣،٧٨٣)**	**٤،٩٠٥،٢٢٥،٥٣٦**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص ٣١ مارس ٢٠١٨

١. النشاطات

شركة المراكز العربية («الشركة» أو «الشركة الأم»)، شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦ هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥).

تم تغيير الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية والتجارية ويشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما تشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

تمت الموافقة على اصدار هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص من قبل مجلس الإدارة بتاريخ XX XX ١٤٤٠هـ (الموافق XX XX ٢٠١٩).

فيما يلي بيانا بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٢٠١٧:

اسم الشركة التابعة (١)	نسبة الملكية ٪	
	المباشرة	غير المباشرة (٢)
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥
مجمع عيون البساتين التجاري	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين للتجارة	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	-
شركة مجمع اليرموك المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع العرب المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الياسمين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥

إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بالتنازل عن عمليات مجمعاتها التجارية لصالح الشركات التابعة لها، وإظهارها في القوائم المالية الخاصة بها. لكن طبقاً لقرار المساهمين في الشركة بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة عمليات هذه المجمعات اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٧.

٢. أسس الإعداد والعرض

كما هو مبين في الإيضاح (١) أعلاه، تم تغيير الوضع القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧). طبقا للنظام الأساسي للشركة، تبدأ أول فترة مالية للشركة بعد التحول من تاريخ تسجيل الشركة في السجل التجاري المعدل (أي ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧) وتنتهي في ٣١ مارس ٢٠١٨. ومع ذلك قررت إدارة الشركة إعداد وعرض هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص لسنة واحدة كاملة تبدأ من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص طبقا للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

تم إظهار أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧، والتي تتعلق بعمليات المجموعة قبل تحول الشركة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة لأغراض المقارنة.

٣. أسس التوحيد

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة لها المذكورة في الإيضاح رقم (١). ويقصد بالشركة التابعة تلك التي تمتلك فيها الشركة الأم، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، استثماراً طويل الأجل يتكون من حصة تزيد عن ٥٠٪ من رأس المال الذي يحق له التصويت و / أو تمارس عليها سيطرة عملية. يتم توحيد الشركة التابعة اعتبارا من تاريخ سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص على أساس القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية المستقلة للشركات التابعة. تعد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.

تم حذف كافة الأرصدة والمعاملات الهامة المتداخلة بين شركات المجموعة في هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصة في الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة، ويتم إظهارها بصورة مستقلة في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص بصورة مستقلة عن حقوق الشركاء في الشركة الأم.

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونورد فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة.

استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، وفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، استخدام التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات المسجلة، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. وبالرغم من أن إعداد هذه الافتراضات والتقديرات مبني على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة عن العمليات والأحداث الجارية، إلا أن النتائج الفعلية النهائية قد تختلف عن هذه التقديرات.

المدينون

تظهر الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي للفاتورة. ويتم إثبات المخصصات عند وجود دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما تعتبر غير قابلة للتحصيل. تشطب الديون المعدومة عند تكبدها.

الاستثمارات

الشركة الزميلة هي منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً ولا تعتبر شركة تابعة أو مشروعاً مشتركاً. يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص

بالتكلفة المعدلة بالتغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة. وفي حالة اثبات أي تغيير مباشرة ضمن حقوق الملكية في الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيير والافصاح عن ذلك، إذ يتطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة بقدر حصتها في الشركة الزميلة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وتكلفة الشراء واثبات المبلغ في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص. يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

الاستثمارات المتاحة للبيع

تظهر الاستثمارات المشتراة بنية عدم الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو لأغراض المتاجرة بالقيمة العادلة، وتدرج ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يكن هناك نية بيعها في السنة المالية اللاحقة. تقيد أو تحمل التغيرات في القيمة العادلة على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المعدة لغرض خاص.

تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية في حالة وجود سوق مالي نشط أو باستخدام طرق تقييم بديلة، وإلا تعتبر التكلفة بمثابة القيمة العادلة.

وفي حالة بيع جزء من الاستثمارات المقتناة، فإنه يتم المحاسبة عنها على أساس المتوسط المرجح.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجارات أو من أجل زيادة رأس المال أو كلاهما. يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط اثباتها. بعد الإثبات الأولي، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الإنشاء. تستهلك تكلفة الممتلكات الأخرى بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الممتلكات والمعدات

تقيد، في الأصل، الممتلكات والمعدات بالتكلفة، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تستهلك التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة للموجودات.

تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقصر.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص. يتم رسملة التحسينات التي تزيد، بصورة جوهرية، من قيمة أو عمر الأصل المعني.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات غير المالية للتأكد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع أي خسارة ناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة وفي الحالات التي تقدر فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، يتم إثبات خسارة الانخفاض كمصروف فوراً في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة الأعلى للأصل ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات فوراً في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

عقود الإيجار

عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، أنها تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة أثناء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها كمصروف طوال فترة عقد الايجار وفق نفس الأسس المستخدمة في ايرادات الايجار. تدرج الإيجارات الشرطية كإيرادات في السنة التي يتم اكتسابها فيها.

عقود الإيجار - المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية التي تنقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر، أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل والنقص في التزامات الإيجار وذلك للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل تكاليف التمويل على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص عند نشوئها.

يتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. يتم تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم صرفها عند ظهورها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لشروط عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم على مدى فترة عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواءً قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة بسداد هذه الالتزامات. تقاس المخصصات وفقاً لأفضل تقدير تراه الإدارة للمصاريف المطلوبة للوفاء بهذا الالتزام بتاريخ إعداد القوائم المالية، وتخصم إلى القيمة الحالية لها حين يكون الأثر جوهرياً.

الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تنفيذها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إدخال القيود التعديلية لإثبات جزء من الإيرادات الذي تم الحصول عليه خلال السنة.

كما تشمل الإيرادات غير المكتسبة على الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية السنة.

القروض

يتم اثبات القروض بإجمالي المبالغ المستلمة من قبل المجموعة.

الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية. يجنب مخصص للزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق. وتحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يجري قيد أية تعديلات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربوط النهائية من الهيئة.

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يجنب مخصص لتعويضات نهاية الخدمة المستحقة للموظفين في القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لمتطلبات نظام العمل والعمال السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة.

إثبات الإيرادات

يتم اثبات الايرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الايرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات والتخفيضات. وقد تبين للمجموعة أنها تعمل كأصيل في كافة ترتيبات الايرادات الخاصة بها (ما عدا مصاريف الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة للمستخدمين المفرطين – كما هو موضح لاحقا في هذا البند) لأنها الجهة الملتزمة الرئيسية ولديها المقدرة على تحديد الأسعار، وتتعرض أيضاً لمخاطر الائتمان.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات الموضحة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة هي بمثابة المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات ورسوم الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كأصيل في هذا الشأن.

يتم إظهار رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة الخاصة بالمستخدمين المفرطين في الاستخدام بعد خصم التكاليف ذات العلاقة وتسجل كجزء من

«دخل العمولة على تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في الاستخدام، صافي» ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة المبدئية لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كوكيل في هذا الشأن.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

تكاليف التمويل

تتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بإنشاء أصل ما وذلك عند إتمام كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، وبعد ذلك، تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في الترويج للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشمل المصاريف العمومية والإدارية التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

المعلومات القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة:

- يقوم بأنشطة تجارية يمكن أن تكتسب منها إيرادات وتتكبد عنها مصاريف.
- يتم تحليل نتائج العمليات باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء.
- تتوفر بشأنه معلومات مالية.

تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاعاً تشغيلياً واحداً لأن كافة الشركات التابعة تزاول نشاطات مماثلة.

القطاع الجغرافي عبارة عن مجموعة من الموجودات والعمليات أو المنشآت التي تزاول أنشطة مدرة للإيرادات في بيئة جغرافية معينة وتتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تم اعتماد قطاع جغرافي واحد.

المعاملات بالعملات الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي وفقا لأسعار الصرف السائدة حين إجراء تلك المعاملات. وتحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

٥. النقد والأرصدة لدى البنوك

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
نقد لدى البنوك	**٧٩،٥٠٩،٢٤٢**	١٥٧،٤٠٣،٠٩٠
نقد في الصندوق	**٨٤١،٧٢٦**	٨١٤،٤٩٨
	٨٠،٣٥٠،٩٦٨	١٥٨،٢١٧،٥٨٨

٦. المدينون، صافي

تتكون الذمم المدينة من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من المستأجرين. لا يوجد تصنيف ائتماني للعملاء الا أن الإدارة تقوم بتقييم الجودة الائتمانية للعميل قبل قبوله ووضع حدود ائتمانية. بناءً على الخبرات السابقة، يتوقع تحصيل كافة الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. أنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظم هذه المديونيات بدون ضمانات.

في ٣١ مارس ٢٠١٨، انخفضت أرصدة الذمم المدينة بمبالغ قيمتها الإسمية ١٣٨،٦١٦،٨٢٣ ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٤٨,٤١٦,٤٧٩ ريال سعودي). كانت الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالتالي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
في بداية السنة	٤٨،٤١٦،٤٧٩	٢٦,١٦٤,٠٦٧
مخصص مجنب للسنة (إيضاح ٢٢)	٩٤،٨١٤،٤٩٨	٢٢,٩٣١,٣٩٢
شطب	(٤،٦١٤،١٥٤)	(٦٧٨,٩٨٠)
في نهاية السنة	١٣٨،٦١٦،٨٢٣	٤٨,٤١٦,٤٧٩

خلال السنة، قامت المجموعة مباشرة بشطب ذمم مدينة قدرها ١,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء) (إيضاح ٢٢).

خلال السنة، قامت الإدارة بمراجعة طريقة تحصيل الذمم المدينة من المستأجرين وصنفتها على أساس مخاطر الائتمان المتوقعة المتعلقة بكل منهم. وبناءً على المراجعة الدقيقة والشاملة لأعمار كل فئة من فئات الذمم المدينة، جنبت الإدارة مخصص للديون المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ مارس ٢٠١٧ قدره ١٣٨,٦ مليون ريال سعودي. ولو قامت المجموعة بتقويم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها وفقاً للمنهجية السابقة، لكان من المفترض زيادة صافي دخل السنة بمبلغ ٩٤,٨ مليون ريال سعودي.

فيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كما في ٣١ مارس:

	الإجمالي ريال سعودي	غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها ريال سعودي	متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها: لغاية ٣٠ يوماً ريال سعودي	٣١ - ٩٠ يوماً ريال سعودي	٩١ - ١٨٠ يوماً ريال سعودي	أكثر من ١٨٠ يوماً ريال سعودي
٢٠١٨	٢٤٦،٧٣٣،١٧٦	٥٣،١٣٢،١٧٨	٢٤،٥٢٨،٧٨٠	٣٦،٣٠١،٦٢٩	٥٣،٧٤٧،٣٣٠	٧٩،٠٢٣،٢٥٩
٢٠١٧	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	٤٧,٨٧٢,٢٠٤	١٥,٥٢٢,٠١١	٢٧,٨٠٧,٩٠٠	٤٦,٢٨٧,٥٥٦	٩٦,٢٨٨,٩٩٤

كما هو مشار إليه أعلاه، تشتمل أرصدة المدينين على مبالغ متأخرة السداد في نهاية الفترة المالية، ولم يجنب مخصص للديون المشكوك في تحصيلها من قبل المجموعة، لأنها لاتزال تعتبر قابلة للتحصيل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات أو تعزيزات ائتمانية اخرى مقابل هذه الأرصدة وليس لديها الحق القانوني لتسويتها مقابل اية مبالغ مستحقة على المجموعة إلى الطرف الآخر.

عند تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة، تأخذ المجموعة بالاعتبار أي تغيير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة منذ تاريخ منح الائتمان وحتى نهاية الفترة المالية.

٧. المعاملات والأرصدة مع الجهات ذات العلاقة

لغرض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص، تعتبر الجهات ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة على السيطرة على الجهة بشكل مباشر أو غير مباشر أو أن تمارس عليها تأثيراً هاماً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية والعكس، أو أن تخضع المجموعة والجهة ذات العلاقة لسيطرة مشتركة أو تأثير هام مشترك. قد تكون الجهات ذات العلاقة أفراد أو منشآت.

تم حذف الأرصدة والمعاملات بين الشركة الأم والشركات التابعة لها، التي تعتبر جهات ذات علاقة ضمن المجموعة عند توحيد القوائم المالية، ولم يتم الافصاح عنها في هذا الإيضاح.

٧. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

خلال السنة، تعاملت المجموعة مع جهات ذات علاقة. تُعتمد شروط تلك المعاملات من الإدارة خلال دورة الأعمال العادية. إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها هي كما يلي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
تسوية توزيعات ارباح عن طريق حساب المساهمين (ايضاح ٢٠)	٣٧٢،٠٠٠،٠٠٠	٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة نقدًا للمساهمين	٣٧٤،٠٠٠،٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠
أعمال انشائية مدرجة ضمن مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٢)	٢٥٥،١٤٠،٣٧٧	١,١٧٠,٣٠٦,٨٠٩
تسوية توزيعات أرباح من خلال حساب جهة ذات علاقة أخرى	١٠،٧٥٠،٠٠٠	-
استحواذ على أراضي من الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٢)	-	١,٤١٨,٣٠٩,٠٥٠
إيرادات الإيجار، بعد استنزال الخصومات	٥٣٠،١١٤،٦٤٥	٤٥٣,٢٠٥,٣٣٣
ايرادات خدمات	٨٨،٥٠٩،٢٩٢	٨٩,٣٩٢,٨٠٧
خصومات إيجار	٢١٨,٤٨٥,٦٦٦	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
تحويل استثمارات عقارية إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٢)	(٢٠،٨٦٠،٤٨٣)	(١٩٣,٠٨١,٣٣٤)
استثمارات متاحة للبيع محولة الى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١١)	(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)	(٩٤٨,٦٦٧)
إيجار مدفوع مقدما محول الى الشركة الأم النهائية	-	(١٤,٣١٦,٥٠٠)
تسوية أرصدة من خلال جهة ذات علاقة أخرى	٧٧،٦٥٧،٨٧٢	-
دفعات لموردين نيابة عن الشركة الأم النهائية	١٩،٩٣٤،٢٧٥	-
بيع أراضي تمت تسويتها من خلال الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٢)	١١٥،٧٦٣،٦٢٥	-

تم، بموافقة المساهمين في الشركة، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى جهة منتسبة وهي، شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية (إيضاح ٩). إن عملية إرساء العقود لا تتم من خلال تقديم وترشيح عطاءات.

أرصدة الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي أرصدة الجهات ذات العلاقة في نهاية السنة:

١. مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:

إسم الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٣٤،٠٤١،٩٥٣	٨,٥٤٦,٤٥٠
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	جهة منتسبة	٢٢،٩٠٩،٢٠٣	٥,١٨٣,٣٨٨
شركة فواز الحكير للتجارة (أ)	جهة منتسبة	٢٠،٥٠٠،٠٠٠	-
شريكة ألعاب بيلي المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٨،٠٤٦،٦٦٧	-
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	جهة منتسبة	١،٢٥٢،٧٦١	٤,٦٦٤,٩١٨
شركة فضاء الأطفال المحدودة (أ)	جهة منتسبة	٥٠٩،٧٩٧	-
شركة مهارة الألعاب المبتكرة	جهة منتسبة	٣٥٩،٩٤٥	-
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	٧٣،٧٢٢	-
شركة تضاريس نجد للأمن	جهة منتسبة	-	٣,٣١٤,٠٤٤
أخرى	جهة منتسبة	٨٨٥،٣٥٣	٥٤٤,٦١٥
		٢٣٨،٥٧٩،٤٠١	١٧٢,٢٥٣,٤١٥
غير متداول			
شركة فاس القابضة للفنادق	جهة منتسبة	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠
نجمة المدائن للعقارات	جهة منتسبة	-	١٤,١٢٢,٤٧٧
		٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧

٢. مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة	٢٠٠،٢٨٧،٦٩٢	٢٠٩,٥٠١,٦٣٩
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية	١٥،٦٢٧،٣٨٧	٣,٠٦٨,٢٤٣
شركة تضاريس نجد للأمن	جهة منتسبة	٤،٤٥٥،٨٥٨	-
شركة إتقان لإدارة المرافق	جهة منتسبة	١،٢٤٨،٦٠٩	-
شركة نسك للمشاريع التجارية (ب)	جهة منتسبة	-	١٣,٥٣٠,٠١٠
		٢٢١،٦١٩،٥٤٦	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢

٣. دفعات مقدمة إلى المقاول:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	جهة منتسبة		
الجزء المتداول		٢٧٤،٥٠٧،٨٥٩	١٨٠،٦٨٧،٢٤٥
الجزء غير المتداول		٨٠،٦٩٢،١١٦	١١،٩٦٣،٣٧٨
		٣٥٥،١٩٩،٩٧٥	١٩٢،٦٥٠،٦٢٣

(أ) تمثل بشكل رئيسي ايجارات مستحقة من جهات ذات علاقة.

(ب) تمثل بشكل رئيسي إيجارات مدفوعة مقدماً مستلمة، بعد خصم ايرادات الإيجار المستحقة.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة بدون ضمانات، وغير مرتبطة بعمولة وتسدد نقدًا. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة على الجهات ذات العلاقة في أي سنة حيث تعتقد أن هذه الأرصدة سيتم تحصيلها بالكامل.

إن عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (المباني) هي باسم جهات ذات علاقة بالمجموعة، حيث قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١٢ و٢٧).

٨- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
دفعات مقدمة لموردين	٣٤،٣٧٤،١٧٢	٦٠،٦٤٣،٤١٣
مصاريف مدفوعة مقدماً	٧،٥٢٩،٦٣٥	٥،١٤٣،٧٧٣
خطابات ضمان	٥،٩٠٠،٠٠٠	٥،٤٠٠،٠٠٠
ذمم موظفين	٣،٢٣٠،١٤٤	٥،٧٤٠،٠٠٧
إيجار مدفوع مقدماً	٢،١٩١،٨٠٦	٨،٢٣٥،١١٩
أخرى	٦٧٥،١٥٦	٣٩٢،٣٤٣
	٥٣،٩٠٠،٩١٣	٨٥،٥٥٤،٦٥٥

خلال السنة، قامت المجموعة بخفض الدفعات المقدمة للموردين بمبلغ ٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء) (إيضاح ٢٤).

٩. الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة

تمثل الدفعات المقدمة إلى مقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية مقابل إنشاء مجمعات تجارية، والتي تتفاوت مراحل إنجازها (إيضاح ٧).

١٠. الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة؛ شركة عقارية تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية، وتزاول بشكل رئيسي المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية وشراء الأراضي وتشييد المباني للبيع أو الإيجار لصالحها. كانت حركة الاستثمار خلال السنة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي	الحصة في صافي الدخل	توزيعات أرباح	الرصيد الختامي
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠١٨	٪٢٥	٣٥،٠١٨،٣٩٧	٩،٦٥٠،٩٢٨	(٥،٠٠٠،٠٠٣)	٣٩،٦٦٩،٣٢٢
٢٠١٧	٪٢٥	٣٦,١٩٦,٨٩٠	٨,٨٢١,٥٠٧	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	٣٥,٠١٨,٣٩٧

١١. الاستثمارات المتاحة للبيع

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
استثمارات في مشاريع عقارية (١)	١٢١،٥٠٠،٠٠٠	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤
استثمارات في صناديق عقارية (٢)	٦،٩٧٦،٢١٧	٧,٣٣٥,٣١٧
	١٢٨،٤٧٦،٢١٧	٢٣٢,١٦٩,٥٢١

(١) الإستثمارات في المشاريع العقارية

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (أ)	١٢١،٥٠٠،٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠
ينبع العقارية (ب)	-	٥٣,٣٣٤,٢٠٤
شركة خماسية طيبة المحدودة (ج)	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
	١٢١،٥٠٠،٠٠٠	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤

أ. إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة للشركة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات والتي تشتمل على علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

ب. يمثل هذا البند استثمار بنسبة ٩,٧٧٪ في عقار مملوك لينبع العقارية (مساهمة عقارية). خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل استثمارها إلى الشركة الأم النهائية بالقيمة الدفترية (إيضاح ٧).

ج. يمثل هذا البند استثمار في شركة خماسية طيبة المحدودة بنسبة ١٤,٧٪. إن هذا الاستثمار باسم الشركة الأم النهائية (شركة فاس السعودية القابضة)، التي تنازلت عن الاستثمار لصالح المجموعة. اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة الأم النهائية الحصة الفعلية في هذا الاستثمار المقيد بالقيمة الدفترية (إيضاح ٧).

د. خلال السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧، قامت المجموعة بتحويل استثمارها في شركة أكوان العقارية للشركة الأم النهائية بالقيمة الدفترية بمبلغ قدره ٩٤٨,٦٦٧ مليون ريال سعودي (إيضاح ٧). يمثل هذا الاستثمار استثماراً في شركة أكوان العقارية بنسبة ٤,٥٪ تم شراؤه من خلال الشركة الأم النهائية، والذي تم التنازل عنه لصالح المجموعة في السنوات السابقة.

(٢) الإستثمار في صناديق عقارية

يمثل هذا البند استثمار في حقوق ملكية صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٢٥,٠٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها بقيمة ٧ مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٧ (٣١ مارس ٢٠١٧: ٧,٣ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ٠,٤ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ١,٣ مليون ريال سعودي) ضمن الاستثمارات المتاحة للبيع كجزء من حقوق الملكية.

إن حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
التكلفة:		
في بداية ونهاية السنة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات ناتجة عن إعادة التقويم		
في بداية السنة	٣٣٥,٣١٧	١,٦٧١,٤٦٥
خسارة غير محققة خلال السنة	(٣٥٩,١٠٠)	(١,٣٣٦,١٤٨)
في نهاية السنة	(٢٣,٧٨٣)	٣٣٥,٣١٧
صافي القيمة الدفترية	٦,٩٧٦,٢١٧	٧,٣٣٥,٣١٧

١٢. الاستثمارات العقارية

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

المباني	٣٣ سنة
المباني المقامة على أراضي مستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	المباني المقامة على أراضي مستأجرة ريال سعودي	المشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي
التكلفة:				
في بداية السنة	**٤،٨٨٩،٢٠٩،٦٢٠**	٢،٧٩٠،٦٧٩،٨٢٥	٢،٨٩٠،٥٥٩،٨٨٧	١،٠٥٩،٠٥٦،٠١٦
الإضافات	–	٤،٧١٩،٥٤٠	٢٧،١٠١،٠٩٠	٣٠٠،٦٣٥،٧٤٧
الاستبعادات	(١١٧،٣٩٥،٢١١)	–	–	–
محول إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٧)	–	–	(٣٧،٨٥٠،٩٩٦)	(١٥،٩٦١،٤٠٧)
مشطوبات	–	–	–	–
تحويلات	–	٧٦،٥٠٨	–	(٧٦،٥٠٨)
في نهاية السنة	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	٢،٧٩٥،٤٧٥،٨٧٣	٢،٨٧٩،٨٠٩،٩٨١	١،٣٤٣،٦٥٣،٨٤٨
الاستهلاك:				
في بداية السنة	–	٥٣١،٣٧٩،٨٠٠	٧٩٩،١٣٢،٦٢٦	–
المحمل للسنة	–	٩١،١٠٣،٦٠٧	١٧٦،٣٩٠،٧٦٠	–
محول إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٧)	–	–	(٣٢،٩٥١،٩٢٠)	–
مشطوبات	–	–	–	–
في نهاية السنة	–	٦٢٢،٤٨٣،٤٠٧	٩٤٢،٥٧١،٤٦٦	–
صافي القيمة الدفترية:				
في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩**	**٢،١٧٢،٩٩٢،٤٦٦**	**١،٩٣٧،٢٣٨،٥١٥**	**١،٣٤٣،٦٥٣،٨٤٨**
في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤،٨٨٩،٢٠٩،٦٢٠	٢،٢٥٩،٣٠٠،٠٢٥	٢،٠٩١،٤٢٧،٢٦١	١،٠٥٩،٠٥٦،٠١٦

إن المشاريع تحت التنفيذ تتعلق بالمصاريف الخاصة بالمجمعات التجارية المختلفة، والتي لا تزال قيد الانشاء كما في نهاية السنة المالية.

قامت المجموعة ببيع أراضي بالقيمة الدفترية بمبلغ ١١٧,٤ مليون ريال سعودي إلى الشركة الأم النهائية، والتي تم تسويتها من حساب الشركاء بمبلغ ١١٥,٨ مليون ريال سعودي (إيضاح ٧)، ونتج عن ذلك خسارة من بيع الأراضي قدرها ١,٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ٢٤).

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي الخاصة بالمجموعة في نهاية السنة:

	مملوكة من قبل المجموعة/المساهمين	صكوك الملكية مسجلة لدى البنك نعم/لا	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
المجمعات التجارية - أراضي				
العزيزية مول – مكة	المجموعة	نعم	**١٧٨،٢٢٧،٦٦٥**	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥
مجمع العرب – جدة	المجموعة	نعم	**١٤١،١١٥،١٠٢**	١٤١,١١٥,١٠٢
صحاري بلازا – الرياض	المجموعة	نعم	**٧٥،٢٤٠،٠٠٠**	٧٥,٢٤٠,٠٠٠
مجمع النور	المجموعة	نعم	**٦٨،١٢٠،٠٠٠**	٦٨,١٢٠,٠٠٠
أرض الجبيل	المجموعة	نعم	**٣٢،٥٠٠،٠٠٠**	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	المجموعة	نعم	**٢٠،٧٠٠،١٤٥**	٢٠,٧٠٠,١٤٥

مجمع اركان سلام (*)	المجموعة	نعم	**٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
مجمع الحمراء (*)	المجموعة	نعم	**٢٥٦،١٠٠،٠٠٠**	٢٥٦,١٠٠,٠٠٠
			١،٠٢٢،٠٠٢،٩١٢	١,٠٢٢,٠٠٢,٩١٢
أراضي				
أرض عيون الرائد	المجموعة	نعم	**١،٧٧٠،٤٣٩،٩٤٧**	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٧
أرض عيون البساتين	المجموعة	نعم	**١،٠٦٧،٦٦٢،٥٠٠**	١,٠٦٧,٦٦٢,٥٠٠
أرض الدمام	المجموعة	نعم	**-**	١١٧,٣٩٥,٢١١
أرض مجمع الخليج (*)	المجموعة	نعم	**٢٩٠،٢٠٩،٠٥٠**	٢٩٠,٢٠٩,٠٥٠
مطار الدمام (*)	المجموعة	نعم	**٢١٠،٠٠٠،٠٠٠**	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠
أرض القصيم (*)	المجموعة	نعم	**٣٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠
أرض أبها (*)	المجموعة	نعم	**٦٢،٠٠٠،٠٠٠**	٦٢,٠٠٠,٠٠٠
			٣،٧٤٩،٨١١،٤٩٧	٣,٨٦٧,٢٠٦,٧٠٨
إجمالي صافي القيم الدفترية للأراضي			**٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩**	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠

(*) خلال ٢٠١٦، قرر الشركاء في اجتماعهم المنعقد في ٢٨ جمادى الآخر ١٤٣٧هـ (الموافق ٧ ابريل ٢٠١٦) شراء تلك الأراضي بالمبالغ المذكورة أعلاه من الشركة الأم النهائية تماشيا مع اتفاق تسهيل المرابحة الموقع في ٦ أبريل ٢٠١٦ (إيضاح ١٤-١).

إن صكوك ملكية قطع الأراضي المملوكة مسجلة باسم بنوك محلية مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٤).

إن اتفاقيات إيجار الأراضي المستأجرة المقامة عليها مباني المجموعة مسجلة باسم شركة منتسبة وجهات ذات علاقة أخرى (إيضاح ٧).

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، تمت رسملة مبلغ لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ١١٢,٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لإنشاء مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٤).

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، تمت رسملة مبلغ لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ٦,٦ مليون ريال سعودي) كتكلفة معاملات مطفأة المتعلقة ببناء المشروع تحت التنفيذ (إيضاح ١٤ - ١).

الإجمالي ٢٠١٨ ريال سعودي	الإجمالي ٢٠١٧ ريال سعودي
١١،٦٢٩،٥٠٥،٣٤٨	٩،٢٢٣،٥٩٦،٣٨٤
٣٣٢،٤٥٦،٣٧٧	٢،٦٥٧،٨١٠،٠٣٠
(١١٧،٣٩٥،٢١١)	-
(٥٣،٨١٢،٤٠٣)	(١٩٣،٠٨١،٣٣٤)
-	(٥٨،٨١٩،٧٣٢)
-	
١١،٧٩٠،٧٥٤،١١١	[illegible]
١،٣٣٠،٥١٢،٤٢٦	[illegible]
٢٦٧،٤٩٤،٣٦٧	[illegible]
(٣٢،٩٥١،٩٢٠)	[illegible]
-	[illegible]
١،٥٦٥،٠٥٤،٨٧٣	[illegible]
١٠،٢٢٥،٦٩٩،٢٣٨	[illegible]

١٣. الممتلكات والمعدات

إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لأغراض حساب الاستهلاك هي كما يلي:

الأدوات والمعدات	٤ – ٨ سنوات
الأثاث والتركيبات	٤ – ١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات
تحسينات المباني المستأجرة	العمر الإنتاجي أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

	الأدوات والمعدات	الأثاث والتركيبات	السيارات	تحسينات المباني المستأجرة
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية السنة	١٠٨،٠٢٣،٤٢٦	٧٦،٠٩٧،٣٤٩	٣،٨٥٠،٩٠٢	٢٥،٢٢٤،٦١٢
إضافات	٣٠،٥٤٩،٨٧٩	٩،٣٠٥،٥٢٤	٣٥،٠٠٠	٥،٧١٣،٩٨٢
في نهاية السنة	١٣٨،٥٧٣،٣٠٥	٨٥،٤٠٢،٨٧٣	٣،٨٨٥،٩٠٢	٣٠،٩٣٨،٥٩٤
الاستهلاك:				
في بداية السنة	٥٢،٠٨٨،٠٩٣	٣٥،٤٨٧،٩١٠	٣،٤٩٥،٦٣٤	١،٣٧٨،١٨٣
المحمّل للسنة (ايضاح ٢٢)	١٤،٤٦٨،٩٥٥	٩،٤٤٨،٤٩٥	٢٠٥،٠٧٥	٦،٤٠٢،٠٩٥
في نهاية السنة	٦٦،٥٥٧،٠٤٨	٤٤،٩٣٦،٤٠٥	٣،٧٠٠،٧٠٩	٧،٧٨٠،٢٧٨
صافي القيمة الدفترية:				
في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٧٢،٠١٦،٢٥٧**	**٤٠،٤٦٦،٤٦٨**	**١٨٥،١٩٣**	**٢٣،١٥٨،٣١٦**
في ٣١ مارس ٢٠١٧	**٥٥،٩٣٥،٣٣٣**	٤٠،٦٠٩،٤٣٩	٣٥٥،٢٦٨	**٢٣،٨٤٦،٤٢٩**

١٤. القروض طويلة الأجل

كانت حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٦،٠٢١،٠٠٠،٠٠٠	٤,٤٨٤,٠٠٠,٠٠٠
إضافة تسهيل جديد (أ)	-	٣,٨٨٦,٠٠٠,٠٠٠
المسدد	(٦٦،٠٠٠،٠٠٠)	(٢,٣٤٩,٠٠٠,٠٠٠)
	٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠
ناقصاً: تكاليف معاملات غير مطفأة	(١٤٤،٣٧٣،٨٠٦)	(١٦٢,٨٦٨,١٤٦)
	٥،٨١٠،٦٢٦،١٩٤	٥,٨٥٨,١٣١,٨٥٤
ناقصاً: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	(٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	**٥،٣٧٧،٦٢٦،١٩٤**	٥,٧٩٢,١٣١,٨٥٤

فيما يلي جدول سداد القروض طويلة الأجل القائمة كما في ٣١ مارس:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
خلال سنة واحدة	٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
من سنتين إلى خمس سنوات	٤،٠٥٤،٥٠٠،٠٠٠	٣,١٣٢,٥٠٠,٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	١،٤٦٧،٥٠٠،٠٠٠	٢,٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠
	٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠	٦,٠٢١,٠٠٠,٠٠٠

حصلت المجموعة على القروض طويلة الأجل أعلاه من بنوك محلية والتي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار عمولات بناءً على أسعار عمولات ثابتة زائد «سايبور» بالاضافة الى اسعار عمولات متفق عليها. هذه التسهيلات مضمونة بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء.

كانت حركة تكاليف المعاملات غير المطفأة كما يلي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	١٦٢،٨٦٨،١٤٦	٧٨,٧٥٩,٢٩٧
الإضافات المتعلقة بالتسهيل الجديد خلال السنة	-	١٠٣,٦٥١,٥٧٥
تكلفة المعاملة المطفأة خلال السنة (إيضاح ١ أدناه)	(١٨،٤٩٤،٣٤٠)	(١٩,٥٤٢,٧٢٦)
الرصيد في نهاية السنة	**١٤٤،٣٧٣،٨٠٦**	١٦٢,٨٦٨,١٤٦

(١) إن تكلفة المعاملة المطفأة كانت موزعة كالتالي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الإطفاء المحمل للسنة (ايضاح ٢٣)	١٨،٤٩٤،٣٤٠	١٢,٩٢٨,٤٨٤
رسملة استثمارات عقارية - المشاريع تحت التنفيذ (ايضاح ١٢)	-	٦,٦١٤,٢٤٢
الرصيد في نهاية السنة	١٨،٤٩٤،٣٤٠	١٩,٥٤٢,٧٢٦

الإجمالي ٢٠١٨ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٢١٣،١٩٦،٢٨٩	
٤٥،٦٠٤،٣٨٥	٨٠،٧٤٥،٢٦٠
٢٥٨،٨٠٠،٦٧٤	
٩٢،٤٤٩،٨٢٠	
٣٠،٥٢٤،٦٢٠	٢٠،٨٨٥،٥٢٩
١٢٢،٩٧٤،٤٤٠	
١٣٥،٨٢٦،٢٣٤	١٢٠،٧٤٦،٤٦٩

لم يتم الحصول على قروض خلال السنة الحالية.

أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ والسنوات السابقة، حصلت المجموعة على ما يلي:

(١) في ٦ ابريل ٢٠١٦، قامت شركة مراكز الرياض المحدودة (شركة تابعة) بتوقيع عقد تسهيل مرابحة طويل الأجل بمبلغ ٥,٥٥٠ مليون ريال سعودي مع عدد من البنوك المحلية لغرض بناء مجمعات تجارية معينة. كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، قامت الشركة باستخدام ٣,٨٩٠ مليون ريال سعودي من مجموع قيمة تسهيل المرابحة. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يسدد القرض على ١٧ قسط نصف سنوي غير متساوية ابتداءً من شهر ابريل ٢٠١٨.

(٢) تسهيل قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون البساتين – جدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من بنك محلي استخدم منه مبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي في السنة الماضية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية وفقا لمعدلات «سايبور» زائد هامش ربح متفق عليه سنوياً، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر مايو ٢٠١٨. سيتم سداد التسهيل الجديد على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر مايو ٢٠١٨ ويستحق آخر قسط في أبريل ٢٠٢٥. تستحق العمولة على أساس نصف سنوي ابتداءَ من مايو ٢٠١٥.

(٣) قرض طويل الأجل لبناء مجمع عيون العرب – الرياض بمبلغ قدره ١,٩٧٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية، استخدم منه ١,٢٣٥ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٥. يحمل القرض عمولة ثابتة سنوية حتى الانتهاء من المجمع، والنسب الأخرى المتفق عليها بعد ذلك، ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يسدد القرض على أقساط نصف سنوية وسيبدأ سداد أصل المبلغ بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات من شهر يوليو ٢٠١٧. سيتم سداد التسهيل على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث يستحق سداد القسط الأول في شهر يوليو ٢٠١٧، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر يناير ٢٠٢٤. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر يونيو ٢٠١٤.

(٤) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ٧٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة سنويًا ومضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل وفقاً لعقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦.

(٥) قرض طويل الأجل بمبلغ قدره ١,٩٥٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك المحلية. يحمل القرض عمولة ثابتة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية «سايبور» بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه سنويا. إن القرض مضمون بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من الشركاء. يتم سداد القرض على ١٥ قسط نصف سنوي غير متساوي، حيث استحق سداد القسط الأول في شهر ديسمبر ٢٠١٣، أما القسط الأخير فيستحق سداده في شهر ديسمبر ٢٠٢٠. تدفع العمولة على أساس نصف سنوي اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠١٣. كما في ٣١ مارس ٢٠١٧، تم تسديد التسهيل بالكامل وفقاً لعقد تسهيل المرابحة الموقع في ٦ ابريل ٢٠١٦.

تتضمن اتفاقيات التسهيلات أعلاه، من ضمن ما تتضمنه، تعهدات بضرورة الحفاظ على بعض النسب المالية. تقوم المجموعة دائماً بالتأكد بأنها ملتزمة بتعهدات القروض المنصوص عليها في هذه الاتفاقيات. إن المجموعة ملتزمة بتعهدات القروض كما في نهاية الفترة المالية.

كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، تمت رسملة مبلغ قدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ١١٢,٤ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل لبناء مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٢).

١٥. الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقدية المستلمة مقابل الخدمات التي يتعين القيام بها أو السلع التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة محاسبية، يتم إجراء قيود تعديلية لإثبات جزء الإيرادات غير المكتسبة التي تم اكتسابها خلال السنة.

١٦. المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
تأمينات من المستأجرين	١٠٢،٩٠٥،٠٦٨	٩٤,٩٧٨,٧٥٧
مدخلات ضريبة القيمة المضافة، صافي	٤٥،٥٨٣،٩٤١	-
مصاريف مستحقة	٢١،٦١٦،٤٧٥	٦,٩٨٩,٥٥٧
أعباء مالية مستحقة	٢١،٤٢٠،٠٠٦	٩٧,٧٥٧,٣٧٥
مستحقات للموظفين	٢١،١١٨،٠٤٣	١٧,٧٦٥,١٦٦
أخرى	٢،٧٧٢،٢٥٣	٧,٢٨٧,٣١٤
	٢١٥،٤١٥،٧٨٦	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩

١٧. الزكاة

المحملة للسنة

تتكون الزكاة المحملة للسنة وقدرها ٣٢,٦٨٤,٣٤٦ ريال سعودي من مخصص السنة الحالية (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢٧,١٥٤,٤٢٣ ريال سعودي)، وفقاً للأساس التالي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
حقوق المساهمين في بداية السنة	٤،٨٨٠،٧١١،١٩٢	٤،٦٦٥،٣١٦،٢٦٩
الدخل قبل الزكاة	٨١٥،٤٤٦،٠٥٨	٩٧٦،٩٨٩،٣٩٦
مخصصات أول المدة وتسويات أخرى	١،١٩٥،١١٦،٦٠٥	٧٠٠،٥٦٩،٤٣٩
المطلوبات غير المتداولة	٥،٤٠٢،٧٨٤،٦٨٢	٥،٨١٨،٩٧٤،٥٥٠
الموجودات غير المتداولة	(١٠،٩٨٦،٦٨٤،٦٩٧)	(١١،٠٧٥،٦٧٢،٧٣٤)

تم تعديل بعض هذه المبالغ للوصول إلى الزكاة المحملة لهذه السنة.

حركة مخصص الزكاة خلال السنة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ مارس كما يلي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	١١٧،٣٥٣،٨٤١	٨٨,٤٩٢,٩٤٠
مخصص للسنة	٣٢،٦٨٤،٣٤٦	٢٧,١٥٤,٤٢٣
تسويات سنوات سابقة	-	١,٩٦٧,٥٥٦
المدفوع خلال السنة	(٣،٤٧٨،٢١٧)	(٢٦١,٠٧٨)
الرصيد في نهاية السنة	١٤٦،٥٥٩،٩٧٠	١١٧,٣٥٣,٨٤١

الربوط الزكوية

قدمت الشركة اقراراتها الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») منذ تأسيسها حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦، واستلمت شهادات الزكاة لتلك السنوات. تم اتمام الربوط الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦.

اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد وتقديم الإقرارات الزكوية المجمعة للشركة الأم النهائية والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل بما في ذلك شركة المراكز العربية إلى الهيئة وذلك وفقاً لخطاب الهيئة. وبالتالي تم تقديم الاقرارات الزكوية المجمعة للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦ إلى الهيئة. وبالرغم من قيام الشركة الأم النهائية بتقديم الاقرارات الزكوية المجمعة ويشمل ذلك الشركات التابعة المملوكة بالكامل، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي الفردي للمجموعة.

استلمت الشركة الأم النهائية بتاريخ ٥ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٥) خطاب من الهيئة تطالبها بتقديم اقرارات زكوية مستقلة لكل شركة على حده بدلا من الاقرارات الزكوية المجمعة المقدمة سابقاً للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦. اعترضت الشركة الأم النهائية على هذا الطلب، وتمت الموافقة عليه من قبل الهيئة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٧.

١٨. رأس المال

فيما يلي بيان بأسماء المساهمين ونسب ملكيتهم كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ مارس ٢٠١٧:

اسم الشريك	نسبة الملكية ٪		عدد الأسهم		المبلغ	
	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	**٥٢**	٥٢	**٢٣١,٤٠٠,٠٠٠**	٢،٣١٤،٠٠٠	**٢،٣١٤،٠٠٠،٠٠٠**	٢،٣١٤،٠٠٠،٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	**٣**	٣	**١٣,٣٥٠,٠٠٠**	١٣٣،٥٠٠	**١٣٣،٥٠٠،٠٠٠**	١٣٣،٥٠٠،٠٠٠
السيد فواز عبد العزيز الحكير	**١٠**	١٥	**٤٤،٥٠٠،٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠	**٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠،٠٠٠
السيد سلمان عبد العزيز الحكير	**١٠**	١٥	**٤٤،٥٠٠،٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠	**٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠،٠٠٠
د. عبد المجيد عبد العزيز الحكير	**١٠**	١٥	**٤٤,٥٠٠,٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠	**٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠**	٦٦٧،٥٠٠،٠٠٠
شركة الفريدة الأولى العقارية (شركة شخص واحد) (*)	**٥**	–	**٢٢،٢٥٠،٠٠٠**	–	**٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠**	–
شركة الفريدة الثانية العقارية (شركة شخص واحد) (*)	**٥**	–	**٢٢،٢٥٠،٠٠٠**	–	**٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠**	–
شركة الفريدة الثالثة العقارية (شركة شخص واحد) (*)	**٥**	–	**٢٢,٢٥٠,٠٠٠**	–	**٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠**	–
	١٠٠	١٠٠	**٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠**	٤،٤٥٠،٠٠٠	**٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠

(*) تمثل المساهمين الجدد الذين تم قبولهم في ملكية الشركة اعتباراً من تسجيل الشركة في السجل التجاري كشركة مساهمة بتاريخ ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧).

طبقاً لقرار المساهمين بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧)، تم تخفيض القيمة الاسمية لأسهم الشركة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم إلى ١٠ ريال سعودي للسهم. وبناء على ذلك، أصبح رأس المال يتكون من ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ٤,٤٥٠,٠٠٠ سهم.

١٩. الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. يجوز للشركة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. عليه، قامت الشركة بتجنيب ١٠٪ من صافي دخل الفترة إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

٢٠. توزيعات الأرباح

قرر المساهمون في الشركة باجتماعهم المنعقد في ١٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٨) توزيع أرباح بواقع ٤٩٤٣٨٢٠. ريال سعودي للسهم بإجمالي قدره ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تسوية مبلغ ٤٢,٣٨٥,٨٧٥ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب المساهمين (إيضاح ٧).

قرر المساهمون في الشركة باجتماعهم المنعقد في ٧ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ٥٩٧٧٥٣,٠ ريال سعودي للسهم بإجمالي قدره ٢٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تسوية مبلغ ١٨٧,٢٧٣,١٤٧ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب المساهمين (إيضاح ٧).

قرر المساهمون في الشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٥ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٩ يونيو ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ٥٨٤٢٧٠٠. ريال سعودي للسهم بمبلغ قدره ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تسوية مبلغ ١٤٢,٣٤٠,٩٧٨ ريال سعودي من إجمالي توزيعات الأرباح من خلال حساب المساهمين (إيضاح ٧).

قرر المساهمون بالشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) و ٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٧) توزيع أرباح بواقع ١٦٠,٦٧٤٢ ريال سعودي للسهم بمبلغ إجمالي قدره ٧١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تم تحويل ٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي منها إلى حساب المساهمين (إيضاح ٧).

٢١. مصاريف الدعاية والترويج

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
دعاية وإعلان	٦،٨٤٧،٧٤٩	١٠,٥٢٣,٣٨٨
ترويج	٦،٥٩٦،٧٣٩	٨,٥٩٩,٥٢٢
	١٣،٤٤٤،٤٨٨	١٩,١٢٢,٩١٠

٢٢. المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٦)	٩٤،٨١٤،٤٩٨	٢٢,٩٣١,٣٩٢
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٩١،٧٠١،٥٥٧	٧٤,٣٦٨,٥٢٢
استهلاك (إيضاح ١٣)	٣٠،٥٢٤،٦٢٠	٢٠,٨٨٥,٥٢٩
اتصالات وتراخيص برامج	١١،٨١٠،٠٦٨	١,٣٤٠,٨٥١
اتعاب مهنية	١٠،٤٢٠،٩٧٩	٢٥,٩٣٢,٧٧٨
تأمين	٧،٩٨٩،٢٦٠	٧,٠٢٦,٣٩٦
رسوم حكومية	٦،٦٨١،٨١٥	١,٧٣٨,٨٠٦
مصاريف ايجار	٣،٤٠٣،٣٩١	١,٦٤٥,٠٧٠
ذمم مدينة مشطوبة (إيضاح ٦)	١،٥٦٢،٢٦١	-
أخرى	٦،٨٣٢،٣٠٧	٢,٧٦٨,٠٤٧
	٢٦٥،٧٤٠،٧٥٦	١٥٨,٦٣٧,٣٩١

٢٣. الأعباء المالية

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
مصاريف عمولات على قروض طويلة الأجل	٢٦٩،٩٥١،٢٢٩	١٦٦,٠٢٤,٥٨٨
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٤)	١٨،٤٩٤،٣٤٠	١٢,٩٢٨,٤٨٤
أعباء بنكية	٢١٥،٠١١	١٦٨,٠٦٤
	٢٨٨،٦٦٠،٥٨٠	١٧٩,١٢١,١٣٦

٢٤. الإيرادات الأخرى، صافي

	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٥ ريال سعودي
عكس قيد التزامات لم تعد مستحقة الدفع	١٦،٠٩٣،٢٢٨	-
توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع	٥،٧٣٧،٥٠٠	٥,٧٣٧,٥٠٠
خسارة عن بيع أراضي (إيضاحي ٧ و ١٢)	(١،٦٣١،٥٨٦)	-
انخفاض قيمة الدفعات المقدمة إلى الموردين (إيضاح ٨)	(٧،٨٣٥،٣٥٤)	-
تذاكر مجانية	-	٢,١٥٢,٦١٧
أخرى	٩٠،٤٨٦	٤,١٣٥,٨٣٠
	١٢،٤٥٤،٢٧٤	١٢,٠٢٥,٩٤٧

٢٥. ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم من خلال تقسيم الدخل من العمليات الرئيسية وصافي الدخل للسنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة.

٢٦. المعلومات القطاعية

تتعلق هذه بأنشطة ووحدات عمل المجموعة المعتمدة من قبل الإدارة والتي تستخدم كأساس لإعداد التقرير المالي وتتفق مع إجراءات التقارير الداخلية. تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاع تشغيلي واحد حيث تزاول كافة الشركات التابعة أنشطة تجارية مشابهة.

يتم إظهار إيرادات المجموعة وإجمالي الربح والاستثمارات العقارية وإجمالي الموجودات والمطلوبات المتعلقة بعمليات المجموعة ككل في قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص وفي قائمة الدخل الموحدة المعدة لغرض خاص.

تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية. ومن ثم فإن المعلومات الجغرافية لا تنطبق على هذه الحالة.

٢٧. التعهدات والالتزامات المحتملة

فيما يلي بياناً بالتعهدات والالتزامات المحتملة الخاصة بالمجموعة كما في ٣١ مارس:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ١٢)	٢،٥٧٣،٣٠٢،٩٨١	٢,٦٠٥,١٣٩,٣٠٨
خطابات ضمان	٥،٩٠٠،٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠

٢٨. الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية

إن التزامات الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء هي كالتالي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
أقل من سنة	**٢٨٦،٣٢١،٤٥٠**	٢٨٥،٧٤٦،٤٥٠
من سنة إلى خمس سنوات	**١،٣٥٣،٠٥٩،١٩٥**	١،٤٠١،٧٤٢،٧٩٥
أكثر من خمس سنوات	**٤،٧٨٣،٦٧٧،٩٠٧**	٥،٦٥٢،٨١٣،٠٤٤
	٦،٤٢٣،٠٥٨،٥٥٢	٧،٣٤٠،٣٠٢،٢٨٩

إن اتفاقيات عقود الإيجار هي بأسماء جهات ذات علاقة بالمجموعة قدمت تنازلاً عن هذه العقود لصالح المجموعة (إيضاح ٧).

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ سنة.

بلغت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية التي تم اثباتها كمصاريف ضمن تكلفة الإيرادات خلال السنة ١٩٤ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢١٢ مليون ريال سعودي).

٢٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية الخاصة بالمجموعة من النقد والأرصدة لدى البنوك والمدينين وبعض الموجودات المتداولة الأخرى والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة والاستثمارات المتاحة للبيع، بينما تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من القروض طويلة الأجل والدائنين وتأمينات من المستأجرين والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة المعدة لغرض خاص.

٣٠. إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. الغرض الرئيسي من القروض هو لتمويل شراء وتطوير محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة. لدى المجموعة أرصدة مدينون ودائنون ونقد وأرصدة لدى البنوك التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للأدوات المالية بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العملات السائدة في السوق. لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولات، لكن لديها مطلوبات مرتبطة بعمولات كما في ٣١ مارس ٢٠١٨. تقوم المجموعة بإدارة

مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- تكاليف مشاريع التطوير قد تزداد إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستخدم المجموعة مستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.
- قد يصبح مستأجر رئيسي ما معسر مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك على شكل تأمينات إيجار أو ضمانات.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف الآخر على الوفاء بالتزاماته مقابل أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير والأنشطة التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للمستأجر على أساس نتائج التصنيف الائتماني في وقت إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

ذمم المستأجرين المدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام اتفاقيات الايجارات.

المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية على أساس القوائم المالية المستقلة للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية، القيمة الدفترية للمستحق من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٧). لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بأي ضمانات. يتم هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه الجهات ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر فيما يتعلق بالمستحق من الجهات ذات المستوى المتدني، علماً بأن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس المساهمين.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة القابضة النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي بشكل سريع وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بانتظام للتأكد من توفر الأموال الكافية للوفاء بأية التزامات مستقبلية.

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتدير أثرها على القوائم المالية الموحدة المعدة لغرض خاص وفقا لذلك.

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة

للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

الفهرس	**صفحة**

تقرير المراجع المستقل	٢-٤
قائمة المركز المالي الموحدة	٥
قائمة الدخل الموحدة	٦
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٧- ٩
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	١٠
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١١- ٣٤

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز العربية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ"المجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة لمعدة لغرض خاص في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة لمعدة لغرض خاص. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت الانتباه – أسس الإعداد والعرض

نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٢) حول القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى تغيير الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتبارًا من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧). ومع ذلك وفقًا لقرار إدارة الشركة، تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة لعرض سنة مالية واحدة كاملة ابتداءً من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨. لم يتم تعديل رأينا بشأن هذا الأمر.

أمر آخر

قامت المجموعة بإعداد قوائم مالية موحدة مستقلة للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ (التي تمثل آخر قوائم مالية موحدة نظامية للشركة ذات المسؤولية المحدودة) ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ (التي تمثل أول قوائم مالية موحدة نظامية للشركة المساهمة السعودية المقفلة) وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، والتي قمنا على أساسها بإصدار تقرير المراجع المستقل إلى الشركاء/ المساهمين في الشركة بتاريخ ٧ محرم ١٤٤٠هـ (الموافق ١٧ سبتمبر ٢٠١٨) وتاريخ ٢٨ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ (الموافق ٥ مارس ٢٠١٩)، على التوالي.

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف : ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
: ٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس : ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة) (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات الموجودة عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجه عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

شركة إرنست ويونغ وشركاهم (محاسبون قانونيون)
شركة تضامنية
المركز الرئيس
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص ب ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم التسجيل: ٤٥/١١/٣٢٣
رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: ٩٨٩٨ ٢١٥ ١١ ٩٦٦+
٤٧٤٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٣٠ ٢٧٣ ١١ ٩٦٦+
riyadh@sa.ey.com
www.ey.com/mena

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة المساهمين في شركة المراكز العربية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.

عن إرنست ويونغ

عبدالعزيز عبدالرحمن السويلم
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٢٧٧)

شركة ارنست ويونغ وشركاهم محاسبون قانونيون
EY
ترخيص مهني رقم ٤٥
PROFESSIONAL LICENCE No. 45
ERNST & YOUNG & Co. PUBLIC ACCOUNTANTS

الرياض: ٢٩ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ
(٦ مارس ٢٠١٩)

قائمة المركز المالي الموحدة

	إيضاح	٣١ مارس ٢٠١٨ (إيضاح ٦) ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ (إيضاح ٦) ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ (إيضاح ٦) ريال سعودي
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	٧	٨٠,٣٥٠,٩٦٨	١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
مدينون	٨	٢٤٦,٧٣٣,١٧٦	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	١٦٩,٥٦٨,٠٧٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٩	٢٣٨,٥٧٩,٤٠١	١٧٢,٢٥٣,٤١٥	١٦٠,٢٤٤,٠١٣
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة	٩ و١١	٢٧٤,٥٠٧,٨٥٩	١٨٠,٦٨٧,٢٤٥	٢٢٣,٢٢١,٣٩٧
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	١٠	٥٣,٩٠٠,٩١٣	٨٥,٥٥٤,٦٥٥	١٠٤,١٦٣,٦١٨
إيرادات مستحقة		٣٢,٩٨٤,٦٩٦	٣٢,٦١٨,٩٥٥	٢٥,٧٩٣,٦٧٣
إجمالي الموجودات المتداولة		**٩٢٧,٠٥٧,٠١٣**	**٨٦٣,١١٠,٥٢٣**	**٩٢٥,٨٢٤,٩٠٧**
الموجودات غير المتداولة				
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة – جزء غير متداول	٩ و١١	٨٠,٦٩٢,١١٦	١١,٩٦٣,٣٧٨	٤٢٠,٧٢١,٥٠٩
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٩	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧	٣٦٤,٤٤٥,٠٤٦
إيجار مدفوع مقدما		١٧٥,٩٩٩,٠٠٠	١٦٢,٣٣٧,٠٠٠	١٧٦,٦٥٣,٥٠٠
إيرادات مستحقة – جزء غير متداول		٦٥,٩٦٩,٣٩٤	٦٥,٢٣٧,٩١١	٥١,٥٨٧,٣٤٥
استثمار في شركة زميلة	١٢	٣٩,٦٦٩,٣٢٢	٣٥,٠١٨,٣٩٧	٣٦,١٩٦,٨٩٠
استثمارات متاحة للبيع	١٣	١٢٨,٤٧٦,٢١٧	٢٣٢,١٦٩,٥٢١	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦
استثمارات عقارية	١٤	١٠,٧٨١,٨٦٩,٥٠٠	١٠,٦٨٧,٥٧٥,٦٣٦	٨,٤٣٠,١٤٨,٠٤٦
ممتلكات ومعدات	١٥	١٣٦,٨٢٧,٥٧٨	١٢٢,٠٤٦,٥٥٦	٦٠,٨٨٦,٦٣٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**١١,٦٠٩,٨٢٥,٦٩٧**	**١١,٥٣٠,٧٩٣,٤٤٦**	**٩,٧٧٥,٠٩٣,٣١٠**
إجمالي الموجودات		**١٢,٥٣٦,٨٨٢,٧١٠**	**١٢,٣٩٣,٩٠٣,٩٦٩**	**١٠,٧٠٠,٩١٨,٢١٧**
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات **المطلوبات المتداولة**				
جزء متداول من قروض طويلة الأجل	١٦	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٣٥١,٠٠٠,٠٠٠
دائنون	١٩	٢٧٦,٧٢٥,٠٩٨	٢٤٥,٨٦٤,١١٢	٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٩	٢٢١,٦١٩,٥٤٦	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	٣٢١,٤٨١,٧٣٨
إيرادات غير مكتسبة	١٧	٢٧٧,٢٥٢,٢٤٠	٣٢٥,٣٤٦,٦٥٨	٤٤٦,١١٧,٢٧٠
إيجارات مستحقة	٢٠	١١,٣٠١,٤٧٠	١٠,٧٢١,٩٣٧	١٠,٦٤٢,٩٣٧
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	١٨	٢١٥,٤١٥,٧٨٦	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩	١١٩,٣٦٩,٩٦٥
زكاة مستحقة	٢٢	١٤٦,٥٥٩,٩٧٠	١١٧,٣٥٣,٨٤١	٨٨,٤٩٢,٩٤٠
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١,٥٨١,٨٧٤,١١٠**	**١,٢١٦,١٦٤,٦٠٩**	**١,٥٦٤,٦١١,٤٨٥**
المطلوبات غير المتداولة				

	إيضاح	٣١ مارس ٢٠١٨ (إيضاح ٦) ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ (إيضاح ٦) ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ (إيضاح ٦) ريال سعودي
قروض طويلة الأجل	١٦	٥,٣٩٥,٠٢٩,١٢٦	٥,٨٠٢,٨٣٧,٣٣٥	٤,٠٥٩,٢٩٣,٨٨٥
إيجارات مستحقة – جزء غير متداول	٢٠	٦٢٤,٦٨٨,٦٥٠	٤٦٩,٥٩٥,٠٧٤	٤٠١,١٨٨,٥٩٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢١	٣٠,٣٣٨,١٧٠	٣١,٨٥٢,١٧٠	٢٧,٤٠٨,٨٩٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٦,٠٥٠,٠٥٥,٩٤٦**	**٦,٣٠٤,٢٨٤,٥٧٩**	**٤,٤٨٧,٨٩١,٣٧٨**
إجمالي المطلوبات		**٧,٦٣١,٩٣٠,٠٥٦**	**٧,٥٢٠,٤٤٩,١٨٨**	**٦,٠٥٢,٥٠٢,٨٦٣**
حقوق الملكية				
رأس المال	٢٣	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٤	٣٧٠,٧٣٩,٣١٥	٢٩٣,٦٥١,٩٧١	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤
احتياطيات أخرى		٢,٧٥٩,٢١٧	٩٢٢,٣١٧	١,٦٧١,٤٦٥
أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)		٧٧,٥٧٢,٣١٠	١٢٦,٠٩١,٦٠٤	(٦,٥٣٢,٢٨٧)
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم		**٤,٩٠١,٠٧٠,٨٤٢**	**٤,٨٧٠,٦٦٥,٨٩٢**	**٤,٦٤٥,٦١٨,٠٤٢**
حقوق الملكية غير المسيطرة		٣,٨٨١,٨١٢	٢,٧٨٨,٨٨٩	٢,٧٩٧,٣١٢
إجمالي حقوق الملكية		**٤,٩٠٤,٩٥٢,٦٥٤**	**٤,٨٧٣,٤٥٤,٧٨١**	**٤,٦٤٨,٤١٥,٣٥٤**
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**١٢,٥٣٦,٨٨٢,٧١٠**	**١٢,٣٩٣,٩٠٣,٩٦٩**	**١٠,٧٠٠,٩١٨,٢١٧**

قائمة الدخل الموحدة

	إيضاح	٢٠١٨ (إيضاح ٦) ريال سعودي	٢٠١٧ (إيضاح ٦) ريال سعودي
الإيرادات	٢٦	**٢,١٦٠,٥٠٧,٤١٨**	٢,١٤٤,٢٤٩,٧٤٠
تكلفة الإيرادات	٢٧	**(٥٢٧,٠٣٤,٧٨٣)**	(٥٢٨,٤٤٦,٥٥٩)
استهلاك استثمارات عقارية	١٤	**(٢٦٨,٣٦٦,٢٧٩)**	(٢٤٣,٩٤١,٦٧١)
شطب استثمارات عقارية	١٤	-	(٤٨,٠٩٨,٨٩٥)
إجمالي الربح		**١,٣٦٥,١٠٦,٣٥٦**	١,٣٢٣,٧٦٢,٦١٥
مصاريف دعاية وإعلان	٢٨	**(١٣,٤٤٤,٤٨٨)**	(١٩,١٢٢,٩١٠)
مصاريف عمومية وإدارية	٢٩	**(٢٦٨,٨٦٤,٥٩٢)**	(١٥٦,٨٢٤,٠١٣)
دخل العمليات		**١,٠٨٢,٧٩٧,٢٧٦**	١,١٤٧,٨١٥,٦٩٢
حصة في أرباح شركة زميلة	١٢	**٩,٦٥٠,٩٢٨**	٨,٨٢١,٥٠٧
أعباء مالية	٣٢	**(٢٩٥,٣٥٨,٠٣١)**	(١٨٢,٩٣٨,٢٨٥)
إيرادات أخرى	٣٠	**٣١,٧٥٧,٠٩٥**	١٢,٠٢٥,٩٤٧

	إيضاح	٢٠١٨ (إيضاح ٦) ريال سعودي	٢٠١٧ (إيضاح ٦) ريال سعودي
مصاريف أخرى	٣١	(٩,٧٥١,٩٤٩)	-
الدخل قبل الزكاة		**٨١٩,٠٩٥,٣١٩**	٩٨٥,٧٢٤,٨٦١
الزكاة	٢٢	(٣٢,٦٨٤,٣٤٦)	(٢٧,١٥٤,٤٢٣)
صافي دخل السنة		**٧٨٦,٤١٠,٩٧٣**	٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨
صافي دخل السنة العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم		**٧٧٤,٥٦٨,٠٥٠**	٩٤٠,٧٩٦,٩٩٨
حقوق الملكية غير المسيطرة		**١١,٨٤٢,٩٢٣**	١٧,٧٧٣,٤٤٠
		٧٨٦,٤١٠,٩٧٣	٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨
ربح السهم:			
ربح السهم الأساسي والمخفض العائد للمساهمين في الشركة الأم	٣٣	**١,٧٤**	٢,١١

قائمة الدخل الشامل الموحدة

	إيضاح	٢٠١٨ (إيضاح ٦) ريال سعودي	٢٠١٧ (إيضاح ٦) ريال سعودي
صافي دخل السنة		**٧٨٦,٤١٠,٩٧٣**	٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر			
بنود قد يعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة			
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع، بعد خصم الزكاة	١٣	**(٣٥٩,١٠٠)**	(١,٣٣٦,١٤٨)
بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة			
إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، بعد خصم الزكاة	٢١	**٢,١٩٦,٠٠٠**	٥٨٧,٠٠٠
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة، بعد خصم الزكاة		**١,٨٣٦,٩٠٠**	(٧٤٩,١٤٨)
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**٧٨٨,٢٤٧,٨٧٣**	٩٥٧,٨٢١,٢٩٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم		**٧٧٦,٤٠٤,٩٥٠**	٩٤٠,٠٤٧,٨٥٠
حقوق الملكية غير السيطرة		**١١,٨٤٢,٩٢٣**	١٧,٧٧٣,٤٤٠
		٧٨٨,٢٤٧,٨٧٣	٩٥٧,٨٢١,٢٩٠

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

	العائد إلى المساهمين في الشركة الأم						
	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطيات الأخرى	الأرباح المبقاة (الخسائر المتراكمة)	الإجمالي	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في ١ أبريل ٢٠١٦	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤	١,٦٧١,٤٦٥	(٦,٥٣٢,٢٨٧)	٤,٦٤٥,٦١٨,٠٤٢	٢,٧٩٧,٣١٢	٤,٦٤٨,٤١٥,٣٥٤
صافي دخل السنة	–	–	–	٩٤٠,٧٩٦,٩٩٨	٩٤٠,٧٩٦,٩٩٨	١٧,٧٧٣,٤٤٠	٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	(٧٤٩,١٤٨)	–	(٧٤٩,١٤٨)	–	(٧٤٩,١٤٨)
إجمالي الدخل الشامل	–	–	(٧٤٩,١٤٨)	٩٤٠,٧٩٦,٩٩٨	٩٤٠,٠٤٧,٨٥٠	١٧,٧٧٣,٤٤٠	٩٥٧,٨٢١,٢٩٠
محول إلى الاحتياطي النظامي	–	٩٣,١٧٣,١٠٧	–	(٩٣,١٧٣,١٠٧)	–	–	–
توزيعات أرباح (إيضاحي ٩ و ٢٥)	–	–	–	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧١٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧,٧٨١,٨٦٣)	(٧٣٢,٧٨١,٨٦٣)
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٣,٦٥١,٩٧١	٩٢٢,٣١٧	١٢٦,٠٩١,٦٠٤	٤,٨٧٠,٦٦٥,٨٩٢	٢,٧٨٨,٨٨٩	٤,٨٧٣,٤٥٤,٧٨١
صافي دخل السنة	–	–	–	٧٧٤,٥٦٨,٠٥٠	٧٧٤,٥٦٨,٠٥٠	١١,٨٤٢,٩٢٣	٧٨٦,٤١٠,٩٧٣
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	١,٨٣٦,٩٠٠	–	١,٨٣٦,٩٠٠	–	١,٨٣٦,٩٠٠
إجمالي الدخل الشامل	–	–	١,٨٣٦,٩٠٠	٧٧٤,٥٦٨,٠٥٠	٧٧٦,٤٠٤,٩٥٠	١١,٨٤٢,٩٢٣	٧٨٨,٢٤٧,٨٧٣
محول إلى الاحتياطي النظامي	–	٧٧,٠٨٧,٣٤٤	–	(٧٧,٠٨٧,٣٤٤)	–	–	–
توزيعات أرباح (ايضاحي ٩ و ٢٥)	–	–	–	(٧٤٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٤٦,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٧٥٠,٠٠٠)	(٧٥٦,٧٥٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٨	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٣٧٠,٧٣٩,٣١٥**	**٢,٧٥٩,٢١٧**	**٧٧,٥٧٢,٣١٠**	**٤,٩٠١,٠٧٠,٨٤٢**	**٣,٨٨١,٨١٢**	**٤,٩٠٤,٩٥٢,٦٥٤**

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الأنشطة التشغيلية			
الدخل قبل الزكاة		**٨١٩,٠٩٥,٣١٩**	٩٨٥,٧٢٤,٨٦١
التعديلات لـ:			
أعباء مالية	٣٢	**٢٩٥,٣٥٨,٠٣١**	١٨٢,٩٣٨,٢٨٥
استهلاك استثمارات عقارية	١٤	**٢٦٨,٣٦٦,٢٧٩**	٢٤٣,٩٤١,٦٧١
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	٢٩	**٩٤,٨١٤,٤٩٨**	٢٢,٩٣١,٣٩٢
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٥	**٣٠,٨٢٣,٣٦٣**	٢٠,٩٣٥,٣١٩
انخفاض في قيمة الدفعات المقدمة للموردين	٣١	**٧,٨٣٥,٣٥٤**	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢١	**٧,٣٩٩,٠٠٠**	٥,٤٩١,٠٠٠
خسارة بيع أراضي	٣١	**١,٦٣١,٥٨٦**	-
شطب ذمم مدينة	٢٩	**١,٥٦٢,٢٦١**	-
استثمارات عقارية مشطوبة	١٤	**-**	٤٨,٠٩٨,٨٩٥
عكس قيد إيجارات مستحقة	٣٠	**(٩,٠٣٢,٥٢٢)**	-
حصة في أرباح شركة زميلة	١٢	**(٩,٦٥٠,٩٢٨)**	(٨,٨٢١,٥٠٧)
عكس قيد مطلوبات لم تعد مستحقة الدفع	٣٠	**(١٦,٠٩٣,٢٢٨)**	-
		١,٤٩٢,١٠٩,٠١٣	١,٥٠١,٢٣٩,٩١٦
التغيرات في رأس المال العامل:			
مدينون		**(١٠٩,٣٣١,٢٧٠)**	(٨٧,١٤١,٩٨٢)
مبالغ مستحقة من / إلى جهات ذات علاقة، صافي		**(١٩٩,٩٩٣,٨٩٢)**	(٢٣٢,٠٧٧,١٩٢)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		**١٠,١٥٦,٣٨٨**	١٨,٦٠٨,٩٦٣
دائنون		**٣٢,٤٤٧,٢٣٨**	١٨,٣٥٧,٤٧٧
إيرادات مستحقة		**(١,٠٩٧,٢٢٣)**	(٢٠,٤٧٥,٨٤٨)
إيجارات مستحقة		**(٣,٢٣٥,٤٨٠)**	(١٥,٧٦٨,٧١٢)
إيرادات غير مكتسبة		**(٣٣,٥٨٧,٤٤٣)**	(١٢٠,٧٧٠,٦١٢)
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		**٦٦,٩٧٤,٩٨٦**	٣٠,٩١٢,٩٥٤
النقدية الناتجة من العمليات		**١,٢٥٤,٤٤٢,٣١٧**	١,٠٩٢,٨٨٤,٩٦٤
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	٢١	**(٦,٧١٧,٠٠٠)**	(٤٦٠,٧٢٤)
زكاة مدفوعة	٢٢	**(٣,٤٧٨,٢١٧)**	(٢٦١,٠٧٨)
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية		**١,٢٤٤,٢٤٧,١٠٠**	١,٠٩٢,١٦٣,١٦٢
الأنشطة الاستثمارية			
اضافات للاستثمارات العقارية		**(٣٣٢,٤٥٦,٣٧٧)**	(٢,٦٥١,١٩٥,٧٨٨)

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
شراء ممتلكات ومعدات	١٥	(٤٥,٦٠٤,٣٨٥)	(٨٠,٧٤٥,٣٦٠)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	١٢	٥,٠٠٠,٠٠٣	١٠,٠٠٠,٠٠٠
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		(١٦٢,٥٤٩,٣٥٢)	٤٥١,٢٩٢,٢٨٣
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		**(٥٣٥,٦١٠,١١١)**	(٢,٢٧٠,٦٤٨,٨٦٥)
الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل مستلمة	١٦	-	٣,٨٨٦,٠٠٠,٠٠٠
تكاليف معاملات مسددة	١٦	-	(١٠٣,٦٥١,٥٧٥)
أعباء مالية مسددة		(٣٤٦,٥٠٣,٦٠٩)	(٩١,٦٩٧,٤٠٢)
قروض طويلة الأجل مسددة	١٦	(٦٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢,٣٤٩,٠٠٠,٠٠٠)
حقوق ملكية غير مسيطرة		-	(١٧,٧٨١,٨٦٣)
توزيعات أرباح مدفوعة	٩	(٣٧٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية		**(٧٨٦,٥٠٣,٦٠٩)**	١,٠٩٣,٨٦٩,١٦٠
صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق		**(٧٧,٨٦٦,٦٢٠)**	(٨٤,٦١٦,٥٤٣)
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق في بداية السنة		١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق في نهاية السنة		**٨٠,٣٥٠,٩٦٨**	١٥٨,٢١٧,٥٨٨

	إيضاح	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
المعاملات غير النقدية الهامة:			
توزيعات أرباح تم تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية	٩ و ٢٥	٣٧٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠
رسملة إيجار فترة مجانية - استثمارات عقارية		١٦٧,٩٤١,١١١	٨٢,٩٠٤,٣١٠
مبالغ مستحقة للشركة الأم النهائية تمت تسويتها من خلال حساب جهات ذات علاقة أخرى	٩	٧٧,٦٥٧,٨٧٢	-
توزيعات أرباح تم تسويتها من خلال حساب جهة ذات علاقة	٩	١٠,٧٥٠,٠٠٠	-
تسوية بيع أرض من خلال حساب الشركة الأم النهائية	٩ و ١٤	(١١٥,٧٦٣,٦٢٥)	-
استثمارات متاحة للبيع محولة إلى الشركة الأم النهائية	٩	(١٠٣,٣٣٤,٢٠٤)	(٩٤٨,٦٦٧)
استثمارات عقارية محولة إلى جهات ذات علاقة	٩	(٢٠,٣٤٢,١٣٤)	(١٩٣,٠٨١,٣٣٤)
خسائر غير محققة ناتجة عن إعادة تقويم استثمارات متاحة للبيع	١٣	(٣٥٩,١٠٠)	(١,٣٣٦,١٤٨)
إيجار مدفوع مقدم محول إلى حساب الشركة الأم النهائية	٩	-	(١٤,٣١٦,٥٠٠)
تكاليف معاملات مرسملة	١٤	-	٨,٤٤٩,٣٩٢
رسملة إيجار فترة مجانية - ممتلكات ومعدات		-	١,٣٤٩,٨٧٧

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## ١.	معلومات حول الشركة والنشاطات

شركة المراكز العربية («الشركة» أو «الشركة الأم»)، شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض، بالمملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦ هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥). إن عنوان المكتب الرئيسي هو: حي النخيل ص.ب. ٣٤١٩٠٤، الرياض ١١٣٣٣، المملكة العربية السعودية.

تم تغيير الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية والتجارية ويشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما يشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٠ **XX XX**هـ (الموافق **XX XX** ٢٠١٩).

فيما يلي بياناً بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨، و ٣١ مارس ٢٠١٧، و ١ يناير ٢٠١٦:

اسم الشركة التابعة (١)	٪ نسبة الملكية	
	المباشرة	(غير المباشرة)(٢)
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥
مجمع عيون الرائد التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	-
شركة مجمع اليرموك المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع العرب المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الياسمين التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ التجارية (٣)	٪٩٥	٪٥

(١)	إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

(٢)	إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

(٣)	خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بالتنازل عن عمليات المجمعات التجارية الخاصة بها لصالح الشركات التابعة لها وقامت بإظهارها في القوائم المالية الخاصة بتلك الشركات. وطبقاً لقرار المساهمين في الشركة بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٧، استعادت الشركة عمليات هذه المجمعات التجارية اعتبارًا من ١ أبريل ٢٠١٧.

٢. أسس الإعداد والعرض

كما هو مبين في الإيضاح (١) أعلاه، تم تغيير الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧). طبقا للنظام الأساسي للشركة، تبدأ أول فترة مالية للشركة بعد التحول من تاريخ تسجيل الشركة في السجل التجاري المعدل (أي ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧) وتنتهي في ٣١ مارس ٢٠١٨. ومع ذلك قررت إدارة الشركة إعداد وعرض هذه القوائم المالية الموحدة لسنة واحدة كاملة تبدأ من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨.

تم إظهار أرقام المقارنة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧ و١ أبريل ٢٠١٦، والتي تتعلق بعمليات المجموعة قبل تحول الشركة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة لأغراض المقارنة.

بيان الالتزام

وفقاً لمتطلبات الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتعين على جميع الشركات، عدا تلك المدرجة، اتباع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية») لكافة الفترات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٨، مع السماح بالتطبيق المبكر لها على كافة الفترات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٧. اختارت الشركة التطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية اعتبارًا من ١ أبريل ٢٠١٧.

هذه هي أول قوائم مالية سنوية موحدة للمجموعة تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وبالتالي، تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١): «إتباع المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة» المعتمد في المملكة العربية السعودية. تم بيان السياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح (٥) حول القوائم المالية الموحدة. يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٦) لمزيد من المعلومات.

قامت المجموعة بإعداد قوائم مالية موحدة مستقلة للفترات من ١ أبريل ٢٠١٧ حتى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧ (التي تمثل آخر قوائم مالية موحدة نظامية للشركة ذات المسؤولية المحدودة) ومن ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ (التي تمثل أول قوائم مالية موحدة نظامية للشركة المساهمة السعودية المقفلة) وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في المملكة العربية السعودية (يشار إليها بـ «المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين»).

أسس القياس والعملة الوظيفية

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة.

٣. التقديرات والإفتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات بتاريخ إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، قد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر بذلك في المستقبل. تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف وتستخدم لقياس القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والفترات المستقبلية.

التقديرات والإفتراضات

تم أدناه تبيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية القادمة. استخدمت المجموعة «ذه الافتراضات والتقديرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يحدث الانخفاض في القيمة عند زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد أو القيمة الحالية، ايهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصة تكاليف الاستبعاد على أساس البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل، لموجودات مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصة التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية للسنوات الخمس إلى الثمان القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

المخصصات

تعتمد المخصصات، بحسب طبيعتها، على تقديرات وعمليات تقويم للتأكد فيما إذا تم استيفاء معايير الإثبات، بما في ذلك التقديرات بشأن المبالغ المحتمل سدادها. تستند مخصصات الدعاوى القضائية إلى تقدير التكاليف، بعد الأخذ بعين الاعتبار، المشورة القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة حاليا. كما تتضمن المخصصات الخاصة بمكافأة نهاية الخدمة وتكاليف المغادرة، إن وجدت، حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة لدفع تكاليف المغادرة الأخرى. تتضمن المخصصات المتعلقة بالمطلوبات غير المؤكدة أفضل تقديرات الإدارة فيما إذا كان من المحتمل وقوع التدفقات النقدية الصادرة.

الافتراضات طويلة الأجل المتعلقة بمنافع الموظفين

تمثل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الالتزامات التي سيتم سدادها في المستقبل وتتطلب وضع افتراضات بشأن التزامات البرنامج. ويتعين على الإدارة إجراء المزيد من الافتراضات المتعلقة بالمتغيرات مثل معدلات الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب ومعدلات الوفيات ومعدل دوران الموظفين وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وبشكل دوري، تقوم إدارة المجموعة بالتشاور مع خبراء اكتواريين خارجيين بخصوص هذه الافتراضات. يمكن أن يكون للتغيرات في الافتراضات الأساسية تأثير هام على التزامات المنافع المتوقعة و/ أو تكاليف منافع الموظفين المحددة الدورية المتكبدة.

الانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع

تعتبر المجموعة الاستثمارات المتاحة للبيع منخفضة القيمة عند وجود انخفاض جوهري أو مستمر في القيمة العادلة للاستثمارات دون تكلفتها، أو عند وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمتها أو بسبب عوامل أخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم المتداولة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأوراق المالية غير المتداولة.

الأحكام الهامة المستخدمة عند تطبيق المعايير المحاسبية

إن للأحكام الهامة التالية آثار جوهرية على المبالغ المدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

تقوم المجموعة بمراجعة الذمم المدينة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان من الواجب تسجيل مخصص للديون المشكوك في تحصيلها في قائمة الدخل الموحدة. وعلى وجه الخصوص، يتعين إصدار حكم من الإدارة بشأن تقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصص المطلوب. تستند هذه التقديرات إلى افتراضات حول عدد من العوامل، وقد تختلف النتائج الفعلية، مما يترتب عليه إجراء تغيرات مستقبلية في المخصص.

الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات لأغراض حساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم المجموعة دورياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك للتأكد بأن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

مكونات الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تستهلك موجودات المجموعة، المصنفة ضمن الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات، بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية. وعند تحديد العمر الإنتاجي للأصل، يتم تقسيمه إلى مكونات هامة بحيث يتم استهلاك كل مكون هام بشكل منفصل.

يتطلب الأمر اتخاذ الأحكام عند التحقق من المكونات الهامة للموجودات الكبرى، وأثناء تحديد أهمية المكون، فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار الأهمية الكمية لهذا المكون وكذلك العوامل النوعية مثل الفرق في العمر الإنتاجي بالمقارنة مع الأصل المرتبط به، وطريقة الاستهلاك، ودورة الإستبدال / جدول الصيانة.

تحديد السيطرة والتأثير الهام

أحكام الإدارة عند تقويم السيطرة على الشركات التابعة الموحدة:

إن الشركات التابعة هي جميع الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها المجموعة. تعتبر الإدارة أن المجموعة تسيطر على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة بشأنها لمخاطر أو يكون لديها حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها وكذلك عندما يكون لديها القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على قيمة تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركات المستثمر فيها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة حقوق تصويت مساوية أو أقل من الأغلبية في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف الأخرى المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك الترتيبات التعاقدية وغيرها التي لها أثر على الأنشطة التي تؤثر على عوائد الشركات المستثمر فيها.

إن تحديد سيطرة المجموعة يتوقف أيضاً على تلك الأنشطة ذات العلاقة وطريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة في الشركات المستثمر فيها.

في بعض الحالات التي تمتلك فيها المجموعة ٥٠٪ أو اقل من حقوق التصويت، فإنها قد تظل المساهم الأكبر الوحيد ولديها حضور وتمثيل يعطيها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركات المستثمر فيها، لا يمتلك المساهمون الآخرون حقوق تصويت كافية وسيطرة تمكنهم من رفض توجيهات المجموعة. لا توجد حالات سابقة لمساهمين آخرين تعاونوا للتصويت بشكل جماعي وقاموا بالتصويت ضد المجموعة.

أخذت الإدارة في الاعتبار التكامل بين جميع الشركات المستثمر فيها (عندما تكون لدى المجموعة أغلبية مساوية أو أقل من أغلبية حقوق التصويت) ضمن هيكل المجموعة والمتواجدة في مدن المملكة العربية السعودية وقدرة المجموعة على التأثير على العوائد المتغيرة للشركات المستثمر فيها من خلال تقديم مختلف الخدمات الرئيسية للشركات المستثمر فيها، وعلاقة المجموعة بالمنشآت الأخرى التي قد تؤثر على عوائد الشركات المستثمر فيها، وتعيين بعض كبار موظفي الإدارة، وعوامل أخرى مختلفة.

وبناء على الاعتبارات المذكورة أعلاه، تعتقد إدارة المجموعة بـ:

- وجود نمط من الممارسات السابقة والحالية لمشاركة المجموعة في الأنشطة ذات العلاقة لهذه الشركات المستثمر فيها مما ينتج عنه تأثير على عوائدها ويشير أيضا إلى مصلحة غير سلبية للمجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها.
- قيام المجموعة بخلق بيئة عمل مميزة لهذه الشركات المستثمر فيها وخلق علاقات متبادلة مع المجموعة أدت إلى الحكم بوجود «سيطرة».
- وبالتالي، قامت المجموعة بتوحيد تلك الشركات المستثمر فيها والتي تستوفي الشروط المذكورة أعلاه كجزء من القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

أحكام الإدارة عند تقويم التأثير الهام على الشركات المستثمر فيها:

كان من الضروري إبداء الأحكام خاصة عندما يوجد للمجموعة حصة ملكية وحقوق تصويت بنسبة ٢٠٪ فأكثر واعتقاد الإدارة بأنه لا يوجد للمجموعة «سيطرة» أو «سيطرة مشتركة» على هذه الشركات المستثمر فيها.

بالنسبة لهذه الشركات المستثمر فيها، خلصت إدارة المجموعة إلى أنها تمارس «تأثيراً هاماً» وفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. يعرف التأثير الهام بأنه القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها وليس «سيطرة» أو «سيطرة مشتركة» تقدم المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية مؤشرات مختلفة عن «التأثير الهام» بما في ذلك التمثيل في مجلس الإدارة والمشاركة في عملية صنع القرار.

وبموجب حقوق ملكية المجموعة في حضور الاجتماعات العامة للشركات المستثمر فيها، وكذلك تمثيل المجموعة في مجالس إدارات هذه الشركات المستثمر فيها ومشاركة المجموعة في صياغة السياسات التشغيلية والمالية وعمليات صنع القرار، تعتقد الإدارة أن المجموعة تمارس «تأثيراً هاماً» على هذه الشركة المستثمر فيها («الشركة الزميلة»).

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا الاستثمار في الشركة الزميلة بطريقة حقوق الملكية.

٤. المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الصادرة وغير السارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) : الأدوات المالية

يتناول المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، تصنيف وقياس والتوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات المالية، ويقدم قواعد جديدة لمحاسبة التحوط ونموذج جديد للانخفاض في قيمة الموجودات المالية.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) تصنيف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات قياس عند الاثبات الأولي لها وهي: موجودات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، وموجودات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وموجودات مالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يجب قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا أنه يوجد هناك خيار غير قابل للإلغاء لإظهار التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتوقف قياس وتصنيف الموجودات المالية على نموذج عمل المنشأة بشأن إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية المتعاقد عليها للموجودات المالية. بالنسبة للمطلوبات المالية، أبقى المعيار على معظم المتطلبات الواردة بمعيار المحاسبة الدولي (٣٩). يتمثل التغير الرئيسي - في حالة تبني خيار القيمة العادلة بالنسبة للمطلوبات المالية - في أن يتم تسجيل جزء من تغيرات القيمة العادلة المتعلقة بمخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة في الدخل الشامل الآخر بدلاً من قائمة الدخل ما لم ينشأ عن ذلك عدم تطابق محاسبي.

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) نموذج «خسارة الائتمان المتوقعة» المكون من ثلاث مراحل، بشأن إحتساب الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. لم يعد يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) وقوع حدث قبل إثبات خسائر الائتمان. يتعين على المنشأة إثبات خسائر الائتمان المتوقعة عند الاثبات الأولي للأدوات المالية، وتعديل مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة المثبتة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية وذلك لعكس التغيرات في مخاطر الائتمان للأدوات المالية. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) افصاحات إضافية بشأن خسائر الائتمان المتوقعة ومخاطر الائتمان.

يسري هذا المعيار بشكل إلزامي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالتطبيق المبكر له. تقوم الإدارة حالياً بتقويم أثر الإرشادات الجديدة على تصنيف وقياس موجوداتها المالية. لن يكون هناك أثر على محاسبة المجموعة للمطلوبات المالية لأن المتطلبات الجديدة تؤثر فقط على محاسبة المطلوبات المالية المدرجة بقيمتها العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأنه لا يوجد لدى المجموعة مثل هذه المطلوبات. تم تحويل قواعد التوقف عن الاثبات من معيار المحاسبة الدولي (٣٩)، ولم يطرأ أي تغير عليها.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥): الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معياراً جديداً لإثبات الإيرادات. سيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي (١٨) والذي يغطي الإيرادات الناتجة عن بيع البضاعة وتقديم الخدمات، ومعيار المحاسبة الدولي (١١) الذي يغطي عقود الانشاءات.

استحدث معيار الإيرادات الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات قائم على المبادئ المحاسبية بشأن إثبات الإيرادات عند إنتقال السيطرة على البضاعة أو تقديم الخدمات للعميل. تتمثل الخطوات الخمس هذه في الآتي: تحديد العقود المبرمة مع العملاء، وتحديد إلتزامات الأداء المنصوص عليها في العقد، وتحديد سعر المعاملة، وتوزيع سعر المعاملة، وإثبات الإيرادات عند استيفاء إلتزامات الأداء. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) تقديم افصاحات معززة بشأن الإيرادات وذلك لمساعدة المستثمرين على أن يفهموا بصورة أفضل طبيعة ومبلغ وتوقيت الإيرادات وعدم التأكد منها ومن التدفقات النقدية الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء، وتحسين إمكانية مقارنة الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء. يسمح المعيار بتطبيقه بأثر رجعي كامل أو بأثر رجعي معدل.

يسري المعيار بشكل إلزامي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويسمح بالتطبيق المبكر له. تقوم الإدارة حالياً بدراسة أثر هذا المعيار على فترات التقارير المالية المستقبلية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) : عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معياراً جديداً لإثبات عقود الإيجار، وسوف يحل هذا المعيار محل:

- معيار المحاسبة الدولي (١٧): عقود الإيجار
- التفسير (٤) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: التأكد فيما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار
- التفسير (١٥) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة: عقود الإيجارات التشغيلية – الحوافز
- التفسير (٢٧) الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة: تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار.

بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧)، كان يتعين على المستأجرين التمييز بين عقد الإيجار التمويلي (داخل قائمة المركز المالي) وعقد الإيجار التشغيلي (خارج قائمة المركز المالي). يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) الآن من المستأجرين إثبات التزام عقد الإيجار الذي يعكس دفعات الإيجار المستقبلية و « حق استخدام الأصل» لكافة عقود الإيجار. وقد أدرج مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً اختيارياً بشأن بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، يعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة معينة بمقابل.

يسري المعيار بشكل إلزامي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، ويسمح بالتطبيق المبكر له. تقوم الإدارة حالياً بدراسة أثر هذا المعيار على فترات التقارير المالية المستقبلية للمجموعة.

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة عندما ينطبق ذلك.

وتتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة التي تبدأ في ١ أبريل ٢٠١٨. كما سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على الفترة السنوية التي تبدأ في ١ أبريل ٢٠١٩. إن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) قد يكون له أثر جوهري على المبالغ المصرح عنها والافصاحات المقدمة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة وذلك فيما يتعلق بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة وترتيبات الإيجار الخاصة بالمجموعة. ومع ذلك، فإنه من غير العملي تقديم تقدير معقول للآثار الناتجة عن تطبيق هذه المعايير إلا بعد قيام المجموعة بإجراء مراجعة مفصلة.

٥. ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل المجموعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة:

أسس التوحيد

الشركات التابعة

لمزيد من التفاصيل حول الأحكام التي أجرتها المجموعة بشأن تحديد السيطرة، يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣).

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغيرات في عناصر السيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند إنتقال السيطرة على الشركة التابعة إلى المجموعة ويتم التوقف عند فقدان المجموعة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين توقف المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يعود الربح / الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر إلى المساهمين في الشركة الأم وحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجزاً. وعند الضرورة، يتم اجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

تم عرض قائمة بالشركات التابعة في الإيضاح (١). كما يبين هذا الإيضاح بلد التأسيس والأنشطة الرئيسية ونسب الملكية.

تتم المحاسبة عن التغير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة،

فإنها تقوم بـ:

- التوقف عن إثبات موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- التوقف عن إثبات القيمة الدفترية لأي حقوق ملكية غير مسيطرة
- التوقف عن إثبات فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية
- إثبات القيمة العادلة للعوض المستلم
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- إثبات أي فائض أو عجز في قائمة الدخل الموحدة
- إعادة تصنيف حصة المساهمين من البنود المثبتة سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الدخل الموحدة أو الأرباح المبقاة، حسبما هو ملائم، وكما هو مطلوب في حالة قيام المجموعة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة مباشرة.

عندما تتوقف المجموعة عن توحيد أو المحاسبة عن الاستثمار في الشركات التابعة وفقا لطريقة حقوق الملكية بسبب فقدان السيطرة، يعاد قياس أي حصة محتفظ بها في المنشأة بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغير في القيمة الدفترية في قائمة الدخل الموحدة. تصبح هذه القيمة العادلة القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة لاحقا عن الحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو أصل مالي. إضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ مثبتة سابقا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة تتم المحاسبة عنها كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وقد يعني هذا أن المبالغ التي تم إثباتها سابقا في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة.

حقوق الملكية غير المسيطرة

تظهر حقوق الملكية غير المسيطرة في نتائج وحقوق الملكية للشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

الشركة الزميلة

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. تتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بعد إثباتها في الأصل بالتكلفة.

طريقة حقوق الملكية

يتم استخدام طريقة حقوق الملكية عند المحاسبة عن الاستثمار في الشركة الزميلة. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الأصل بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها لما بعد الاستحواذ في قائمة الدخل الموحدة، وحصة المجموعة من الحركات في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها في قائمة الدخل الشامل الموحدة، إن وجدت.

يتم إثبات توزيعات الأرباح المستلمة أو المستحقة من الشركات الزميلة كتخفيض في القيمة الدفترية للاستثمار.

عندما تتساوى أو تتجاوز حصة المجموعة في خسائر الاستثمارات التي تتم المحاسبة عنها وفقا لطريقة لحقوق الملكية حصتها في المنشأة، بما في ذلك أي ذمم مدينة طويلة الأجل أخرى غير مضمونة، لا تقوم المجموعة بتسجيل خسائر إضافية، ما لم تكن قد قدمت إلتزامات أو قامت بدفعات نيابة عن المنشأة الأخرى.

تحذف الأرباح غير المحققة، إن وجدت، عن المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بقدر حصة المجموعة في هذه الشركة. كما تحذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلا على حدوث انخفاض في قيمة الأصل المحول.

يتم إدراج الشهرة، إن وجدت، المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بشكل فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الدخل الموحدة خارج الربح التشغيلي.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته.

وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمته الدفترية، ثم تقوم بإثبات الخسارة كـ»حصة في أرباح شركة زميلة «في قائمة الدخل الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة.

إذا ما تم تخفيض حصة الملكية في الشركة الزميلة ومازال هناك تأثيراً هاماً، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية فقط من المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الدخل الموحدة، حسبما هو ملائم.

العملات الأجنبية

عملة العرض

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي.

المعاملات والأرصدة

تحول المعاملات بالعملات الأجنبية لريالات سعودية بأسعار التحويل السائدة بتواريخ المعاملات. وتحول الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بتاريخ إعداد القوائم المالية، بأسعار التحويل السائدة في ذلك التاريخ. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن سداد وتحويل المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة. يتوقف تحويل البنود غير النقدية على فيما إذا تم إثباتها بالتكلفة التاريخية أو القيمة العادلة. تحول البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بإستخدام أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة.

تحول الموجودات غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية بإستخدام أسعار التحويل السائدة في التاريخ الذي تحدد فيه القيمة العادلة. تتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند. (أي أن فروقات تحويل العملات على البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الشامل الموحدة، أو قائمة الدخل الموحدة).

تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كـ «متداولة / غير متداولة». تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوى بيعها أو استنفاذها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أي مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.
- تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيس للموجودات أو المطلوبات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيس، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الافصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة ادناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة (أي بدون تعديل أو تجديد الأسعار).
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها، بغض النظر عن وقت السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً بعد استبعاد الضرائب أو الرسوم. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات التجارية والتخفيضات. تبين للمجموعة بأنها تعمل كأصيل في كل معاملات الإيرادات (بإستثناء رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة للمستخدمين المفرطين في استخدامها – كما تم مناقشته أدناه) باعتبارها المتعهد الرئيسي في معظم اتفاقيات الإيرادات، ولها حرية التسعير ومعرضة أيضًا لمخاطر الائتمان.

إيرادات الإيجار

تعتبر المجموعة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلية. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء ايرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشوئها. يتم إثبات الإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المكتسبة وغير المطالب بها بعد.

يتم إثبات حوافز المستأجرين بما في ذلك خصومات الإيجار كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن الخراب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات رسوم الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل بشكل رئيسي كأصيل في هذا الشأن.

يتم إظهار رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة الخاصة بالمستخدمين المفرطين في الاستخدام بعد خصم التكاليف ذات العلاقة وتسجل كجزء من «دخل العمولة على تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في الاستخدام، صافي» ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كوكيل في هذا الشأن.

دخل الفوائد

يتم إثبات دخل الفوائد بإستخدام معدل الفائدة الفعلي. وعند انخفاض المبلغ المستحق، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية إلى المبلغ القابل للاسترداد والذي يمثل التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأداة، ويستمر في تخفيض الخصم كدخل فوائد. يتم إثبات دخل الفوائد على القروض المنخفضة القيمة بإستخدام معدل الفائدة الفعلي.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة في اكتسابها.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والاعلان بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في عمليات الترويج والإعلانات للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية.

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف التمويل من الأعباء المالية والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة في الحصول على القروض.

تحسب الفوائد المرسملة بإستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض الخاصة بالمجموعة بعد تعديلها بالقروض المتعلقة بعمليات تطوير محددة. وعندما تتعلق القروض بعمليات تطوير محددة، فإن المبلغ المرسل يمثل إجمالي الفوائد المتكبدة على تلك القروض ناقصاً إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لها. ترسمل الفوائد اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الاكمال، أي التاريخ الذي يتم فيه إكمال كافة أعمال التطوير. ويتم التوقف عن رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف أعمال التطوير لفترات طويلة. كما يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة بتكلفة شراء موقع عقار ما تم شراؤه بشكل محدد لغرض إعادة التطوير وذلك فقط عندما تكون النشاطات الضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») في المملكة العربية السعودية. تحسب الزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق. تحسب الزكاة المحملة على أساس الوعاء الزكوي. يجرى قيد أية تعديلات لمخصص الزكاة، إن وجدت، عند استلام الربط النهائي من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. تشتمل التكلفة التاريخية على التكاليف المتعلقة مباشرة بشراء هذه البنود. تقيد مصاريف الإصلاح والصيانة كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة خلال الفترة التي تتكبد فيها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة الأصل المعني أو تطيل من عمره بصورة جوهرية. تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقل.

يحسب الاستهلاك بدءاً من تاريخ توفر بند الممتلكات والمعدات للغرض الذي أنشئ من أجله. يتم إحتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات وكما يلي:

	عدد السنوات
الأدوات والمعدات	٤–٨ سنوات
الأثاث والتركيبات	٤–١٠ سنوات
السيارات	٤ سنوات
تحسينات المباني المستأجرة	٦–٥ سنوات (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)

تتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق إستهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً، بتاريخ كل قائمة مركز مالي. لا يتم استهلاك العقارات قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات فورا إلى قيمتها القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لها.

الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الانشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو من أجل إنماء رأس المال أو كلاهما. تصنف الممتلكات المؤجرة كاستثمارات عقارية في حالة إقتنائها لتحقيق دخل إيجار أو إنماء رأس المال أو كلاهما، بدلاً من بيعها خلال دورة الأعمال العادية أو إستخدامها لأغراض إدارية.

تقاس الاستثمارات العقارية، في الأصل، بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة إستبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط إثباتها.

وبعد الاثبات الأولي لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم إستهلاك الأراضي والمشاريع تحت الانشاء.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة الأصل أو تطيل من عمره بصورة جوهرية.

	عدد السنوات	
المباني: مكونات كهربائية	٢٥	سنة
المباني: مكونات ميكانيكية	١٥	سنة
المباني: أنظمة مكافحة الحريق	٣٠	سنة
المباني: أنظمة المصاعد	٢٠	سنة
المباني	٥٠	سنة
المباني المقامة على ارض مستأجرة: مكونات ميكانيكية	١٥–٢٥ سنة (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)	
المباني المقامة على أراضي مستأجرة	٤–٥٠ سنة (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)	

يتم التحويل إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقارات المشغولة من قبل المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بخصوص المحاسبة عن الفترة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمارات العقارية عند استبعادها أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام، وعند عدم توقع أية فوائد اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل الموحدة للفترة التي يتم فيها التوقف عن الاثبات.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، أو عندما يكون من الضروري إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل، والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصة تكاليف البيع والقيمة الحالية، ويتم تحديدها لأصل فردي ما لم ينتج من الأصل تدفقات نقدية واردة تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية تعتبر منخفضة القيمة وتخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. وعند تقدير القيمة الحالية، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات التفصيلية والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المدرة للنقدية بالمجموعة التي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات بوجه عام فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية بعد فترة الموازنة.

يتم إثبات خسائر الانخفاض في العمليات المستمرة في قائمة الدخل الموحدة ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

وبالنسبة للموجودات، عدا المذكورة أعلاه، يتم في نهاية كل فترة مالية، إجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو نقصت. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ تاريخ اثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. يعتبر عكس القيد هذا محدوداً بحيث لا تزيد القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية للأصل التي كان من المفروض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض لذلك الأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الموحدة.

الموجودات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الاثبات الأولي لها، كموجودات مالية مدرجة قيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل، أو قروض وذمم مدينة، أو استثمارات مقتناة حتى تاريخ الاستحقاق، أو موجودات مالية متاحة للبيع، أو مشتقات مخصصة كأدوات تحوط في عمليات تحوط فعالة، حسبما هو ملائم. يتم في الأصل إثبات كافة الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة قيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل، تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بشراء الأصل المالي.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها في السوق بتاريخ التداول (عمليات التداول الاعتيادية)، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية:

- قروض وذمم مدينة أخرى
- موجودات مالية متاحة للبيع

القروض والذمم المدينة الأخرى

القروض والذمم المدينة الأخرى هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو ممكن تحديدها وغير متداولة في سوق مالي نشط. وبعد القياس الأولي لها، تقاس هذه الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً الانخفاض في القيمة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار الخصم أو العلاوة عند الشراء وكذلك أية أتعاب أو تكاليف تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن دخل الفوائد في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة.

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة، والتي تعادل بشكل عام القيمة الاسمية (مبلغ الفاتورة الأصلية)، ولا تحمل فوائد، وتكون لفترة تتراوح ما بين ٣٠ إلى ٩٠ يوما، ناقصة أي مخصص ديون مشكوك في تحصيلها والانخفاض في القيمة. يجنب مخصص للديون المشكوك في تحصيلها بناء على أفضل تقديرات المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بتلك الذمم المدينة. يحدد هذا التقدير على أساس الوضع المالي للعملاء والخبرة السابقة بشأن المبالغ المشطوبة. يتم شطب الذمم المدينة مقابل هذا المخصص بعد استنفاد كافة وسائل التحصيل وأن احتمالية استرداد المبالغ بعيدة. تسجل الديون المعدومة المشطوبة في هذه الحالة في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

تتضمن الذمم المدينة الأخرى المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وذمم الموظفين والذمم المدينة الأخرى التي لا تعتبر «ذمم مدينة تجارية». تظهر الذمم المدينة الأخرى بالتكلفة المطفأة والتي تعادل بصورة عامة قيمتها الاسمية. يتم تقويم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، إن وجد، وفقا للمنهجية المذكورة أعلاه.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

تشتمل الموجودات المالية المتاحة للبيع على استثمارات أسهم وسندات دين. إن استثمارات الاسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي التي لا يتم تصنيفها كـ «مقتناة لأغراض المتاجرة» أو تخصيصها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. إن سندات الدين المصنفة ضمن هذه الفئة هي تلك التي ينوى الاحتفاظ بها لأجل غير مسمى وأنه يمكن بيعها لتلبية متطلبات السيولة أو لمواجهة التغيرات في السوق. وبعد القياس الأولي لها، تقاس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة (باستثناء أدوات حقوق الملكية غير المتداولة التي يتم تطبيق الإعفاء من التكلفة عليها). تدرج الأرباح أو الخسائر غير المحققة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وتقيد إلى احتياطي الموجودات المالية المتاحة للبيع لحين التوقف عن إثبات الاستثمار، وفي هذه الحالة، يتم إثبات الأرباح أو الخسائر المتراكمة في الايرادات الأخرى أو يتم اعتبار الاستثمارات منخفضة القيمة، وعندئذ يعاد تصنيف الخسارة المتراكمة من احتياطي الموجودات المالية المتاحة للبيع إلى قائمة الدخل الموحدة. يتم إظهار الفوائد المكتسبة أثناء الاحتفاظ بالموجودات المالية المتاحة للبيع كدخل فوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تدرج أدوات حقوق الملكية غير المتداولة بالتكلفة (شريطة توفر مؤشرات داخلية وخارجية على وجود انخفاض في القيمة) لعدم إمكانية قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق به.

تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت المقدرة والنية لبيع الموجودات المالية المتاحة للبيع على المدى القريب لا تزال ملائمة. عندما لا تتمكن المجموعة في ظروف نادرة من تداول هذه الموجودات المالية بسبب أسواق غير نشطة، يجوز للمجموعة إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية إذا كانت لدى الإدارة المقدرة والنية للاحتفاظ بالموجودات في المستقبل المنظور أو حتى تاريخ الاستحقاق.

بالنسبة للموجودات المالية المعاد تصنيفها من فئة متاحة للبيع، تصبح القيمة العادلة بتاريخ إعادة التصنيف بمثابة التكلفة المطفأة الجديدة، وتطفأ أي أرباح أو خسائر تم إثباتها سابقاً على الأصل ضمن حقوق الملكية في قائمة الدخل الموحدة على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. كما يتم إطفاء الفرق بين التكلفة المطفأة الجديدة ومبلغ الاستحقاق على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام معدل الفائدة الفعلي. وإذا ما اعتبر الأصل لاحقاً منخفض القيمة، عندئذ يعاد تصنيف المبلغ المسجل ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة.

التوقف عن الاثبات

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية (أو، إذ ينطبق ذلك، أي جزء منها أو مجموعة من الموجودات المالية المتشابهة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو
- قيام المجموعة بتحويل حق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسدادها بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق «ترتيبات فورية» وإذا ما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليها تقويم فيما إذا ولأي مدى قامت بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول بقدر ارتباط المجموعة المستمر به. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقت عليها المجموعة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أصل مالي ما أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية منخفضة القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة كنتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الإثبات الأولي للأصل وأن لحدث الخسارة أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق به. يشتمل الدليل على وقوع الانخفاض على مؤشرات توحي بأن المدينين أو مجموعة من المدينين تعاني من صعوبات مالية هامة أو إخفاق أو تأخر في سداد الفوائد أو أصل المبلغ، أو احتمال الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات الاخفاق في السداد.

الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة في البداية بإجراء تقويم بصورة فردية للتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة أي من الموجودات المالية التي تعتبر هامة بمفردها، أو بشكل جماعي بالنسبة للموجودات المالية التي لا تعتبر هامة بمفردها. وإذا ما تبين للمجموعة عدم وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الموجودات التي تم تقويمها بشكل فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها، سواءً كان هام أم لا، فأنها تقوم بإدراج الأصل في مجموعة من الموجودات المالية التي لها خصائص ومخاطر ائتمان متشابهة وتقوم بتقويمها بشكل جماعي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. إن الموجودات، التي يتم تقويمها على أساس فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها والتي يتم بشأنها إثبات أو الاستمرار في إثبات خسارة الانخفاض في القيمة، لا يتم إدراجها في عملية تقويم الانخفاض في القيمة التي تتم على أساس جماعي.

تقاس خسارة الانخفاض المحددة وذلك بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية غير المتكبدة بعد). تخصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي.

تخفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم إثبات الخسارة في قائمة الدخل الموحدة. ويستمر في احتساب دخل الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة، باستخدام معدل الفائدة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض والمخصص المتعلق بها عند عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها مستقبلاً وأنه تم مصادرة كافة الضمانات أو تحويلها للمجموعة. وإذا ما ازداد أو انخفض، في السنوات اللاحقة، مبلغ خسارة الانخفاض المقدرة نتيجة وقوع حدث بعد اثبات الانخفاض في القيمة، عندئذ يتم زيادة أو تخفيض خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً وذلك بتعديل حساب المخصص. وإذا ما تم لاحقاً استرداد المبلغ المشطوب، عندئذ يقيد المبلغ المسترد إلى تكاليف التمويل في قائمة الدخل الموحدة.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في استثمار ما أو مجموعة من الاستثمارات.

بالنسبة لاستثمارات الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، فإن الانخفاض الجوهري أو المستمر في القيمة العادلة دون التكلفة يعتبر دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. يقوّم «الانخفاض الجوهري» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار، بينما يقوّم «الانخفاض المستمر» مقابل الفترة التي تقل فيها القيمة العادلة عن تكلفته الأصلية. وفي حالة وجود دليل على وقوع الانخفاض في القيمة، يتم استبعاد الخسارة المتراكمة –التي تم قياسها كفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض على تلك الاستثمارات المثبتة سابقاً في قائمة الدخل الموحدة – من الدخل الشامل الآخر، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة. لا يتم عكس خسارة الانخفاض في قيمة استثمارات الأسهم من خلال قائمة الدخل الموحدة، ويتم إثبات الزيادة في قيمتها العادلة بعد الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة لسندات الدين المصنفة كمتاحة للبيع، يتم تقويم الانخفاض في القيمة باستخدام نفس المعايير كموجودات مالية مسجلة بالتكلفة المطفأة. ومع ذلك، يمثل المبلغ المسجل للانخفاض في القيمة الخسارة المتراكمة التي تم قياسها كفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض على تلك الاستثمارات المثبتة سابقاً في قائمة الدخل الموحدة.

ويتم الاستمرار في احتساب دخل الفائدة المستقبلية على أساس القيمة الدفترية المخفضة للأصل باستخدام معدل الفائدة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض خسارة الانخفاض في القيمة. وإذا ما حدث في السنوات اللاحقة زيادة في القيمة العادلة لأداة الدين وأن هذه الزيادة تتعلق بصورة موضوعية بوقوع حدث بعد إثبات خسارة الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة، يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في قائمة الدخل الموحدة.

المطلوبات المالية

الاثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات الأولي كـ:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل.
- قروض وتمويل.
- دائنون ومطلوبات مالية أخرى يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام والالتزامات التعاقدية لأداء مالية ما. تقيد المطلوبات بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والتمويل والدائنين، فيتم إظهارها بالمبالغ المستلمة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

سوف يستمر تسجيل المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بالقيمة العادلة، وتدرج التغيرات في قائمة الدخل الموحدة.

تمثل أرصدة الدائنين المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية السنة المالية، ولم يتم دفعها. إن هذه المبالغ غير مضمونة وتدفع عادة ما بين ٣٠ إلى ٦٠ يوما من تاريخ الإثبات. تظهر أرصدة الدائنين كمطلوبات متداولة ما لم يكن السداد غير مستحق خلال ١٢ شهراً بعد الفترة المالية، ويتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

بالنسبة للمطلوبات المالية الأخرى، بما في ذلك القروض والتمويل، بعد الإثبات الأولي، فإنه يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الموحدة.

التوقف عن الاثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الموحد.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعند وجود نية للسداد على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. لا تجنب مخصصات لقاء الخسائر التشغيلية المستقبلية.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية لأفضل تقديرات الإدارة للمصاريف المطلوبة لسداد الالتزام الحالي في نهاية الفترة المالية. إن معدل الخصم المستخدم في تحديد القيمة الحالية يمثل المعدل لما قبل الزكاة والذي يعكس عمليات التقويم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المصاحبة لذلك الإلتزام. يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كأعباء مالية.

منافع الموظفين

الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر وبدلات تعليم الأطفال، المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهرا بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بخصوص خدمات الموظفين حتى نهاية الفترة المالية، وتقاس بالمبالغ المتوقع دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كالتزامات منافع الموظفين الحالية في قائمة المركز المالي الموحدة.

إلتزام مكافأة نهاية الخدمة

لدى المجموعة، بشكل أساسي، مكافأة نهاية الخدمة، وهي مؤهلة لاعتبارها برامج منافع محددة.

إن الالتزام المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة يمثل التزام المنافع المحددة بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يعاد قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة إئتمان الوحدة المتوقعة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، وتكون لها شروط تقارب شروط الالتزامات ذات العلاقة. وفي حالة عدم وجود سوق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. يستد معدل الخصم إلى عوائد السندات في المملكة العربية السعودية.

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة. يتم إدراج هذه التكلفة في رواتب ومصاريف ومزايا الموظفين الأخرى في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها في الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة الناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

يتم إثبات تكاليف الخدمات الحالية والسابقة المتعلقة بمكافأة نهاية الخدمة وكذلك الزيادة في الإلتزام بمعدلات الخصم المستخدمة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة. إن أية تغيرات في صافي المطلوبات نتيجة لعمليات التقويم الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات يتم إعادة قياسها في الدخل الشامل الآخر.

تأخذ عملية التقويم الاكتواري بعين الاعتبار أحكام نظام العمل السعودي وسياسة المجموعة.

توزيعات الأرباح

تقوم الشركة بإثبات الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح للمساهمين في الشركة الأم عند الموافقة على التوزيع وأن التوزيع لم يعد يتوقف على تقدير الشركة. وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، استناداً على تقويم شروط وأحكام الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، بأنها تحتفظ بالمخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمستأجر

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تنطوي على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

تصنف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية. تحمل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصاريف على قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء دفعات الإيجار الشرطية التي تقيد كمصروف عند نشوئها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية (التي تمثل بشكل اساسي عمولات التأجير الأولية المدرجة ضمن تكلفة الاستثمارات العقارية) المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الدخل الموحدة في صورة إستهلاك على مدى العمر الانتاجي للاستثمارات العقارية أو فترات عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم، أيهما أقصر، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

المعلومات القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منها إيرادات وتتكبد فيها مصاريف.
- يتم تحليل نتائج العمليات الخاصة به بإستمرار من قبل الإدارة من أجل إتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء.
- تتوفر بشأنه معلومات مالية.

تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاعاً تشغيلياً واحداً لأن كافة الشركات التابعة تزاول نشاطات مماثلة.

القطاع الجغرافي، عبارة عن مجموعة من الموجودات والعمليات أو المنشآت التي تزاول أنشطة مولدة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تم إعتماد قطاع جغرافي واحد.

الإيرادات غير المكتسبة

تمثل الإيرادات غير المكتسبة النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تقديمها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة في المستقبل. في نهاية كل فترة مالية، يتم إجراء قيود التسويات لإثبات جزء من الإيرادات غير المكتسبة الذي تم اكتسابه خلال الفترة المالية.

كما تشتمل الإيرادات غير المكتسبة على الايجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود ايجارها بعد نهاية الفترة المالية.

٦. تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لأول مرة

بالنسبة لكافة السنوات المالية حتى وبما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨، أعدت المجموعة قوائمها المالية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية (يشار إليها بـ «المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين»). وكما هو مبين في الإيضاح (٢) أعلاه، اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية اعتباراً من ١ إبريل ٢٠١٧. إن هذه هي أول قوائم مالية سنوية موحدة للمجموعة تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. عليه، تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

وتماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١) المعتمد في المملكة العربية السعودية، تم إعداد القوائم المالية الموحدة بعد إدخال التعديلات المطلوبة لتعكس التحول من المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وقد قامت المجموعة بتحليل الأثر على قائمة المركز المالي الموحدة بتاريخ التحول (١ أبريل ٢٠١٦) وقوائم المركز المالي الموحدة المعروضة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧ و٣١ مارس ٢٠١٨، وقوائم الدخل والدخل الشامل الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧ و ٣١ مارس ٢٠١٨. تبين الإيضاحات أدناه التعديلات الهامة خلال عملية التحول من المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٦-١ الاستثناءات المطبقة

يتيح المعيار الدولي للتقرير المالي (١) لمتبعي المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة بعض الاستثناءات من التطبيق بأثر رجعي لبعض المتطلبات التي نصت عليها المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وقد قامت المجموعة بتطبيق الاستثناءات التالية:

- لم يتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٣): عمليات تجميع الأعمال، بشأن الاستحواذ على شركة تابعة تم اعتبارها أعمال بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والذي تم قبل ١ أبريل ٢٠١٦. إن استخدام هذا الاستثناء يعني أن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، يتطلب إثباتها طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، بالتكلفة المفترضة لها بتاريخ الاستحواذ. وبعد تاريخ الاستحواذ، يتم إجراء القياس وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. لم تقم المجموعة بإثبات أو استبعاد أية مبالغ مثبتة سابقاً نتيجة تطبيق بعض متطلبات الاثبات التي نصت عليها المعايير الدولية للتقرير المالي.

- طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، تقوم المجموعة عادة برسملة إطفاء تكاليف المعاملات بطريقة القسط الثابت. إلا أن المعايير الدولية للتقرير المالي تتطلب بأن يتم إطفاء تكاليف المعاملات بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قامت المجموعة بتطبيق الأحكام الانتقالية الواردة بمعيار المحاسبة الدولي (٢٣): تكاليف التمويل، وتقوم برسملة تكاليف التمويل المتعلقة بكافة الموجودات المؤهلة اعتباراً من تاريخ التحول. لم تقم المجموعة بتعديل فروقات تكاليف التمويل المتعلقة بالموجودات المؤهلة قبل تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ويمثل ذلك الفرق بين إطفاء تكاليف المعاملات بطريقة القسط الثابت ومعدل الفائدة الفعلي.

- قامت المجموعة بتطبيق الأحكام الانتقالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٩) الأدوات المالية: الاثبات والقياس، والمتعلقة بربح أو خسارة اليوم الواحد بأثر مستقبلي على الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأجل والتي تمت معاملاتها في أو بعد تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. عليه، فإن المعاملات المتعلقة بالمبالغ طويلة الأجل المستحقة من الجهات ذات العلاقة والتأمينات من المستأجرين التي تمت قبل تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية لم يتم تعديلها بأثر رجعي.

٦-٢ تسوية قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ أبريل ٢٠١٦ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية)

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق		٢٤٢,٨٣٤,١٣١	–	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
مدينون		١٦٩,٥٦٨,٠٧٥	–	١٦٩,٥٦٨,٠٧٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		١٦٠,٢٤٤,٠١٣	–	١٦٠,٢٤٤,٠١٣
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة		٢٢٣,٢٢١,٣٩٧	–	٢٢٣,٢٢١,٣٩٧
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى		١٠٤,١٦٣,٦١٨	–	١٠٤,١٦٣,٦١٨
إيرادات مستحقة	٦-٧-١	–	٢٥,٧٩٣,٦٧٣	٢٥,٧٩٣,٦٧٣
إجمالي الموجودات المتداولة		**٩٠٠,٠٣١,٢٣٤**	**٢٥,٧٩٣,٦٧٣**	**٩٢٥,٨٢٤,٩٠٧**
الموجودات غير المتداولة				
دفعات مقدمة لمقاول – جهة ذات علاقة – جزء غير متداول		٤٢٠,٧٢١,٥٠٩	–	٤٢٠,٧٢١,٥٠٩
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		٣٦٤,٤٤٥,٠٤٦	–	٣٦٤,٤٤٥,٠٤٦
إيجار مدفوع مقدما		١٧٦,٦٥٣,٥٠٠	–	١٧٦,٦٥٣,٥٠٠
إيرادات مستحقة – جزء غير متداول	٦-٧-١	–	٥١,٥٨٧,٣٤٥	٥١,٥٨٧,٣٤٥
استثمار في شركة زميلة		٣٦,١٩٦,٨٩٠	–	٣٦,١٩٦,٨٩٠
استثمارات متاحة للبيع		٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦	–	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
استثمارات عقارية	٦-٧-٢ و ٦-٧-٣	٨,١٠١,٧٨٩,١١٠	٣٢٨,٣٥٨,٩٣٦	٨,٤٣٠,١٤٨,٠٤٦
ممتلكات ومعدات		٦٠,٨٨٦,٦٣٨	-	٦٠,٨٨٦,٦٣٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**٩,٣٩٥,١٤٧,٠٢٩**	**٣٧٩,٩٤٦,٢٨١**	**٩,٧٧٥,٠٩٣,٣١٠**
إجمالي الموجودات		**١٠,٢٩٥,١٧٨,٢٦٣**	**٤٠٥,٧٣٩,٩٥٤**	**١٠,٧٠٠,٩١٨,٢١٧**
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
جزء متداول من قروض طويلة الأجل		٣٥١,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٥١,٠٠٠,٠٠٠
دائنون		٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥	-	٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		٣٢١,٤٨١,٧٣٨	-	٣٢١,٤٨١,٧٣٨
إيرادات غير مكتسبة		٤٤٦,١١٧,٢٧٠	-	٤٤٦,١١٧,٢٧٠
إيجارات مستحقة	٦-٧-٣	-	١٠,٦٤٢,٩٣٧	١٠,٦٤٢,٩٣٧
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		١١٩,٣٦٩,٩٦٥	-	١١٩,٣٦٩,٩٦٥
زكاة مستحقة		٨٨,٤٩٢,٩٤٠	-	٨٨,٤٩٢,٩٤٠
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١,٥٥٣,٩٦٨,٥٤٨**	**١٠,٦٤٢,٩٣٧**	**١,٥٦٤,٦١١,٤٨٥**
المطلوبات غير المتداولة				
قروض طويلة الأجل	٦-٧-٤	٤,٠٥٤,٢٤٠,٧٠٣	٥,٠٥٣,١٨٢	٤,٠٥٩,٢٩٣,٨٨٥
إيجارات مستحقة - جزء غير متداول	٦-٧-٣	-	٤٠١,١٨٨,٥٩٩	٤٠١,١٨٨,٥٩٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦-٧-٥	٢٠,٩٣٨,٨٩٤	٦,٤٧٠,٠٠٠	٢٧,٤٠٨,٨٩٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٤,٠٧٥,١٧٩,٥٩٧**	**٤١٢,٧١١,٧٨١**	**٤,٤٨٧,٨٩١,٣٧٨**
إجمالي المطلوبات		**٥,٦٢٩,١٤٨,١٤٥**	**٤٢٣,٣٥٤,٧١٨**	**٦,٠٥٢,٥٠٢,٨٦٣**
حقوق الملكية				
رأس المال		٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤	-	٢٠٠,٤٧٨,٨٦٤
احتياطات أخرى		١,٦٧١,٤٦٥	-	١,٦٧١,٤٦٥
أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٥	١٣,١٦٥,٩٤٠	(١٩,٦٩٨,٢٢٧)	(٦,٥٣٢,٢٨٧)
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم		**٤,٦٦٥,٣١٦,٢٦٩**	**(١٩,٦٩٨,٢٢٧)**	**٤,٦٤٥,٦١٨,٠٤٢**
حقوق الملكية غير المسيطرة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٣	٧١٣,٨٤٩	٢,٠٨٣,٤٦٣	٢,٧٩٧,٣١٢
إجمالي حقوق الملكية		**٤,٦٦٦,٠٣٠,١١٨**	**(١٧,٦١٤,٧٦٤)**	**٤,٦٤٨,٤١٥,٣٥٤**
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**١٠,٢٩٥,١٧٨,٢٦٣**	**٤٠٥,٧٣٩,٩٥٤**	**١٠,٧٠٠,٩١٨,٢١٧**

٦-٣ تسوية قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٧

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق		١٥٨,٢١٧,٥٨٨	-	١٥٨,٢١٧,٥٨٨
مدينون		٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	-	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		١٧٢,٢٥٣,٤١٥	-	١٧٢,٢٥٣,٤١٥
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		١٨٠,٦٨٧,٢٤٥	-	١٨٠,٦٨٧,٢٤٥
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى		٨٥,٥٥٤,٦٥٥	-	٨٥,٥٥٤,٦٥٥
إيرادات مستحقة	٦-٧-١	-	٣٢,٦١٨,٩٥٥	٣٢,٦١٨,٩٥٥
إجمالي الموجودات المتداولة		**٨٣٠,٤٩١,٥٦٨**	**٣٢,٦١٨,٩٥٥**	**٨٦٣,١١٠,٥٢٣**
الموجودات غير المتداولة				
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة - جزء غير متداول		١١,٩٦٣,٣٧٨	-	١١,٩٦٣,٣٧٨
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		٢١٤,٤٤٥,٠٤٧	-	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧
إيجار مدفوع مقدما		١٦٢,٣٣٧,٠٠٠	-	١٦٢,٣٣٧,٠٠٠
إيرادات مستحقة - جزء غير متداول	٦-٧-١	-	٦٥,٢٣٧,٩١١	٦٥,٢٣٧,٩١١
استثمار في شركة زميلة		٣٥,٠١٨,٣٩٧	-	٣٥,٠١٨,٣٩٧
استثمارات متاحة للبيع		٢٣٢,١٦٩,٥٢١	-	٢٣٢,١٦٩,٥٢١
استثمارات عقارية	٦-٧-٢ إلى ٦-٧-٤	١٠,٢٩٨,٩٩٢,٩٢٢	٣٨٨,٥٨٢,٧١٤	١٠,٦٨٧,٥٧٥,٦٣٦
ممتلكات ومعدات	٦-٧-٣	١٢٠,٧٤٦,٤٦٩	١,٣٠٠,٠٨٧	١٢٢,٠٤٦,٥٥٦
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**١١,٠٧٥,٦٧٢,٧٣٤**	**٤٥٥,١٢٠,٧١٢**	**١١,٥٣٠,٧٩٣,٤٤٦**
إجمالي الموجودات		**١١,٩٠٦,١٦٤,٣٠٢**	**٤٨٧,٧٣٩,٦٦٧**	**١٢,٣٩٣,٩٠٣,٩٦٩**
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
جزء متداول من قروض طويلة الأجل		٦٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٦,٠٠٠,٠٠٠
دائنون		٢٤٥,٨٦٤,١١٢	-	٢٤٥,٨٦٤,١١٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	-	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢
إيرادات غير مكتسبة		٣٢٥,٣٤٦,٦٥٨	-	٣٢٥,٣٤٦,٦٥٨
إيجارات مستحقة	٦-٧-٣	-	١٠,٧٢١,٩٣٧	١٠,٧٢١,٩٣٧
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		٢٢٤,٧٧٨,١٦٩	-	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩
زكاة مستحقة		١١٧,٣٥٣,٨٤١	-	١١٧,٣٥٣,٨٤١

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين)	التعديلات	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١,٢٠٥,٤٤٢,٦٧٢**	**١٠,٧٢١,٩٣٧**	**١,٢١٦,١٦٤,٦٠٩**
المطلوبات غير المتداولة				
قروض طويلة الأجل	٦-٧-٤	٥,٧٩٢,١٣١,٨٥٤	١٠,٧٠٥,٤٨١	٥,٨٠٢,٨٣٧,٣٣٥
إيجارات مستحقة - جزء غير متداول	٦-٧-٣	-	٤٦٩,٥٩٥,٠٧٤	٤٦٩,٥٩٥,٠٧٤
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦-٧-٥	٢٦,٨٤٢,٦٩٦	٥,٠٠٩,٤٧٤	٣١,٨٥٢,١٧٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٥,٨١٨,٩٧٤,٥٥٠**	**٤٨٥,٣١٠,٠٢٩**	**٦,٣٠٤,٢٨٤,٥٧٩**
إجمالي المطلوبات		**٧,٠٢٤,٤١٧,٢٢٢**	**٤٩٦,٠٣١,٩٦٦**	**٧,٥٢٠,٤٤٩,١٨٨**
حقوق الملكية				
رأس المال		٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٢٩٣,٦٥١,٩٧١	-	٢٩٣,٦٥١,٩٧١
احتياطات أخرى	٦-٧-٥	٣٣٥,٣١٧	٥٨٧,٠٠٠	٩٢٢,٣١٧
أرباح مبقاة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٥	١٣٦,٧٢٣,٩٠٤	(١٠,٦٣٢,٣٠٠)	١٢٦,٠٩١,٦٠٤
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم		**٤,٨٨٠,٧١١,١٩٢**	**(١٠,٠٤٥,٣٠٠)**	**٤,٨٧٠,٦٦٥,٨٩٢**
حقوق الملكية غير المسيطرة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٣	١,٠٣٥,٨٨٨	١,٧٥٣,٠٠١	٢,٧٨٨,٨٨٩
إجمالي حقوق الملكية		**٤,٨٨١,٧٤٧,٠٨٠**	**(٨,٢٩٢,٢٩٩)**	**٤,٨٧٣,٤٥٤,٧٨١**
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**١١,٩٠٦,١٦٤,٣٠٢**	**٤٨٧,٧٣٩,٦٦٧**	**١٢,٣٩٣,٩٠٣,٩٦٩**

٦-٤ تسوية قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين)	التعديلات	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق		٨٠,٣٥٠,٩٦٨	-	٨٠,٣٥٠,٩٦٨
مدينون		٢٤٦,٧٣٣,١٧٦	-	٢٤٦,٧٣٣,١٧٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		٢٣٨,٥٧٩,٤٠١	-	٢٣٨,٥٧٩,٤٠١
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة		٢٧٤,٥٠٧,٨٥٩	-	٢٧٤,٥٠٧,٨٥٩
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى		٥٣,٩٠٠,٩١٣	-	٥٣,٩٠٠,٩١٣
إيرادات مستحقة	٦-٧-١	-	٣٢,٩٨٤,٦٩٦	٣٢,٩٨٤,٦٩٦
إجمالي الموجودات المتداولة		**٨٩٤,٠٧٢,٣١٧**	**٣٢,٩٨٤,٦٩٦**	**٩٢٧,٠٥٧,٠١٣**

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
الموجودات غير المتداولة				
دفعات مقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة - جزء غير متداول		٨٠,٦٩٢,١١٦	-	٨٠,٦٩٢,١١٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	-	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠
إيجار مدفوع مقدما		١٧٥,٩٩٩,٠٠٠	-	١٧٥,٩٩٩,٠٠٠
إيرادات مستحقة - جزء غير متداول	٦-٧-١	-	٦٥,٩٦٩,٣٩٤	٦٥,٩٦٩,٣٩٤
استثمار في شركة زميلة		٣٩,٦٦٩,٣٢٢	-	٣٩,٦٦٩,٣٢٢
استثمارات متاحة للبيع		١٢٨,٤٧٦,٢١٧	-	١٢٨,٤٧٦,٢١٧
استثمارات عقارية	٦-٧-٢ إلى ٦-٧-٤	١٠,٢٢٥,٦٩٩,٢٣٨	٥٥٦,١٧٠,٢٦٢	١٠,٧٨١,٨٦٩,٥٠٠
ممتلكات ومعدات	٦-٧-٣	١٣٥,٨٢٦,٢٣٤	١,٠٠١,٣٤٤	١٣٦,٨٢٧,٥٧٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة		**١٠,٩٨٦,٦٨٤,٦٩٧**	**٦٢٣,١٤١,٠٠٠**	**١١,٦٠٩,٨٢٥,٦٩٧**
إجمالي الموجودات		**١١,٨٨٠,٧٥٧,٠١٤**	**٦٥٦,١٢٥,٦٩٦**	**١٢,٥٣٦,٨٨٢,٧١٠**
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
جزء متداول من قروض طويلة الأجل		٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٣٣,٠٠٠,٠٠٠
دائنون		٢٧٦,٧٢٥,٠٩٨	-	٢٧٦,٧٢٥,٠٩٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		٢٢١,٦١٩,٥٤٦	-	٢٢١,٦١٩,٥٤٦
إيرادات غير مكتسبة		٢٧٧,٢٥٢,٢٤٠	-	٢٧٧,٢٥٢,٢٤٠
إيجارات مستحقة	٦-٧-٣	-	١١,٣٠١,٤٧٠	١١,٣٠١,٤٧٠
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى		٢١٥,٤١٥,٧٨٦	-	٢١٥,٤١٥,٧٨٦
زكاة مستحقة		١٤٦,٥٥٩,٩٧٠	-	١٤٦,٥٥٩,٩٧٠
إجمالي المطلوبات المتداولة		**١,٥٧٠,٥٧٢,٦٤٠**	**١١,٣٠١,٤٧٠**	**١,٥٨١,٨٧٤,١١٠**
المطلوبات غير المتداولة				
قروض طويلة الأجل	٦-٧-٤	٥,٣٧٧,٦٢٦,١٩٤	١٧,٤٠٢,٩٣٢	٥,٣٩٥,٠٢٩,١٢٦
إيجارات مستحقة - جزء غير متداول	٦-٧-٣	-	٦٢٤,٦٨٨,٦٥٠	٦٢٤,٦٨٨,٦٥٠
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦-٧-٥	٢٥,١٥٨,٤٨٨	٥,١٧٩,٦٨٢	٣٠,٣٣٨,١٧٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		**٥,٤٠٢,٧٨٤,٦٨٢**	**٦٤٧,٢٧١,٢٦٤**	**٦,٠٥٠,٠٥٥,٩٤٦**
إجمالي المطلوبات		**٦,٩٧٣,٣٥٧,٣٢٢**	**٦٥٨,٥٧٢,٧٣٤**	**٧,٦٣١,٩٣٠,٠٥٦**
حقوق الملكية				
رأس المال		٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٣٧٠,٧٣٩,٣١٥	-	٣٧٠,٧٣٩,٣١٥

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
احتياطيات أخرى	٦-٧-٥	(٢٣,٧٨٣)	٢,٧٨٣,٠٠٠	٢,٧٥٩,٢١٧
أرباح مبقاة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٥	٨٤,٥١٠,٠٠٤	(٦,٩٣٧,٦٩٤)	٧٧,٥٧٢,٣١٠
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم		**٤,٩٠٥,٢٢٥,٥٣٦**	**(٤,١٥٤,٦٩٤)**	**٤,٩٠١,٠٧٠,٨٤٢**
حقوق الملكية غير المسيطرة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٣	٢,١٧٤,١٥٦	١,٧٠٧,٦٥٦	٣,٨٨١,٨١٢
إجمالي حقوق الملكية		**٤,٩٠٧,٣٩٩,٦٩٢**	**(٢,٤٤٧,٠٣٨)**	**٤,٩٠٤,٩٥٢,٦٥٤**
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		**١١,٨٨٠,٧٥٧,٠١٤**	**٦٥٦,١٢٥,٦٩٦**	**١٢,٥٣٦,٨٨٢,٧١٠**

٦-٥ تسوية قوائم الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
الإيرادات	٦-٧-١	٢,١٢٣,٧٧٣,٨٩٢	٢٠,٤٧٥,٨٤٨	٢,١٤٤,٢٤٩,٧٤٠
تكلفة الإيرادات	٦-٧-٣	(٥٤٣,٢٢٥,٦٢٩)	١٤,٧٧٩,٠٧٠	(٥٢٨,٤٤٦,٥٥٩)
استهلاك استثمارات عقارية	٦-٧-٢ و ٦-٧-٣	(٢٢١,٥٨٢,٤٢٢)	(٢٢,٣٥٩,٢٤٩)	(٢٤٣,٩٤١,٦٧١)
شطب استثمارات عقارية	٦-٧-٢	(٤٥,٩٤٢,٤٦٢)	(٢,١٥٦,٤٣٣)	(٤٨,٠٩٨,٨٩٥)
إجمالي الربح		**١,٣١٣,٠٢٣,٣٧٩**	**١٠,٧٣٩,٢٣٦**	**١,٣٢٣,٧٦٢,٦١٥**
مصاريف دعاية واعلان		(١٩,١٢٢,٩١٠)	-	(١٩,١٢٢,٩١٠)
مصاريف عمومية وإدارية	٦-٧-٣ و ٦-٧-٥	(١٥٨,٦٣٧,٣٩١)	١,٨١٣,٣٧٨	(١٥٦,٨٢٤,٠١٣)
دخل العمليات		**١,١٣٥,٢٦٣,٠٧٨**	**١٢,٥٥٢,٦١٤**	**١,١٤٧,٨١٥,٦٩٢**
حصة في أرباح شركة زميلة		٨,٨٢١,٥٠٧	-	٨,٨٢١,٥٠٧
أعباء مالية	٦-٧-٤	(١٧٩,١٢١,١٣٦)	(٣,٨١٧,١٤٩)	(١٨٢,٩٣٨,٢٨٥)
إيرادات أخرى		١٢,٠٢٥,٩٤٧	-	١٢,٠٢٥,٩٤٧
الدخل قبل الزكاة		**٩٧٦,٩٨٩,٣٩٦**	**٨,٧٣٥,٤٦٥**	**٩٨٥,٧٢٤,٨٦١**
الزكاة		(٢٧,١٥٤,٤٢٣)	-	(٢٧,١٥٤,٤٢٣)
صافي دخل السنة		**٩٤٩,٨٣٤,٩٧٣**	**٨,٧٣٥,٤٦٥**	**٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨**
صافي دخل السنة العائد إلى:				
المساهمين في الشركة الأم		٩٣١,٧٣١,٠٧١	٩,٠٦٥,٩٢٧	٩٤٠,٧٩٦,٩٩٨
حقوق الملكية غير المسيطرة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٣	١٨,١٠٣,٩٠٢	(٣٣٠,٤٦٢)	١٧,٧٧٣,٤٤٠
		٩٤٩,٨٣٤,٩٧٣	٨,٧٣٥,٤٦٥	٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر:				
بنود قد يعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة				
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع، بعد خصم الزكاة		(١,٣٣٦,١٤٨)	–	(١,٣٣٦,١٤٨)
بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل في الفترات اللاحقة				
إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، بعد خصم الزكاة	٦-٧-٥	–	٥٨٧,٠٠٠	٥٨٧,٠٠٠
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة، بعد خصم الزكاة		**(١,٣٣٦,١٤٨)**	**٥٨٧,٠٠٠**	**(٧٤٩,١٤٨)**
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**٩٤٨,٤٩٨,٨٢٥**	**٩,٣٢٢,٤٦٥**	**٩٥٧,٨٢١,٢٩٠**

٦-٦ تسوية قوائم الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
الإيرادات	٦-٧-١	٢,١٥٩,٤١٠,١٩٤	١,٠٩٧,٢٢٤	٢,١٦٠,٥٠٧,٤١٨
تكلفة الإيرادات	٦-٧-٣	(٥٣٠,٧٢٩,١٤٧)	٣,٦٩٤,٣٦٤	(٥٢٧,٠٣٤,٧٨٣)
استهلاك استثمارات عقارية	٦-٧-٢ و ٦-٧-٣	(٢٦٧,٤٩٤,٣٦٧)	(٨٧١,٩١٢)	(٢٦٨,٣٦٦,٢٧٩)
إجمالي الربح		**١,٣٦١,١٨٦,٦٨٠**	**٣,٩١٩,٦٧٦**	**١,٣٦٥,١٠٦,٣٥٦**
مصاريف دعاية واعلان		(١٣,٤٤٤,٤٨٨)	–	(١٣,٤٤٤,٤٨٨)
مصاريف عمومية وإدارية	٦-٧-٣ و ٦-٧-٥	(٢٦٥,٧٤٠,٧٥٦)	(٣,١٢٣,٨٣٦)	(٢٦٨,٨٦٤,٥٩٢)
دخل العمليات		**١,٠٨٢,٠٠١,٤٣٦**	**٧٩٥,٨٤٠**	**١,٠٨٢,٧٩٧,٢٧٦**
حصة في أرباح شركة زميلة		٩,٦٥٠,٩٢٨	–	٩,٦٥٠,٩٢٨
أعباء مالية	٦-٧-٤	(٢٨٨,٦٦٠,٥٨٠)	(٦,٦٩٧,٤٥١)	(٢٩٥,٣٥٨,٠٣١)
إيرادات أخرى	٦-٧-٢ و ٦-٧-٣ و ٦-٧-٦	١٢,٤٥٤,٢٧٤	١٩,٣٠٢,٨٢١	٣١,٧٥٧,٠٩٥
مصاريف أخرى	٦-٧-٦	–	(٩,٧٥١,٩٤٩)	(٩,٧٥١,٩٤٩)
الدخل قبل الزكاة		**٨١٥,٤٤٦,٠٥٨**	**٣,٦٤٩,٢٦١**	**٨١٩,٠٩٥,٣١٩**
الزكاة		(٣٢,٦٨٤,٣٤٦)	–	(٣٢,٦٨٤,٣٤٦)
صافي دخل السنة		**٧٨٢,٧٦١,٧١٢**	**٣,٦٤٩,٢٦١**	**٧٨٦,٤١٠,٩٧٣**
صافي دخل السنة العائد إلى:				
المساهمين في الشركة الأم		٧٧٠,٨٧٣,٤٤٤	٣,٦٩٤,٦٠٦	٧٧٤,٥٦٨,٠٥٠
حقوق الملكية غير المسيطرة	٦-٧-١ إلى ٦-٧-٣	١١,٨٨٨,٢٦٨	(٤٥,٣٤٥)	١١,٨٤٢,٩٢٣

	إيضاح	كما ورد سابقاً (طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	الرصيد طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ريال سعودي
		٧٨٢,٧٦١,٧١٢	٣,٦٤٩,٢٦١	٧٨٦,٤١٠,٩٧٣
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر:				
بنود قد يعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة				
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع، بعد خصم الزكاة		(٣٥٩,١٠٠	–	(٣٥٩,١٠٠
بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في الفترات اللاحقة				
إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، بعد خصم الزكاة	٦-٧-٥	–	٢,١٩٦,٠٠٠	٢,١٩٦,٠٠٠
الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة، بعد خصم الزكاة		**(٣٥٩,١٠٠)**	**٢,١٩٦,٠٠٠**	**١,٨٣٦,٩٠٠**
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**٧٨٢,٤٠٢,٦١٢**	**٥,٨٤٥,٢٦١**	**٧٨٨,٢٤٧,٨٧٣**

٦-٧ توضيح التعديلات الانتقالية الهامة وعمليات إعادة التصنيف

٦-٧-١ إطفاء إيرادات الإيجار بطريقة القسط الثابت

طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب احتساب كافة عقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلية بطريقة القسط الثابت. تاريخياً، قامت المجموعة بإثبات إيرادات الإيجار طبقاً لشروط العقد (أي، عدم إثبات الزيادة في الإيجار وفترات الإيجار المجانية بطريقة القسط الثابت). وكجزء من عملية التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، قامت الإدارة باحتساب إيرادات الإيجار بطريقة القسط الثابت. وقد كان أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة كالآتي:

بنود قائمة المركز المالي الموحدة	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي
زيادة في الإيرادات المستحقة	٧٧,٣٨١,٠١٨	٢٠,٤٧٥,٨٤٨	**١,٠٩٧,٢٢٤**
زيادة في الأرباح المبقاة	(٧٦,٥١٢,٦٤٨)	(٢٠,٤٥٩,٠٢١)	**(١,٣٥٢,٧٤٠)**
(زيادة) نقص في حقوق الملكية غير المسيطرة	(٨٦٨,٣٧٠)	(١٦,٨٢٧)	**٢٥٥,٥١٦**
بنود قائمة الدخل الموحدة		**٢٠١٧ ريال سعودي**	**٢٠١٨ ريال سعودي**
(زيادة) نقص في حقوق الملكية غير المسيطرة		(١٦,٨٢٧)	**٢٥٥,٥١٦**
زيادة في الإيرادات		(٢٠,٤٧٥,٨٤٨)	**(١,٠٩٧,٢٢٤)**

تم عرض الإيرادات المستحقة بصورة ملائمة ضمن الموجودات المتداولة وغير المتداولة في التسويات التي تم إظهارها سابقاً.

٦-٧-٢ الأثر نتيجة تحديد مكونات الاستثمارات العقارية

طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب تحديد مكونات الاستثمارات العقارية وتحديد العمر الإنتاجي لكل مكون هام بصورة مستقلة. لم يكن مبدأ تسجيل الموجودات حسب مكوناتها متبعاً بصورة عامة من قبل الشركات في المملكة العربية السعودية. وكجزء من عملية التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، قامت الإدارة بتطبيق مبدأ تسجيل الموجودات حسب مكوناتها بأثر رجعي والمحاسبة عن أثر ذلك على أعمارها الإنتاجية، مما أسفر عن أثر سلبي على الأرباح المبقاة ونقص في صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية. كان الأثر على القوائم المالية الموحدة كالآتي:

بنود قائمة المركز المالي الموحدة	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي
(نقص) زيادة في الاستثمارات العقارية	(٢٦,٢٧٢,٢١٠)	(١١,٣٧٠,٢٨٧)	١٣,١٥٠,٢٥٩
نقص (زيادة) في الأرباح المبقاة	٢٦,٥٧٨,٥٦٢	١١,٤٨١,١٩١	(١٣,١٨٠,٩٢٣)
(زيادة) نقص في حقوق الملكية غير المسيطرة	(٣٠٦,٣٥٢)	(١١٠,٩٠٤)	٣٠,٦٦٤
بنود قائمة الدخل الموحدة		**٢٠١٧ ريال سعودي**	**٢٠١٨ ريال سعودي**
زيادة (نقص) في إستهلاك الاستثمارات العقارية		٩,٢١٣,٨٥٤	(١٢,٦٣١,٩٠٩)
(زيادة) نقص في حقوق الملكية غير المسيطرة		(١١٠,٩٠٤)	٣٠,٦٦٤
زيادة في الإيرادات الأخرى (*)		-	(٥١٨,٣٥٠)
زيادة في الاستثمارات العقارية المشطوبة (**)		٢,١٥٦,٤٣٣	-

(*) تأثرت الإيرادات الأخرى بسبب تحديد مكونات الاستثمارات العقارية المستبعدة خلال السنة حيث انخفضت قيمتها الدفترية.

(**) تأثرت الاستثمارات العقارية المشطوبة بسبب تحديد مكونات الاستثمارات العقارية المستبعدة خلال السنة حيث زادت قيمتها الدفترية.

٦-٧-٣ إطفاء مصاريف الإيجار بطريقة القسط الثابت ورسملة فترات الإيجار المجانية للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب إطفاء كافة عقود الإيجار المصنفة كعقود إيجارات تشغيلية والتي تكون فيها المجموعة كمستأجر بطريقة القسط الثابت. تاريخياً، قامت المجموعة بإثبات مصاريف الإيجار طبقاً لشروط العقد (أي عدم إطفاء فترات الإيجار المجانية والزيادة في الإيجار بطريقة القسط الثابت). وكجزء من عملية التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، قامت الإدارة باحتساب كافة مصاريف الإيجار بطريقة القسط الثابت. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة خلال فترات الإيجار المجانية لبعض الأراضي بإكمال إنشاء المباني المقامة على أراضي مستأجرة، ونتيجة لذلك يمكن للإدارة رسملة الإيجارات خلال فترة الانشاء. كان الأثر على القوائم المالية الموحدة كالآتي:

بنود قائمة المركز المالي الموحدة	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي
(زيادة) في الإيجارات المستحقة	(٤١١,٨٣١,٥٣٦)	(٦٨,٤٨٥,٤٧٥)	(١٥٥,٦٧٣,١٠٩)
نقص (زيادة) في الأرباح المبقاة	٥٨,١٠٩,١٣١	(٣,٠٣١,٧٢٠)	١,٧٧٥,٣٩٨
زيادة في الاستثمارات العقارية	٣٥٤,٦٣١,١٤٦	٦٩,٧٥٨,٩١٥	١٥٤,٤٣٧,٢٨٩
(زيادة) نقص في حقوق الملكية غير المسيطرة	(٩٠٨,٧٤١)	٤٥٨,١٩٣	(٢٤٠,٨٣٥)
زيادة (نقص) في الممتلكات والمعدات	-	١,٣٠٠,٠٨٧	(٢٩٨,٧٤٣)
بنود قائمة الدخل الموحدة		٢٠١٧ ريال سعودي	**٢٠١٨ ريال سعودي**
زيادة (نقص) في تكلفة الايرادات		١٤,٧٧٩,٠٧٠	(٣,٦٩٤,٣٦٤)
زيادة في إستهلاك الاستثمارات العقارية		١٣,١٤٥,٣٩٥	١٣,٥٠٣,٨٢١
(نقص) زيادة في المصاريف العمومية والإدارية		(٩٣٩,٨٥٢)	٧٥٧,٦٢٨
نقص (زيادة) في حقوق الملكية غير المسيطرة		٤٥٨,١٩٣	(٢٤٠,٨٣٥)
زيادة في الإيرادات الأخرى (×)		-	(٩,٠٣٢,٥٢٢)

* تأثر الإيرادات الأخرى بسبب عكس قيد الإيجارات المستحقة المتعلقة بإنهاء عقد إيجار (إيضاحي ٢٠ و ٣٠).

تم عرض الإيجارات المستحقة بصورة ملائمة ضمن المطلوبات المتداولة وغير المتداولة في التسويات المعروضة سابقاً.

٦-٧-٤ إطفاء تكاليف معاملات القروض بإستخدام معدل الفائدة الفعلي

طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب إطفاء كافة الأدوات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة والموجودات / المطلوبات المالية المرتبطة بعمولة بإستخدام معدل الفائدة الفعلي. تاريخياً، قامت المجموعة بإطفاء تكاليف معاملات القروض بطريقة القسط الثابت. وكجزء من عملية التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، قامت الإدارة باحتساب إطفاء تكاليف المعاملات بإستخدام معدل الفائدة الفعلي. كان الأثر على القوائم المالية الموحدة كالآتي:

بنود قائمة المركز المالي الموحدة	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي
زيادة في القروض طويلة الأجل	(٥,٠٥٣,١٨٢)	(٥,٦٥٢,٢٩٩)	(٦,٦٩٧,٤٥١)
نقص في الأرباح المبقاة	٥,٠٥٣,١٨٢	٣,٨١٧,١٤٩	٦,٦٩٧,٤٥١
زيادة في الاستثمارات العقارية (×)	-	١,٨٣٥,١٥٠	-

(×) لم تقم المجموعة بتعديل فروقات تكاليف التمويل على الموجودات المؤهلة قبل تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (أنظر إيضاح ٦-١).

بنود قائمة الدخل الموحدة	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
زيادة في الأعباء المالية	٣,٨١٧,١٤٩	٦,٦٩٧,٤٥١

٦-٧-٥ التقويم الاكتواري لمنافع الموظفين

طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يجب احتساب مكافأة نهاية الخدمة بإستخدام عمليات التقويم الاكتواري. تاريخياً، قامت المجموعة بإحتساب هذه الالتزامات وفقاً للأنظمة المحلية في المملكة العربية السعودية بتاريخ القوائم المالية دون الأخذ بعين الاعتبار فترات الخدمة المستقبلية المتوقعة للموظفين، وزيادات الرواتب ومعدلات الخصم. كان الأثر على القوائم المالية الموحدة كالآتي:

بنود قائمة المركز المالي الموحدة	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي
(زيادة) نقص في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	(٦,٤٧٠,٠٠٠)	١,٤٦٠,٥٢٦	(١٧٠,٢٠٨)
نقص (زيادة) في الأرباح المبقاة	٦,٤٧٠,٠٠٠	(٨٧٣,٥٢٦)	٢,٣٦٦,٢٠٨
زيادة في الاحتياطيات الأخرى	-	(٥٨٧,٠٠٠)	(٢,١٩٦,٠٠٠)

بنود قائمة الدخل الموحدة	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
نقص (زيادة) في المصاريف العمومية والإدارية	(٨٧٣,٥٢٦)	٢,٣٦٦,٢٠٨

بنود قائمة الدخل الشامل الموحدة	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
زيادة في الاحتياطيات الأخرى	(٥٨٧,٠٠٠)	(٢,١٩٦,٠٠٠)

٦-٧-٦ تسويات إعادة التصنيف

إعادة تصنيف المصاريف الأخرى من الإيرادات الأخرى في بند مستقل لتتماشى مع قواعد المقاصة الواردة في معيار المحاسبة الدولي (١) - عرض القوائم المالية. كان الأثر على القوائم المالية الموحدة كالآتي:

بنود قائمة الدخل الموحدة	٢٠١٧ ريال سعودي	٢٠١٨ ريال سعودي
زيادة في المصاريف الأخرى	-	٩,٧٥١,٩٤٩
زيادة في الإيرادات الأخرى	-	(٩,٧٥١,٩٤٩)

٦-٨ الأثر على قائمة التدفقات النقدية

لم يكن هناك أي أثر جوهري على التدفقات النقدية للسنوات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٢٠١٧ بعد التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

٧- الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
نقد لدى البنوك	٧٩,٥٠٩,٢٤٢	١٥٧,٤٠٣,٠٩٠	٢٤١,٩٣٢,٢٠٤
نقد في الصندوق	٨٤١,٧٢٦	٨١٤,٤٩٨	٩٠١,٩٢٧
الإجمالي	**٨٠,٣٥٠,٩٦٨**	١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١

٨- المدينون

يتكون هذا البند من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من مستأجري القطاع الخاص الذين لا يوجد لهم تصنيف إئتماني. وقبل قبول أي عميل جديد، تقوم إدارة المجموعة بتقويم الجودة الائتمانية للعميل المحتمل، وتضع حدود للإئتمان. وبناءاً على الخبرة السابقة، يتوقع تحصيل كامل الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. وأنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظمها بدون ضمانات.

كانت حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كالآتي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
في بداية السنة	٤٨,٤١٦,٤٧٩	٢٦,١٦٤,٠٦٧
مخصص السنة (إيضاح ٢٩)	٩٤,٨١٤,٤٩٨	٢٢,٩٣١,٣٩٢
شطب	(٤,٦١٤,١٥٤)	(٦٧٨,٩٨٠)
في نهاية السنة	**١٣٨,٦١٦,٨٢٣**	٤٨,٤١٦,٤٧٩

خلال الفترة، قامت المجموعة بشطب مبالغ مستحقة مباشرة قدرها ١,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء) (إيضاح ٢٩).

خلال السنة، قامت الإدارة بمراجعة نمط تحصيل الذمم المدينة من المستأجرين وقامت بتصنيفها على أساس مخاطر الائتمان المتوقعة المرتبطة بكل منها على حده. واستنادا إلى المراجعة الدقيقة والشاملة لكل فئة من فئات أعمار الذمم المدينة، قامت الإدارة بتجنيب مخصص للديون المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ بمبلغ ١٣٨,٦ مليون ريال سعودي. لو قامت المجموعة بتقييم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بناء على المنهجية السابقة، لزاد صافي دخل السنة بمبلغ ٩٤,٨ مليون ريال سعودي.

فيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها:

	الإجمالي	غير متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها	متأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها			
			لغاية ٣٠ يوماً	٣١ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	أكثر من ١٨٠ يوماً
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٣١ مارس ٢٠١٨	**٢٤٦,٧٣٣,١٧٦**	**٥٣,١٣٢,١٧٨**	**٢٤,٥٢٨,٧٨٠**	**٣٦,٣٠١,٦٢٩**	**٥٣,٧٤٧,٣٣٠**	**٧٩,٠٢٣,٢٥٩**
٣١ مارس ٢٠١٧	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	٤٧,٨٧٢,٢٠٤	١٥,٥٢٢,٠١١	٢٧,٨٠٧,٩٠٠	٤٦,٢٨٧,٥٥٦	٩٦,٢٨٨,٩٩٤
١ أبريل ٢٠١٦	١٦٩,٥٦٨,٠٧٥	٥٠,١٣٤,٠٥٧	١٣,٠٠٧,١٣٤	١٣,٩٨٨,٣١١	٢٤,٣٠٨,٠٦٢	٦٨,١٣٠,٥١١

كما هو مبين أعلاه، تشتمل الذمم المدينة على مبالغ متأخرة السداد في نهاية الفترة المالية ولم تقم المجموعة بشأنها بإثبات مخصص ديون مشكوك في تحصيلها حيث لاتزال تلك المبالغ قابلة للتحصيل. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تعزيزات إئتمانية أخرى بشأن هذه الأرصدة كما لا يوجد لديها حق نظامي لتسويتها مقابل أي مبالغ مستحقة من قبل المجموعة للطرف المقابل.

وعند تحديد قابلية تحصيل الذمم المدينة، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار أي تغير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة منذ تاريخ منح الائتمان في الأصل حتى تاريخ نهاية الفترة المالية.

٩- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

لأغراض إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تعتبر الجهات جهات ذات علاقة بالمجموعة إذا كان لدى المجموعة القدرة، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، على السيطرة على الجهة أو ممارسة التأثير الهام على الجهة عند إتخاذ القرارات التشغيلية والمالية، والعكس، أو إذا كانت المجموعة والجهة خاضعتين للسيطرة المشتركة أو التأثير الهام المشترك. إن الجهات ذات العلاقة قد تكون أفراداً أو منشآت.

تم حذف الأرصدة والمعاملات بين الشركة الأم والشركات التابعة لها، والتي تمثل جهات ذات علاقة بالمجموعة، عند توحيد القوائم المالية ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح.

٩-١ الشركة الأم والمساهمون الآخرون

إن المجموعة مسيطر عليها من قبل المنشآت التالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ مارس ٢٠١٧ و ١ أبريل ٢٠١٦ (إيضاح ٢٣):

الإسم	طبيعة العلاقة	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪ ٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية	المملكة العربية السعودية	**٥٢**	٥٢	٥٢
شركة سعف العالمية المحدودة	مساهم	المملكة العربية السعودية	**٣**	٣	٣
السيد/ فواز عبدالعزيز الحكير	مساهم	المملكة العربية السعودية	**١٠**	١٥	١٥
السيد/ سلمان عبدالعزيز الحكير	مساهم	المملكة العربية السعودية	**١٠**	١٥	١٥
الدكتور/ عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	مساهم	المملكة العربية السعودية	**١٠**	١٥	١٥
شركة الفريدة الأولى العقارية (شركة شخص واحد) (*)	مساهم	المملكة العربية السعودية	**٥**	-	-
شركة الفريدة الثانية العقارية (شركة شخص واحد) (*)	مساهم	المملكة العربية السعودية	**٥**	-	-
شركة الفريدة الثالثة العقارية (شركة شخص واحد) (*)	مساهم	المملكة العربية السعودية	**٥**	-	-

(*) تم دخول مساهمين جدد في الشركة إعتبارًا من تسجيل الشركة المساهمة في السجل التجاري بتاريخ ٨ محرم ١٤٣٩هـ

(الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧).

٩-٢ الشركات التابعة

تم تبيان الحصص في الشركات التابعة في الإيضاح (١).

٩-٣ تعويضات كبار موظفي الإدارة

فيما يلي تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخرين:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
رواتب ومنافع قصيرة الأجل	**١٨,٧٢٠,٢٦٠**	١٤,٩١٥,٤١٩
مكافأة نهاية الخدمة	**١,٠٤٩,٤٢٣**	٢,٠٩٣,٧٥٣
إجمالي تعويضات كبار موظفي الإدارة	**١٩,٧٦٩,٦٨٣**	١٧,٠٠٩,١٧٢

٩-٤ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء معاملات مع جهات ذات علاقة. تعتمد شروط تلك المعاملات من قبل الإدارة خلال دورة الأعمال العادية. فيما يلي بياناً بالمعاملات الهامة والمبالغ المتعلقة بها:

	٢٠١٨ **ريال سعودي**	٢٠١٧ ريال سعودي
الشركة الأم النهائية		
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ٢٥)	**٣٧٢،٠٠٠،٠٠٠**	٤٨٥،٠٠٠،٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة	**٣٧٤،٠٠٠،٠٠٠**	٢٣٠،٠٠٠،٠٠٠
أراضي مشتراه ومسددة (إيضاح ١٤)	**-**	١،٤١٨،٣٠٩،٠٥٠
تحويل استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ١٣)	**(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)**	(٩٤٨،٦٦٧)
تحويل إيجار مدفوع مقدمًا	**-**	(١٤،٣١٦،٥٠٠)
تسوية ارصدة من خلال جهات ذات علاقة أخرى	**٧٧،٦٥٧،٨٧٢**	-
دفعات للموردين نيابة عن الشركة الأم النهائية	**١٩،٩٣٤،٢٧٥**	-
تحويل استثمارات عقارية (إيضاح ١٤)	**٢٠،٣٤٢،١٣٤**	١٢٦،٢٢٧،٤٨٥
تسوية بيع أرض من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٤)	**١١٥،٧٦٣،٦٢٥**	-

	٢٠١٨ **ريال سعودي**	٢٠١٧ ريال سعودي
الجهات المنتسبة والجهات ذات العلاقة الأخرى		
توزيعات أرباح تم تسويتها من خلال حساب جهة ذات علاقة	**١٠،٧٥٠،٠٠٠**	-
إيرادات إيجار	**٥٥٨،١٢٠،٣١٩**	٤٥٣،٢٠٥،٣٣٣
مصاريف خدمات	**٨٨،٥٠٩،٢٩٢**	٨٩،٣٩٢،٨٠٧
أعمال إنشائية مدرجة ضمن المشاريع تحت التنفيذ	**٢٥٥،١٤٠،٣٧٧**	١،١٧٠،٣٠٦،٨٠٩
تحويل استثمارات عقارية (إيضاح ١٤)	**-**	٦٦،٨٥٣،٨٤٩

تم، بموافقة المساهمين في الشركة الأم، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى جهة ذات علاقة أخرى وهي شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية (إيضاح ١١). إن عملية إسناد هذه العقود لا تتم من خلال المناقصات.

٩-٥ أرصدة الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي أرصدة الجهات ذات العلاقة:

١) المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة:

متداولة	**٣١ مارس ٢٠١٨** **ريال سعودي**	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
شركات منتسبة			
شركة فاس القابضة للفنادق	**١٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٥٠،٠٠٠،٠٠٠
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	**٣٤،٠٤١،٩٥٣**	٨،٥٤٦،٤٥٠	٢٤،٢٦٥،٥٨٧
فاس التجارية (أ)	**٢٠،٥٠٠،٠٠٠**	-	-
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	**١،٢٥٢،٧٦١**	٤،٦٦٤،٩١٨	٣،٧٠٩،٤٠١
شركة نسك التجارية المحدودة (ب)	**٧٣،٧٢٢**	-	-
جهة ذات علاقة أخرى			
شركة مجموعة عبد المحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	**٢٢،٩٠٩،٢٠٣**	٥،١٨٣،٣٨٨	١٠،٤٧٣،٤٣٩
شركة ألعاب بيلي المحدودة (أ)	**٨،٠٤٦،٦٦٧**	-	٢٠،٦٥٥،١٦٥

شركة فضاء الأطفال المحدودة (أ)	**٥٠٩,٧٩٧**	–	٣٠,٤١٠,٤١٣
شركة مهارة الألعاب المبتكرة (أ)	**٣٥٩,٩٤٥**	–	–
شركة تضاريس نجد للأمن	**-**	٣,٣١٤,٠٤٤	١٥,٥٩٩,٨٨٨
شركة أكوان العقارية	**-**	–	٣,٠٦٤,١٥٨
أخرى	**٨٨٥,٣٥٣**	٥٤٤,٦١٥	٢,٠٦٥,٩٦٢
	٢٣٨,٥٧٩,٤٠١	١٧٢,٢٥٣,٤١٥	١٦٠,٢٤٤,٠١٣
غير متداولة			
شركة منتسبة			
شركة فاس القابضة للفنادق	**٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠**	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	٣٥٠,٣٢٢,٥٦٩
جهة ذات علاقة أخرى			
نجمة المدائن للعقارات	**-**	١٤,١٢٢,٤٧٧	١٤,١٢٢,٤٧٧
	٢٠٠,٣٢٢,٥٧٠	٢١٤,٤٤٥,٠٤٧	٣٦٤,٤٤٥,٠٤٦

٢) المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
الشركة الأم النهائية			
شركة فاس السعودية القابضة	**١٥,٦٢٧,٣٨٧**	٣,٠٦٨,٢٤٣	٦٨,٦٨١,٨٠٩
شركة منتسبة			
شركة نسك التجارية المحدودة (ب)	**-**	١٣,٥٣٠,٠١٠	٥٥,٥٠٣,١٤١
جهات ذات علاقة أخرى			
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية (ب)	**٢٠٠,٢٨٧,٦٩٢**	٢٠٩,٥٠١,٦٣٩	١٩٧,٢٩٦,٧٨٨
شركة تضاريس نجد للأمن	**٤,٤٥٥,٨٥٨**	–	–
إتقان لإدارة المرافق	**١,٢٤٨,٦٠٩**	–	–
	٢٢١,٦١٩,٥٤٦	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	٣٢١,٤٨١,٧٣٨

٣) الدفعات المقدمة إلى مقاول (إيضاح ١١):

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
جهة ذات علاقة أخرى			
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية			
الجزء المتداول	**٢٧٤,٥٠٧,٨٥٩**	١٨٠,٦٨٧,٢٤٥	٢٢٣,٢٢١,٣٩٧
الجزء غير المتداول	**٨٠,٦٩٢,١١٦**	١١,٩٦٣,٣٧٨	٤٢٠,٧٢١,٥٠٩
	٣٥٥,١٩٩,٩٧٥	١٩٢,٦٥٠,٦٢٣	٦٤٣,٩٤٢,٩٠٦

(أ) تمثل هذه البنود بشكل رئيسي ايجارات مستحقة من جهات ذات علاقة.

(ب) تمثل هذه البنود بشكل رئيسي إيجارات مقبوضة مقدما، بعد خصم ايرادات ايجار مستحقة القبض.

٦-٩ شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة، بدون ضمانات، وغير مرتبطة بعمولة ويتم سدادها نقدًا. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة في أي سنة لاعتقادها بأن هذه الأرصدة سيتم تحصيلها بالكامل.

إن عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها الاستثمارات العقارية الخاصة بالمجموعة (المباني) مبرمة باسم منشآت ذات علاقة بالمجموعة، والتي قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١٤ و ٣٧).

١٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
دفعات مقدمة لموردين	**٣٤,٣٧٤,١٧٢**	٦٠,٦٤٣,٤١٣	٧٢,٨٦٩,٨٠٦
مصاريف مدفوعة مقدماً	**٧,٥٢٩,٦٣٥**	٥,١٤٣,٧٧٣	٣,٥١٨,٥٠٩
خطابات ضمان	**٥,٩٠٠,٠٠٠**	٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠
ذمم موظفين	**٣,٢٣٠,١٤٤**	٥,٧٤٠,٠٠٧	٤,٨٢٣,٠٦٣
إيجار مدفوع مقدماً	**٢,١٩١,٨٠٦**	٨,٢٣٥,١١٩	١٧,٣٩٨,١٨٧
أخرى	**٦٧٥,١٥٦**	٣٩٢,٣٤٣	١٥٤,٠٥٣
الإجمالي	**٥٣,٩٠٠,٩١٣**	٨٥,٥٥٤,٦٥٥	١٠٤,١٦٣,٦١٨

خلال السنة، قامت المجموعة بتخفيض الدفعات المقدمة للموردين بمبلغ ٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء) (إيضاح ٣١).

١١- الدفعات المقدمة لمقاول - جهة ذات علاقة

تمثل الدفعات المقدمة لمقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية مقابل إنشاء مجمعات تجارية، والتي تتفاوت مراحل إكمالها (إيضاح ٩).

١٢- الاستثمار في شركة زميلة

يمثل هذا البند استثمار في رأسمال شركة أسواق المستقبل للتجارة، شركة عقارية تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية وتزاول أعمال المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية وشراء الأراضي بغرض إقامة المباني عليها وبيعها أو تأجيرها لمصلحة الشركة. كانت حركة الاستثمار خلال السنة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الحصة في الأرباح ريال سعودي	توزيعات الأرباح ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي
٢٠١٨	**٢٥٪**	**٣٥,٠١٨,٣٩٧**	**٩,٦٥٠,٩٢٨**	**(٥,٠٠٠,٠٠٣)**	**٣٩,٦٦٩,٣٢٢**
٢٠١٧	٢٥٪	٣٦,١٩٦,٨٩٠	٨,٨٢١,٥٠٧	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	٣٥,٠١٨,٣٩٧

توضح الجداول أدناه المعلومات المالية الملخصة للشركة الزميلة. تعكس المعلومات المفصح عنها المبالغ الظاهرة في القوائم المالية للشركة الزميلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٢٠١٦ و ٢٠١٥. لم تحدث تغيرات جوهرية من ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ حتى ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ حتى ٣١ مارس ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ حتى ١ أبريل ٢٠١٦.

قائمة المركز المالي الملخصة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ريال سعودي
إجمالي الموجودات المتداولة	١٥,٨٦٧,٦٩٩	١٤,٩٢٢,٩٥٨	٦,١٠٢,٦٦٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢٣٦,٩٩٣,٩٤٣	٢٥٢,٩٩٦,٩١٣	٢٨٥,٢٣٤,٠٩٣
إجمالي المطلوبات المتداولة	(٧٤,٥٣٦,٨٢٢)	(٧٤,٨١٥,٣٢٠)	(٦٣,٦٤٣,١٧٠)
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	(١٩,٦٤٧,٥٣٢)	(٥٣,٠٣٠,٩٦٣)	(٨٢,٩٠٦,٠٣٠)
صافي الموجودات	١٥٨,٦٧٧,٢٨٨	١٤٠,٠٧٣,٥٨٨	١٤٤,٧٨٧,٥٦٠

قائمة الدخل للسنة المنتهية في:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ريال سعودي
الإيرادات	١١٢,١١١,٤٢٧	١١٩,٣٤٣,٤٦٣
تكلفة الإيرادات	(٦١,٠٩٧,٨٠١)	(٧٠,١٣١,٨٩١)
إجمالي الربح	٥١,٠١٣,٦٢٦	٤٩,٢١١,٥٧٢
مصاريف دعاية وترويج	(٣٤٩,٣٤٩)	(١,٧٣٥,٠٢٣)
مصاريف عمومية وإدارية	(٢,٤٩٩,٨٦٩)	(٣,٣٠٥,٠٥٥)
دخل العمليات	٤٨,١٦٤,٤٠٨	٤٤,١٧١,٤٩٤
أعباء مالية	(١٠,٤٦٨,٢٠٣)	(١٠,٢٨٤,٩٣٧)
إيرادات أخرى	١,٧٨٩,٩١٦	١,٣٩٩,٤٧١
الدخل قبل الزكاة	٣٩,٤٨٦,١٢١	٣٥,٢٨٦,٠٢٨
الزكاة	(٨٨٢,٤٠٩)	-
صافي دخل السنة	٣٨,٦٠٣,٧١٢	٣٥,٢٨٦,٠٢٨
تسوية المبالغ الدفترية:		
صافي الموجودات الافتتاحية	١٤٠,٠٧٣,٥٨٨	١٤٤,٧٨٧,٥٦٠
توزيعات أرباح	(٢٠,٠٠٠,٠١٢)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي دخل السنة	٣٨,٦٠٣,٧١٢	٣٥,٢٨٦,٠٢٨
صافي الموجودات الختامية	١٥٨,٦٧٧,٢٨٨	١٤٠,٠٧٣,٥٨٨

لا يوجد لدى الشركة الزميلة التزامات محتملة، أو تعهدات رأسمالية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ مارس ٢٠١٧ و ١ أبريل ٢٠١٦.

١٣- الاستثمارات المتاحة للبيع

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
استثمارات في شركات عقارية - غير متداولة (١)	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١
استثمار في صندوق عقاري - متداول (٢)	٦,٩٧٦,٢١٧	٧,٣٣٥,٣١٧	٨,٦٧١,٤٦٥
الإجمالي	١٢٨,٤٧٦,٢١٧	٢٣٢,١٦٩,٥٢١	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦

(١) استثمارات في شركات عقارية - غير متداولة:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري (أ)	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠
شركة ينبع العقارية (ب)	-	٥٣,٣٣٤,٢٠٤	٥٣,٣٨٤,٢٠٤
شركة خماسية طيبة المحدودة (ج)	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة أكوان العقارية (د)	-	-	٨٩٨,٦٦٧
	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢٢٤,٨٣٤,٢٠٤	٢٢٥,٧٨٢,٨٧١

(أ) إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة للشركة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات، والذي يشمل علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

(ب) يمثل هذا الاستثمار حصة قدرها ٩,٧٧٪ في عقار مملوك لينبع العقارية (مساهمة عقارية). خلال السنة، حولت المجموعة استثمارها إلى الشركة الأم النهائية بقيمته الدفترية (إيضاح ٩).

(ج) يمثل هذا الاستثمار حصة قدرها ٧,١٤٪ في شركة خماسية طيبة المحدودة. إن هذا الاستثمار باسم الشركة الأم النهائية (شركة فاس السعودية القابضة)، التي تنازلت عن الاستثمار لصالح الشركة. واعتباراً من ١ إبريل ٢٠١٧، أصبحت الشركة الأم النهائية المالك الفعلي لهذا الاستثمار وتم تسجيله بالقيمة الدفترية (إيضاح ٩).

(د) خلال السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧، قامت الشركة بتحويل استثمارها في شركة أكوان العقارية إلى الشركة الأم النهائية. يمثل هذا البند حصة قدرها ٤,٥٪ في شركة أكوان العقارية تم شراؤها من قبل الشركة الأم النهائية والتي تنازلت عنها لصالح الشركة في السنوات السابقة (إيضاح ٩).

(٢) استثمار في صندوق عقاري - متداول:

يمثل هذا البند استثمار في صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٢٥,٠٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها بمبلغ قدره ٧,٣ مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ (٣١ مارس ٢٠١٧: ٧,٣ مليون ريال سعودي و ١ إبريل ٢٠١٦: ٨,٧ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ٠,٤ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ١,٣ مليون ريال سعودي) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

كانت حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
الرصيد الافتتاحي	٧,٣٣٥,٣١٧	٨,٦٧١,٤٦٥
التكلفة:		
في بداية ونهاية السنة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
تعديلات ناتجة عن إعادة التقويم:		
في بداية السنة	٣٣٥,٣١٧	١,٦٧١,٤٦٥
خسارة غير محققة خلال السنة	(٣٥٩,١٠٠)	(١,٣٣٦,١٤٨)
في نهاية السنة	(٢٣,٧٨٣)	٣٣٥,٣١٧
صافي القيمة الدفترية	٦,٩٧٦,٢١٧	٧,٣٣٥,٣١٧

١٤- الاستثمارات العقارية

	المباني							المباني المقامة على أرض مستأجرة				
	الأراضي	مكون المباني	المكونات الكهربائية	المكونات الميكانيكية	أنظمة مكافحة الحرائق	أنظمة المصاعد	إجمالي المباني	مكون المباني	المكونات الميكانيكية	إجمالي المباني المقامة على أرض مستأجرة	المشاريع تحت الإنشاء ×	الإجمالي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة:												
في بداية السنة	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	١,٩٩٦,٦١٠,٤٣٢	٣٩٧,٣٢٧,٨٦١	٢٧٦,٩٧٠,٤٢٥	٦٥,٠٤٠,٨٦٥	٥٧,٥٨٤,٦٩٦	٢,٧٩٣,٥٣٤,٢٧٩	٢,٩٤٩,٤٣٤,١٥٠	١٨٥,٨٣٦,٥٧٨	٣,١٣٥,٢٧٠,٧٢٨	١,٣١٠,٦١٠,١٢٦	١٢,١٢٨,٦٢٤,٧٥٣
إضافات	–	٥,٧٧٠,٧٩١	٢٧٨,٣٠٠	٢٨٨,٩٠٩	١٥٥,٣١٠	–	٦,٤٩٣,٣١٠	٢٥,٣٢٧,٣٢٠	–	٢٥,٣٢٧,٣٢٠	٤٦٨,٥٧٦,٨٥٨	٥٠٠,٣٩٧,٤٨٨
استبعادات	(١١٧,٣٩٥,٢١١)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(١١٧,٣٩٥,٢١١)
تحويل إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩)	–	–	–	–	–	–	–	(٣٧,٨٥٠,٩٩٦)	–	(٣٧,٨٥٠,٩٩٦)	(١٥,٩٦١,٤٠٧)	(٥٣,٨١٢,٤٠٣)
تحويلات	–	٧٦,٥٠٨	–	–	–	–	٧٦,٥٠٨	–	–	–	(٧٦,٥٠٨)	–
في نهاية السنة	٤,٧٧١,٨١٤,٤٠٩	٢,٠٠٢,٤٥٧,٧٣١	٣٩٧,٦٠٦,١٦١	٢٧٧,٢٥٩,٣٣٤	٦٥,١٩٦,١٧٥	٥٧,٥٨٤,٦٩٦	٢,٨٠٠,١٠٤,٠٩٧	٢,٩٣٦,٩١٠,٤٧٤	١٨٥,٨٣٦,٥٧٨	٣,١٢٢,٧٤٧,٠٥٢	١,٧٦٣,١٤٩,٠٦٩	١٢,٤٥٧,٨١٤,٦٢٧
الاستهلاك:												
في بداية السنة	–	٢٥٣,٣٧٣,٢٦٧	٩٩,١٨٨,١٩٥	١٣٢,٢٣٨,٨٠١	١٨,٥٧١,٦٥٩	٢٢,٥٠٧,٩٥٦	٥٢٥,٨٧٩,٨٧٨	٨٤٣,٥٣٤,٤٦٩	٧١,٦٣٤,٧٧٠	٩١٥,١٦٩,٢٣٩	–	١,٤٤١,٠٤٩,١١٧
المحمل للسنة	–	٤٥,٦٨١,١٠٢	١٥,٩٤١,٣٩١	١٨,٦٩٧,٠٥٣	٢,١٨١,٦٩٩	٢,٩٠٢,١٨٠	٨٥,٤٠٣,٤٢٥	١٧٠,٧٠٥,٣٢٤	١٢,٢٥٧,٥٣٠	١٨٢,٩٦٢,٨٥٤	–	٢٦٨,٣٦٦,٢٧٩
تحويل إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩)	–	–	–	–	–	–	–	(٣٣,٤٧٠,٢٦٩)	–	(٣٣,٤٧٠,٢٦٩)	–	(٣٣,٤٧٠,٢٦٩)
في نهاية السنة	–	٢٩٩,٠٥٤,٣٦٩	١١٥,١٢٩,٥٨٦	١٥٠,٩٣٥,٨٥٤	٢٠,٧٥٣,٣٥٨	٢٥,٤١٠,١٣٦	٦١١,٢٨٣,٣٠٣	٩٨٠,٧٦٩,٥٢٤	٨٣,٨٩٢,٣٠٠	١,٠٦٤,٦٦١,٨٢٤	–	١,٦٧٥,٩٤٥,١٢٧
صافي القيمة الدفترية:												
في ٣١ مارس ٢٠١٨	٤,٧٧١,٨١٤,٤٠٩	١,٧٠٣,٤٠٣,٣٦٢	٢٨٢,٤٧٦,٥٧٥	١٢٦,٣٢٣,٤٨٠	٤٤,٤٤٢,٨١٧	٣٢,١٧٤,٥٦٠	٢,١٨٨,٨٢٠,٧٩٤	١,٩٥٦,١٤٠,٩٥٠	١٠١,٩٤٤,٢٧٨	٢,٠٥٨,٠٨٥,٢٢٨	١,٧٦٣,١٤٩,٠٦٩	١٠,٧٨١,٨٦٩,٥٠٠
في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	١,٧٤٣,٢٣٧,١٦٥	٢٩٨,١٣٩,٦٦٦	١٤٤,٧٣١,٦٢٤	٤٦,٤٦٩,٢٠٦	٣٥,٠٧٦,٧٤٠	٢,٢٦٧,٦٥٤,٤٠١	٢,١٠٥,٨٩٩,٦٨١	١١٤,٢٠١,٨٠٨	٢,٢٢٠,١٠١,٤٨٩	١,٣١٠,٦١٠,١٢٦	١٠,٦٨٧,٥٧٥,٦٣٦

	المباني						المباني المقامة على أرض مستأجرة				
	الأراضي	مكون المباني	المكونات الكهربائية	المكونات الميكانيكية	أنظمة مكافحة الحرائق	أنظمة المصاعد	إجمالي المباني	مكون المباني	المكونات الميكانيكية	إجمالي المباني المقامة على أرض مستأجرة	المشاريع تحت الانشاء *	الاجمالي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التكلفة:												
في بداية السنة	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠	١,٦٣٣,٥٢٤,٦٩٧	٢٦٧,١٦٨,٠٨٩	٢٢٧,٤١٦,٢٣٩	٢٢,٠٨٨,٧٦٥	٢٦,٣٨٦,٧٦٨	٢,١٧٦,٥٨٤,٥٥٨	٢,٢٠٠,٠٨٠,٠٤٧	١٥٢,٥٩٧,١٨٤	٢,٣٥٢,٦٧٧,٢٣١	١,٦٣٥,١١٣,٩٧٠	٩,٦٣٧,٩٧٦,٣٢٩
إضافات	١,٤١٨,٣٠٩,٠٥٠	٨,١١٣,١٠٠	–	–	–	–	٨,١١٣,١٠٠	٢٩,١٥٧,٥٩٨	–	٢٩,١٥٧,٥٩٨	١,٢٨٦,٩٦٩,٧٤٢	٢,٧٤٢,٥٤٩,٤٩٠
محول إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٩)	(٢,٧٠٠,٠٠٠)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(١٩٠,٣٨١,٣٣٤)	(١٩٣,٠٨١,٣٣٤)
مشطوبات	–	(٢٩,٠٣١,٩٥١)	–	–	–	–	(٢٩,٠٣١,٩٥١)	(٢٩,٧٨٧,٧٨١)	–	(٢٩,٧٨٧,٧٨١)	–	(٥٨,٨١٩,٧٣٢)
تحويلات	–	٣٨٤,٠٠٤,٥٨٦	١٣٠,١٥٩,٧٧٢	٤٩,٥٥٤,١٨٦	٤٢,٩٥٢,١٠٠	٣١,١٩٧,٩٢٨	٦٣٧,٨٦٨,٥٧٢	٧٤٩,٩٨٤,٢٨٦	٣٣,٢٣٩,٣٩٤	٧٨٣,٢٢٣,٦٨٠	(١,٤٢١,٠٩٢,٢٥٢)	–
في نهاية السنة	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	١,٩٩٦,٦١٠,٤٣٢	٣٩٧,٣٢٧,٨٦١	٢٧٦,٩٧٠,٤٢٥	٦٥,٠٤٠,٨٦٥	٥٧,٥٨٤,٦٩٦	٢,٧٩٣,٥٣٤,٢٧٩	٢,٩٤٩,٤٣٤,١٥٠	١٨٥,٨٣٦,٥٧٨	٣,١٣٥,٢٧٠,٧٢٨	١,٣١٠,٦١٠,١٢٦	١٢,١٢٨,٦٢٤,٧٥٣
الاستهلاك:												
في بداية السنة	–	٢٢٤,١٧٥,٥٧٤	٨١,٣٦٢,٢٦٠	١٢٠,١٦٧,٢٠٢	١٢,٩١٧,٠١٤	١٦,٩٦٦,٥٠١	٤٥٥,٥٨٨,٥٥١	٦٩٣,٨٣٨,٦٦٧	٥٨,٤٠١,٠٦٥	٧٥٢,٢٣٩,٧٣٢	–	١,٢٠٧,٨٢٨,٢٨٣
المحمل للسنة	–	٣٣,٤٠٣,٨٨٨	١٧,٨٢٥,٩٣٥	١٢,٠٧١,٥٩٩	٥,٦٥٤,٦٤٥	٥,٥٤١,٤٥٥	٧٤,٤٩٧,٥٢٢	١٥٦,٢١٠,٤٤٤	١٣,٢٣٣,٧٠٥	١٦٩,٤٤٤,١٤٩	–	٢٤٣,٩٤١,٦٧١
مشطوبات	–	(٤,٢٠٦,١٩٥)	–	–	–	–	(٤,٢٠٦,١٩٥)	(٦,٥١٤,٦٤٢)	–	(٦,٥١٤,٦٤٢)	–	(١٠,٧٢٠,٨٣٧)
في نهاية السنة	–	٢٥٣,٣٧٣,٢٦٧	٩٩,١٨٨,١٩٥	١٣٢,٢٣٨,٨٠١	١٨,٥٧١,٦٥٩	٢٢,٥٠٧,٩٥٦	٥٢٥,٨٧٩,٨٧٨	٨٤٣,٥٣٤,٤٦٩	٧١,٦٣٤,٧٧٠	٩١٥,١٦٩,٢٣٩	–	١,٤٤١,٠٤٩,١١٧
صافي القيمة الدفترية:												
في ٣١ مارس ٢٠١٧	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	١,٧٤٣,٢٣٧,١٦٥	٢٩٨,١٣٩,٦٦٦	١٤٤,٧٣١,٦٢٤	٤٦,٤٦٩,٢٠٦	٣٥,٠٧٦,٧٤٠	٢,٢٦٧,٦٥٤,٤٠١	٢,١٠٥,٨٩٩,٦٨١	١١٤,٢٠١,٨٠٨	٢,٢٢٠,١٠١,٤٨٩	١,٣١٠,٦١٠,١٢٦	١٠,٦٨٧,٥٧٥,٦٣٦
في ١ أبريل ٢٠١٦	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠	١,٤٠٩,٣٤٩,١٢٣	١٨٥,٨٠٥,٨٢٩	١٠٧,٢٤٩,٠٣٧	٩,١٧١,٧٥١	٩,٤٢٠,٢٦٧	١,٧٢٠,٩٩٦,٠٠٧	١,٥٠٦,٢٤١,٣٨٠	٩٤,١٩٦,١١٩	١,٦٠٠,٤٣٧,٤٩٩	١,٦٣٥,١١٣,٩٧٠	٨,٤٣٠,١٤٨,٠٤٦

تتعلق المشاريع تحت الانشاء بمصاريف متعلقة بمجمعات تجارية مختلفة والتي لا تزال تحت الانشاء كما في نهاية الفترة المالية.

باعت المجموعة إلى الشركة الأم النهائية أرض بقيمة دفترية قدرها ١١٧,٤ مليون ريال سعودي، وتمت تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية بمبلغ قدره ١١٥,٨ مليون ريال سعودي (إيضاح ٩-٤) ونتج عن ذلك خسارة قدرها ١,٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ٣١).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

قدرت الإدارة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ بمبلغ ٢٢,٥٦٧,٨٦٥,٤٠٣ ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢١,٩٢٤,٩٧٠,٨٢٢ ريال سعودي، و ١ أبريل ٢٠١٦: ١٨,٠٨٦,٥١٥,٢٧٩ ريال سعودي). وقد قام طرف ثالث مستقل («المقيم»)، بتقييم الاستثمارات العقارية بإستخدام طريقة الدخل. يتمتع خبير التقييم بمؤهلات وخبرة ملائمة في تقييم العقارات في المواقع المعنية. كان تاريخ سريان التقييم ٣١ مارس ٢٠١٨، وتم إعداده وفقاً للمعايير المهنية الصادرة عن الجمعية الملكية للمساحين القانونيين (٢٠١٧) والتي تتماشى مع معايير التقييم الدولية.

ولغرض الإفصاح، تم إدراج التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى (٣)، مع البيانات الهامة غير القابلة للملاحظة المتبعة من قبل المقيم والتي تمثل أساساً للشفافية بشأن شروط سداد إيجار محلات التجزئة ومعدلات الخصم / معدل الرسملة (العوائد).

فيما يلي بياناً بالمبالغ المثبتة في قائمة الدخل الموحدة بشأن الاستثمارات العقارية خلال السنة:

	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٧ ريال سعودي
إيرادات إيجار	٢,١٦٠,٥٠٧,٤١٨	٢,١٤٤,٢٤٩,٧٤٠
مصاريف تشغيلية مباشرة	(٧٩٥,٤٠١,٠٦٢)	(٨٢٠,٤٨٧,١٢٥)
	١,٣٦٥,١٠٦,٣٥٦	١,٣٢٣,٧٦٢,٦١٥

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي الخاصة بالمجموعة كما في نهاية الفترات المالية:

	مملوكة من قبل المجموعة / المساهمين	صكوك الملكية المسجلة لدى البنك نعم / لا	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ ابريل ٢٠١٦ ريال سعودي
المجمعات التجارية - أراضي					
العزيزية مول – مكة	المجموعة	نعم	**١٧٨,٢٢٧,٦٦٥**	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥	١٧٨,٢٢٧,٦٦٥
مجمع العرب – جدة	المجموعة	نعم	**١٤١,١١٥,١٠٢**	١٤١,١١٥,١٠٢	١٤١,١١٥,١٠٢
صحاري بلازا – الرياض	المجموعة	نعم	**٧٥,٢٤٠,٠٠٠**	٧٥,٢٤٠,٠٠٠	٧٥,٢٤٠,٠٠٠
مجمع النور	المجموعة	نعم	**٦٨,١٢٠,٠٠٠**	٦٨,١٢٠,٠٠٠	٦٨,١٢٠,٠٠٠
مجمع الجبيل	المجموعة	نعم	**٣٢,٥٠٠,٠٠٠**	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	المجموعة	نعم	**٢٠,٧٠٠,١٤٥**	٢٠,٧٠٠,١٤٥	٢٠,٧٠٠,١٤٥
مجمع اركان سلام (**)	المجموعة	نعم	**٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–
مجمع الحمراء (**)	المجموعة	نعم	**٢٥٦,١٠٠,٠٠٠**	٢٥٦,١٠٠,٠٠٠	–
			١,٠٢٢,٠٠٢,٩١٢	١,٠٢٢,٠٠٢,٩١٢	٥١٥,٩٠٢,٩١٢
الأراضي					
أرض عيون الرائد	المجموعة	نعم	**١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٧**	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٧	١,٧٧٠,٤٣٩,٩٤٧
أرض عيون البساتين	المجموعة	نعم	**١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠**	١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠	١,٠٦٧,١٦٢,٥٠٠
أرض الدمام	المجموعة	نعم	**-**	١١٧,٣٩٥,٢١١	١١٧,٣٩٥,٢١١
أرض مجمع عزيز – المولد (**)	المساهمون	لا	**-**	–	٢,٧٠٠,٠٠٠
أرض مجمع الخليج (*)	المجموعة	نعم	**٢٩٠,٢٠٩,٠٥٠**	٢٩٠,٢٠٩,٠٥٠	–
مطار الدمام (*)	المجموعة	نعم	**٢١٠,٠٠٠,٠٠٠**	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠	–
أرض القصيم (*)	المجموعة	نعم	**٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–
أرض أبها (*)	المجموعة	نعم	**٦٢,٠٠٠,٠٠٠**	٦٢,٠٠٠,٠٠٠	–
			٣,٧٤٩,٨١١,٤٩٧	٣,٨٦٧,٢٠٦,٧٠٨	٢,٩٥٧,٦٩٧,٦٥٨
إجمالي صافي القيمة الدفترية للأراضي			**٤,٧٧١,٨١٤,٤٠٩**	٤,٨٨٩,٢٠٩,٦٢٠	٣,٤٧٣,٦٠٠,٥٧٠

(*) خلال ٢٠١٦، قرر المساهمون بالشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٨ جماد الثاني ١٤٣٧هـ (الموافق ٧ ابريل ٢٠١٦) شراء تلك الأراضي بالمبالغ المذكورة أعلاه من الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩) وفقاً لإتفاقية تسهيل المرابحة الموقعة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠١٦ (ايضاح ١٦ - أ (١)).

(**) خلال ٢٠١٦، قرر المساهمون بالشركة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) تحويل أرض مجمع عزيز - المولد إلى الشركة الأم النهائية بصافي القيمة الدفترية.

إن صكوك ملكية جميع قطع الأراضي مسجلة باسم بنوك محلية مقابل قرض طويل الأجل (إيضاح ١٦).

إن اتفاقيات إيجار الأراضي المستأجرة المقامة عليها مباني المجموعة مسجلة باسم جهات ذات علاقة (إيضاح ٩).

تمت رسملة تكاليف تمويل قدرها لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ١١٢,٤ مليون ريال سعودي و ١ إبريل ٢٠١٦: ٨٣,٥ مليون ريال سعودي) بمتوسط معدل رسملة قدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ٥,١٤٪ و ١ إبريل ٢٠١٦: ٤,٠٦٪) إلى المشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٦).

تمت رسملة تكاليف معاملات قدرها لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ٨,٥ مليون ريال سعودي و ١ أبريل ٢٠١٦: ٦,٥ مليون ريال سعودي) إلى المشاريع تحت الانشاء (ايضاح ١٦).

١٧. الإيرادات غير المكتسبة

يمثل هذا البند النقد المستلم مقابل الخدمات التي سيتم تقديمها أو البضاعة التي سيتم تسليمها من قبل المجموعة مستقبلاً. وفي نهاية كل فترة محاسبية، يتم إجراء قيود التسويات لإثبات الجزء المكتسب من الإيرادات غير المكتسبة خلال السنة.

١٨. المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
تأمينات نقدية من المستأجرين	**١٠٢,٩٠٥,٠٦٨**	٩٤,٩٧٨,٧٥٧	٧٠,٢٣٨,٤١٣
ضريبة القيمة المضافة، صافي	**٤٥,٥٨٣,٩٤١**	-	-
مصاريف مستحقة	**٢١,٦١٦,٤٧٥**	٦,٩٨٩,٥٥٧	١٠,٣٢٩,١٩٦
أعباء مالية مستحقة	**٢١,٤٢٠,٠٠٦**	٩٧,٧٥٧,٣٧٥	٢٣,٢٦٢,١٢٥
مستحقات للموظفين	**٢١,١١٨,٠٤٣**	١٧,٧٦٥,١٦٦	١٣,٠٦٦,٥٢٦
أخرى	**٢,٧٧٢,٢٥٣**	٧,٢٨٧,٣١٤	٢,٤٧٣,٧٠٥
	٢١٥,٤١٥,٧٨٦	٢٢٤,٧٧٨,١٦٩	١١٩,٣٦٩,٩٦٥

١٩. الدائنون

يمثل هذا البند مبالغ مستحقة للموردين لقاء شراء بضاعة أو خدمات. إن هذه المبالغ بدون ضمانات، وتسدد عادة بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً من تاريخ الاثبات.

٢٠. الإيجارات المستحقة

الحركة في الإيجارات المستحقة:

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	**٤٨٠,٣١٧,٠١١**	٤١١,٨٣١,٥٣٦	-
إضافات بسبب رسملة فترات الإيجار المجانية	**١٦٧,٩٤١,١١١**	٨٤,٢٥٤,١٨٧	٤١٤,٣٧٩,٩٤٨

صافي الحركة في الإيجارات المستحقة بسبب إثبات مصاريف الإيجار بطريقة القسط الثابت	**(٣,٢٣٥,٤٨٠)**	(١٥,٧٦٨,٧١٢)	(٢,٥٤٨,٤١٢)
عكس قيد إيجار مستحق (إيضاح ٣٠)	**(٩,٠٣٢,٥٢٢)**	-	-
الرصيد في نهاية السنة	**٦٣٥,٩٩٠,١٢٠**	٤٨٠,٣١٧,٠١١	٤١١,٨٣١,٥٣٦
ناقصاً: القسط المتداول من الإيجارات المستحقة	**(١١,٣٠١,٤٧٠)**	(١٠,٧٢١,٩٣٧)	(١٠,٦٤٢,٩٣٧)
الجزء غير المتداول من الإيجارات المستحقة	**٦٢٤,٦٨٨,٦٥٠**	٤٦٩,٥٩٥,٠٧٤	٤٠١,١٨٨,٥٩٩

٢١. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إلتزام منافع محددة	**٣٠,٣٣٨,١٧٠**	٣١,٨٥٢,١٧٠	٢٧,٤٠٨,٨٩٤

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة (خطة منافع) لموظفيها، مع الأخذ بعين الاعتبار متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تمثل المنافع المقدمة بموجب هذه الخطة مبلغاً مقطوعاً يتم احتسابه على أساس آخر رواتب للموظفين وبدلاتهم وسنوات الخدمة المتراكمة بتاريخ تركهم العمل.

يمثل إلتزام المنافع المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

يحسب إلتزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل إكتواريين مؤهلين باستخدام طريقة إئتمان الوحدة المتوقعة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، وتكون لها فترات تقارب فترات الالتزامات المعنية (تعادل فترة ١٢ سنة تقريباً). وفي البلدان التي لا يوجد فيها سوق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. يستند معدل الخصم إلى عوائد السندات الحكومية في المملكة العربية السعودية.

يتم إثبات مبالغ إعادة قياس الأرباح أو الخسائر الاكتوارية على إلتزام المنافع المحددة، إن وجدت، وتدرج ضمن الاحتياطيات الأخرى في قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

يمثل الجدول التالي حركة إلتزام المنافع المحددة:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد الافتتاحي	**٣١,٨٥٢,١٧٠**	**٢٧,٤٠٨,٨٩٤**
تكلفة الخدمة الحالية	**٦,٥٦٩,٠٠٠**	٤,٦٨١,٠٠٠
تكلفة العمولة	**٨٣٠,٠٠٠**	٨١٠,٠٠٠
إجمالي المبلغ المثبت في قائمة الدخل الموحدة	**٧,٣٩٩,٠٠٠**	**٥,٤٩١,٠٠٠**
إعادة القياس		
مكاسب (خسائر) التغيرات في الافتراضات الديمغرافية	**-**	-
مكاسب من التغيرات في الافتراضات المالية	**(٣٩٤,٠٠٠)**	(٢,٤٤١,٠٠٠)
خسائر (مكاسب) مبنية على أساس الخبرة	**(١,٨٠٢,٠٠٠)**	١,٨٥٤,٠٠٠
المبلغ المثبت في قائمة الدخل الشامل الموحدة	**(٢,١٩٦,٠٠٠)**	(٥٨٧,٠٠٠)
منافع مدفوعة خلال السنة	**(٦,٧١٧,٠٠٠)**	(٤٦٠,٧٢٤)
الرصيد الختامي	**٣٠,٣٣٨,١٧٠**	**٣١,٨٥٢,١٧٠**

الإفتراضات الاكتوارية الهامة

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الهامة المستخدمة في احتساب إلتزامات المنافع:

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
معدل الخصم	**٤,٢٥٪**	٣,٤٪	٢,٦٪
معدل الزيادة في الرواتب	**٦٪ للسنة المالية ٢٠١٩ و٢٠٢٠ و٤,٥٪ لكل سنة مستقبلية**	٣,١٪	٣,٠٪
معدل الاستقالات	**٥,٠٪**	٥,٠٪	٥,٠٪
سن التقاعد	**٦٠**	٦٠	٦٠
معدل الوفيات	**ايه اكس سي ٠٠**	ايه اكس سي ٠٠	ايه اكس سي ٠٠

تحليل الحساسية

تتأثر النتائج بالافتراضات المستخدمة. يوضح الجدول أدناه التغير في إلتزام المنافع المحددة على أساس التغير في قيمة الافتراضات الأساسية كما في ٣١ مارس ٢٠١٨:

	التغير في الافتراضات	الأثر على إلتزام المنافع المحددة		
		القيمة الأساسية	الزيادة في الافتراضات	النقص في الافتراضات
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
معدل الخصم	١٪	(٣٠,٣٣٨)	(٢٧,١٧٦)	(٣١,٦١٨)
معدل الزيادة في الرواتب	١٪	(٣٠,٣٣٨)	(٣١,٥٨٠)	(٢٧,١٦٩)
معدل الاستقالات	٢٠٪	(٣٠,٣٣٨)	(٢٨,٤٢٥)	(٣٠,٢١٧)

يبلغ متوسط مدة إلتزام المنافع المحددة في نهاية الفترة المالية ٨,٣ سنوات (٣١ مارس ٢٠١٧: ١١,٨ سنوات).

تتوقع المجموعة أن تقوم بتقديم مساهمات خلال الفترة المالية القادمة إلى خطة المنافع بمبلغ ٤,٧ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ١,٦ مليون ريال سعودي).

٢٢. الزكاة

المحملة السنة

تتكون الزكاة المحملة للسنة وقدرها ٣٢,٦٨٤,٣٤٦ ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢٧,١٥٤,٤٢٣ ريال سعودي) من مخصص السنة الحالية، وفقاً للأساس التالي:

	٣١ مارس ٢٠١٨	١ مارس ٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
حقوق المساهمين في بداية السنة	**٤,٨٧٣,٤٥٤,٧٨١**	٤,٦٤٨,٤١٥,٣٥٤
الدخل قبل الزكاة	**٨١٩,٠٩٥,٣١٩**	٩٨٥,٧٢٤,٨٦١
مخصصات أول المدة وتسويات أخرى	**١,١٧٤,٥٩٣,٤٩١**	٦٧٨,٥٤٥,٥٧٢
المطلوبات غير المتداولة	**٦,٠٥٠,٠٥٥,٩٤٦**	٦,٣٠٤,٢٨٤,٥٧٩
الموجودات غير المتداولة	**(١١,٦٠٩,٨٢٥,٦٩٧)**	(١١,٥٣٠,٧٩٣,٤٤٦)

حركة مخصص الزكاة خلال السنة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ مارس كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	**١١٧,٣٥٣,٨٤١**	٨٨,٤٩٢,٩٤٠
مخصص السنة	**٣٢,٦٨٤,٣٤٦**	٢٧,١٥٤,٤٢٣
تسويات سنوات سابقة	-	١,٩٦٧,٥٥٦
مدفوع خلال السنة	**(٣,٤٧٨,٢١٧)**	(٢٦١,٠٧٨)
الرصيد في نهاية السنة	**١٤٦,٥٥٩,٩٧٠**	١١٧,٣٥٣,٨٤١

الربوط الزكوية

قدمت الشركة اقراراتها الزكوية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») منذ تاريخ تأسيسها حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦، واستلمت شهادات الزكاة المتعلقة بها. تم إنهاء الربوط الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٦.

اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧، تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد وتقديم الإقرار الزكوي المجمع لها وللشركات التابعة المملوكة لها بالكامل بما في ذلك شركة المراكز العربية إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وذلك وفقاً لخطاب موافقة الهيئة على تقديم إقرار زكوي مجمع. وبالتالي تم تقديم الاقرارات الزكوية المجمعة للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦ إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل. وبالرغم من قيام الشركة الأم النهائية بتقديم الاقرار الزكوي لها وللشركات المملوكة بالكامل على أساس مجمع، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي المستقل للمجموعة.

استلمت الشركة الأم النهائية، بتاريخ ٥ جمادى الأول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٤ فبراير ٢٠١٥)، خطاباً من الهيئة العامة للزكاة والدخل تطالبها فيه بتقديم الاقرارات الزكوية المستقلة لها وللشركات التابعة كلٍ على حدة بدلاً من الاقرارات الزكوية المجمعة المقدمة سابقاً للسنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٦. قدمت الشركة الأم النهائية اعتراضاً على هذا الطلب، وتم قبوله من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في ١٦ يونيو ٢٠١٧.

٢٣. رأس المال

فيما يلي بيان بأسماء المساهمين ونسب ملكيتهم في رأس المال كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ مارس ٢٠١٧ و ١ أبريل ٢٠١٦:

إسم المساهم	نسبة الملكية ٪			عدد الأسهم			المبلغ		
	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦
							ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	**٥٢**	٥٢	٥٢	**٢٣١,٤٠٠,٠٠٠**	٢,٣١٤,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠	**٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠**	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣١٤,٠٠٠,٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	**٣**	٣	٣	**١٣,٣٥٠,٠٠٠**	١٣٣,٥٠٠	١٣٣,٥٠٠	**١٣٣,٥٠٠,٠٠٠**	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠	١٣٣,٥٠٠,٠٠٠
السيد/ فواز عبدالعزيز الحكير	**١٠**	١٥	١٥	**٤٤,٥٠٠,٠٠٠**	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠	**٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠**	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
السيد/ سلمان عبدالعزيز الحكير	**١٠**	١٥	١٥	**٤٤,٥٠٠,٠٠٠**	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠	**٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠**	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
الدكتور/ عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	**١٠**	١٥	١٥	**٤٤,٥٠٠,٠٠٠**	٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠	**٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠**	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠	٦٦٧,٥٠٠,٠٠٠
شركة الفريدة الأولى العقارية (شركة شخص واحد) (*)	**٥**	–	–	**٢٢,٢٥٠,٠٠٠**	–	–	**٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠**	–	–
شركة الفريدة الثانية العقارية (شركة شخص واحد) (*)	**٥**	–	–	**٢٢,٢٥٠,٠٠٠**	–	–	**٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠**	–	–
شركة الفريدة الثالثة العقارية (شركة شخص واحد) (*)	**٥**	–	–	**٢٢,٢٥٠,٠٠٠**	–	–	**٢٢٢,٥٠٠,٠٠٠**	–	–
	١٠٠	١٠٠	١٠٠	**٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠**	٤,٤٥٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠	**٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠**	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠

(*) تم دخول مساهمين جدد في الشركة إعتبارًا من تسجيل الشركة المساهمة في السجل التجاري بتاريخ ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧).

طبقاً لقرار المساهمين بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠١٧)، تم تخفيض القيمة الاسمية لأسهم الشركة من ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم إلى ١٠ ريال سعودي للسهم. وبناء على ذلك، أصبح رأس المال يتكون من ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ٤,٤٥٠,٠٠٠ سهم.

٢٤. الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة أن تحول ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. عليه، قامت الشركة بتحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع. يتم تحويل هذا الاحتياطي على أساس القوائم المالية الموحدة السنوية النظامية.

٢٥. توزيعات الأرباح

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٨) توزيع أرباح قدرها ٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بواقع ٠.٤٩٤٣٨٢ ريال سعودي للسهم. تم سداد مبلغ قدره ٤٢,٣٨٥,٨٧٥ ريال سعودي من مجموع الأرباح الموزعة من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩).

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٧ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧) توزيع أرباح قدرها ٢٦٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بواقع ٠,٥٩٧٧ ريال سعودي للسهم. تم سداد مبلغ قدره ١٨٧,٢٧٣,١٤٧ ريال سعودي من مجموع الأرباح الموزعة من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩).

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٥ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٩ يونيو ٢٠١٧) توزيع أرباح قدرها ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بواقع ٠.٥٨٤٢٧٠ ريال سعودي للسهم. تم سداد مبلغ قدره ١٤٢,٣٤٠,٩٧٨ ريال سعودي من مجموع الأرباح الموزعة من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩).

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد في ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) وبتاريخ ٢ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠١٧) توزيع أرباح قدرها ٧١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بواقع ١.٦٠٦٧٤٢ ريال سعودي للسهم. تم سداد مبلغ قدره ٤٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من مجموع الأرباح الموزعة من خلال حساب الشركة الأم النهائية (إيضاح ٩).

٢٦. الإيرادات

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي إيرادات إيجار (*)	**٢,٣٤٨,٤٥٣,٢١٦**	٢,١٩٤,٢٦٨,٠٨٨
خصومات إيجار	**(٢٩٨,٠٤٣,٥٢١)**	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
	٢,٠٥٠,٤٠٩,٦٩٥	٢,٠٤٤,٢٦٨,٠٨٨
إيراد رسوم خدمات وإدارة	**٩٣,٩٥٦,٣٨٨**	٨٢,٠٦٢,٠٣٥
عوائد إيجار	**١٢,٥٨٥,٦٢٤**	١٥,٢١٠,٠٨٠
دخل عمولات عن تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في إستخدامها، صافي	**٣,٥٥٥,٧١١**	٢,٧٠٩,٥٣٧
الاجمالي	**٢,١٦٠,٥٠٧,٤١٨**	**٢,١٤٤,٢٤٩,٧٤٠**

(*) يشتمل إجمالي إيرادات الإيجار على تكاليف صيانة وتأمين المجمعات التجارية المدرجة كجزء من الإيجار لكل مستأجر زائداً هامش معين.

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجارات تشغيلية بشأن محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها والتي تتكون من مباني مختلفة. إن عقود الإيجار هذه هي لفترات تتراوح ما بين سنة إلى ثلاث سنوات. تشتمل عقود الإيجار على بند يتيح زيادة قيمة الإيجار وذلك طبقاً لعقود الإيجار. فيما يلي تحليلاً للحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجارات التشغيلية غير القابلة للإلغاء في نهاية الفترة المالية:

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
خلال سنة واحدة	**٢,٢٠٠,٤٢٢,٧٥٢**	١,٣٢٣,٢٧٨,٨٨٨	١,٣٣٤,٦٢١,٢٦٧
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	**٣,٣٨٤,٣٩١,١٤٠**	٣,١٣٩,٣٤٧,٣٢٣	٤,٥٤١,٢٨٥,٨٠٠
أكثر من خمس سنوات	**٣٦٨,٢٧١,٣٧٣**	٥٧١,٨٨٤,٣٦٧	٧٨٠,٦٣٩,٧٥٦
	٥,٩٥٣,٠٨٥,٢٦٥	٥,٠٣٤,٥١٠,٥٧٨	٦,٦٥٦,٥٤٦,٨٢٣

٢٧. تكلفة الإيرادات

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
مصاريف إيجار	١٩١,٢٨١,٧٦٢	١٩٤,٨١٨,٩٩٦
مصاريف منافع عامة	١٠٨,٥٦٨,٩٥٩	١٠٧,٧٦٨,٠١٧
مصاريف حراسة وأمن	٨٤,٧٦٥,٤١٣	٨٩,٣٣٦,٧٣٠
مصاريف نظافة	٧٤,٨٩٦,٥٠٣	٧٤,٦٧٥,٧٩١
مصاريف إصلاح وصيانة	٣٩,٧٨٠,١٢٢	٣٢,٧٨٤,٦١١
رواتب ومزايا موظفين أخرى	٢٧,٧٤٢,٠٢٤	٢٨,٩٥٨,٩٣٠
أخرى	-	١٠٣,٤٨٤
	٥٢٧,٠٣٤,٧٨٣	٥٢٨,٤٤٦,٥٥٩

٢٨. مصاريف الدعاية والاعلان

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
دعاية	٦,٨٤٧,٧٤٩	١٠,٥٢٣,٣٨٨
إعلان	٦,٥٩٦,٧٣٩	٨,٥٩٩,٥٢٢
الإجمالي	١٣,٤٤٤,٤٨٨	١٩,١٢٢,٩١٠

٢٩. المصاريف العمومية والإدارية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٨)	٩٤,٨١٤,٤٩٨	٢٢,٩٣١,٣٩٢
رواتب ومزايا موظفين أخرى	٩٤,٠٦٧,٧٦٥	٧٣,٤٩٤,٩٩٦
استهلاك (إيضاح ١٥)	٣٠,٨٢٣,٣٦٣	٢٠,٩٣٥,٣١٩
مصاريف اتصالات وانترنت	١١,٨١٠,٠٦٨	١,٣٤٠,٨٥١
اتعاب مهنية	١٠,٤٢٠,٩٧٩	٢٥,٩٣٢,٧٧٨
مصاريف تأمين	٧,٩٨٩,٢٦٠	٧,٠٢٦,٣٩٦
رسوم حكومية	٦,٦٨١,٨١٥	١,٧٣٨,٨٠٦
مصاريف ايجار	٣,٨٦٢,٢٧٧	٦٥٥,٤٢٨
ذمم مدينة مشطوبة (إيضاح ٨)	١,٥٦٢,٢٦١	–
أخرى	٦,٨٣٢,٣٠٦	٢,٧٦٨,٠٤٧
	٢٦٨,٨٦٤,٥٩٢	١٥٦,٨٢٤,٠١٣

٣٠. الإيرادات الأخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
عكس قيد مطلوبات لم تعد مستحقة	١٦,٠٩٣,٢٢٨	–
عكس قيد إيجار مستحق (إيضاح ٢٠)	٩,٠٣٢,٥٢٢	–
دخل توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع	٥,٧٣٧,٥٠٠	٥,٧٣٧,٥٠٠
تذاكر مجانية	-	٢,١٥٢,٦١٧
أخرى	٨٩٣,٨٤٥	٤,١٣٥,٨٣٠
	٣١,٧٥٧,٠٩٥	١٢,٠٢٥,٩٤٧

٣١. المصاريف الأخرى

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
انخفاض في قيمة الدفعات المقدمة للموردين (إيضاح ١٠)	٧,٨٣٥,٣٥٤	-
خسارة بيع أراضي (إيضاح ١٤)	١,٦٣١,٥٨٦	-
أخرى	٢٨٥,٠٠٩	-
	٩,٧٥١,٩٤٩	-

٣٢. الأعباء المالية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
مصاريف عمولات على تسهيلات مرابحة طويلة الأجل	٢٦٩,٩٥١,٢٢٩	١٦٦,٠٢٤,٥٨٨
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٦)	٢٥,١٩١,٧٩١	١٦,٧٤٥,٦٣٣
أعباء بنكية	٢١٥,٠١١	١٦٨,٠٦٤
	٢٩٥,٣٥٨,٠٣١	١٨٢,٩٣٨,٢٨٥

٣٣. ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي وذلك بقسمة صافي الدخل العائد للمساهمين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة المالية حيث أن كافة أسهم الشركة الأم تعتبر أسهم عادية. يتم احتساب ربح السهم المخفض وذلك بتعديل ربح السهم الأساسي على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الإضافية التي كان من المفترض إصدارها عند تحويل كافة الأسهم المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
صافي دخل السنة	٧٨٦,٤١٠,٩٧٣	٩٥٨,٥٧٠,٤٣٨
صافي الدخل العائد للمساهمين في الشركة الأم	٧٧٤,٥٦٨,٠٥٠	٩٤٠,٧٩٦,٩٩٨
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستخدمة كمقام عند احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض (إيضاح ٢٣)	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠
ربح السهم الأساسي والمخفض المتعلق بصافي دخل السنة	١,٧٧	٢,١٥
ربح السهم الأساسي والمخفض العائد للمساهمين في الشركة الأم	١,٧٤	٢,١١

لم يكن هناك أي بنود تخفيض قد تؤثر على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية.

٣٤. المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بأنشطة وأعمال المجموعة التي إعتمدتها الإدارة لاستخدامها كأساس لإعداد التقارير المالية وتتماشى مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تعتبر المجموعة عمليات المجموعة ككل كقطاع تشغيلي واحد حيث أن كافة الشركات التابعة تزاول أنشطة مماثلة.

إن إيرادات المجموعة وإجمالي الربح والاستثمارات العقارية وإجمالي الموجودات وإجمالي المطلوبات المتعلقة بعمليات المجموعة ككل تم عرضها في قائمة المركز المالي الموحدة وفي قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تتم كافة عمليات المجموعة داخل المملكة العربية السعودية. وبالتالي، فإن المعلومات الجغرافية لا تنطبق في هذه الحالة.

٣٥. الأدوات المالية

الأدوات المالية حسب فئاتها

تم تصنيف الأدوات المالية على النحو التالي:

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
الموجودات المالية			
مدينون	٢٤٦,٧٣٣,١٧٦	٢٣٣,٧٧٨,٦٦٥	١٦٩,٥٦٨,٠٧٥
استثمارات متاحة للبيع	١٢٨,٤٧٦,٢١٧	٢٣٢,١٦٩,٥٢١	٢٣٤,٤٥٤,٣٣٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٤٣٨,٩٠١,٩٧١	٣٨٦,٦٩٨,٤٦٢	٥٢٤,٦٨٩,٠٥٩
أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	٨٠,٣٥٠,٩٦٨	١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
إجمالي الموجودات المالية	**٨٩٤,٤٦٢,٣٣٢**	**١,٠١٠,٨٦٤,٢٣٦**	**١,١٧١,٥٤٥,٦٠١**

	٣١ مارس ٢٠١٨ ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٧ ريال سعودي	١ أبريل ٢٠١٦ ريال سعودي
المطلوبات المالية			
دائنون تجاريون	٢٧٦,٧٢٥,٠٩٨	٢٤٥,٨٦٤,١١٢	٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٢١,٦١٩,٥٤٦	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	٣٢١,٤٨١,٧٣٨
قروض طويلة الأجل	٥,٨٢٨,٠٢٩,١٢٦	٥,٨٦٨,٨٣٧,٣٣٥	٤,٤١٠,٢٩٣,٨٨٥
تأمينات نقدية من المستأجرين	١٠٢,٩٠٥,٠٦٨	٩٤,٩٧٨,٧٥٧	٧٠,٢٣٨,٤١٣
إجمالي المطلوبات المالية	**٦,٤٢٩,٢٧٨,٨٣٨**	٦,٤٣٥,٧٨٠,٠٩٦	٥,٠٢٩,٥٢٠,٦٧١

تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي الأدوات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

استثمار في صندوق عقاري	المستوى الأول ريال سعودي	المستوى الثاني ريال سعودي	المستوى الثالث ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ مارس ٢٠١٨	**٦,٩٧٦,٢١٧**	**-**	**-**	**٦,٩٧٦,٢١٧**
٣١ مارس ٢٠١٧	٧,٣٣٥,٣١٧	-	-	٧,٣٣٥,٣١٧
١ أبريل ٢٠١٦	٨,٦٧١,٤٦٥	-	-	٨,٦٧١,٤٦٥

٣٦. إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. إن الغرض الرئيسي من القروض هو تمويل شراء وتطوير محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة. ويوجد لدى المجموعة ذمم مدينة وذمم دائنة وأرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات ومخاطر العملات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار العملات ومعدلات الفوائد التي تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ملكيتها للأدوات المالية. يتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة التعرضات لمخاطر السوق والحفاظ عليها ضمن مستويات مقبولة لزيادة العائدات.

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات في أسعار العمولات السائدة في السوق. لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولات، لكن يوجد لديها مطلوبات مرتبطة بعمولة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨ و ٣١ مارس ٢٠١٧ و ١ أبريل ٢٠١٦. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

يوضح الجدول أدناه أثر التغيرات المحتملة المعقولة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى الثابتة، على دخل المجموعة قبل الزكاة (من خلال الأثر على القروض المرتبطة بعمولة عائمة) للسنة المنتهية في ٣١ مارس:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	ريال سعودي	ريال سعودي
الربح (الخسارة) من خلال قائمة الدخل الموحدة الدين بعمولة عائمة:		
سايبور + ١٠٠ نقطة أساس	**(٥٩,٧٩٦,٢٤٤)**	(٣٨,٨٦٠,٠٠٠)
سايبور – ١٠٠ نقطة أساس	**٥٩,٧٩٦,٢٤٤**	٣٨,٨٦٠,٠٠٠

إضافة إلى ذلك، فإن أي زيادة في سايبور بواقع ١٠٠ نقطة أساس ستؤدي إلى زيادة المبلغ الواجب رسملته إلى الاستثمارات العقارية بمبلغ قدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢١,٤ مليون ريال سعودي)، وأن أي نقص في سايبور بواقع ١٠٠ نقطة أساس سيؤدي إلى انخفاض في المبلغ الواجب رسملته بمبلغ قدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: ٢١,٤ مليون ريال سعودي).

مخاطر العقارات

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد تزيد تكاليف مشاريع التطوير إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستعين المجموعة بمستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.
- قد يصبح مستأجر رئيسي ما متعثراً مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك من خلال تأمينات الإيجار أو الضمانات.

مخاطر العملات

لا يوجد لدى المجموعة موجودات أو مطلوبات نقدية مسجلة بعملات أجنبية بتاريخ إعداد القوائم المالية كانت تتعرض بشأنها لتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي، وبالتالي، لم يتم عرض تحليل الحساسية تجاه العملات الأجنبية.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر، وفق برنامج تصنيف إئتماني مبني على النقاط، عند إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

الذمم المدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام عقود الايجار.

المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، على أساس فردي للجهات ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٩). لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بأي ضمانات. يتم هذا التقويم في كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للجهات ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه

الجهات ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقويم المخاطر المتعلقة بالمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة بأنها منخفضة، حيث أن الغالبية العظمى من الجهات ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس المساهمين.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة الأم النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالإلتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة، وذلك بالتأكد، قدر المستطاع، بأن لديها سيولة كافية للوفاء بإلتزاماتها حال استحقاقها خلال الظروف العادية وغير العادية، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر تضر بسمعة المجموعة. تعتقد الإدارة بأن المجموعة لا تتعرض لمخاطر هامة فيما يتعلق بالسيولة، وتحتفظ بحدود ائتمان مختلفة. وبمقارنة المطلوبات المالية المدرجة ضمن المطلوبات المتداولة (فيما عدا المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة لأنه يمكن تأجيلها في حالة وجود نقص في السيولة) مع الموجودات المالية التي تشكل جزءاً من الموجودات المتداولة، فإنه يبدو بأنه يوجد تحوط بصورة معقولة بين هاتين الفئتين.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة وذلك على أساس الدفعات غير المخصومة المتعاقد عليها:

الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية	أقل من ٦ أشهر	بين ٦ اشهر و ١٢ شهر	بين سنة واحدة وسنتين	بين سنتين وخمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
٣١ مارس ٢٠١٨	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
دائنون	٢٧٦,٧٢٥,٠٩٨	-	-	-	-	٢٧٦,٧٢٥,٠٩٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٢١,٦١٩,٥٤٦	-	-	-	-	٢٢١,٦١٩,٥٤٦
تأمينات نقدية من المستأجرين	١٠٢,٩٠٥,٠٦٨	-	-	-	-	١٠٢,٩٠٥,٠٦٨
قروض طويلة الأجل	٣٠٧,١٩٦,٣٧٤	٤٠٣,٤٦٨,٣١٦	٩٢٦,٣٩١,٣٩٧	٣,٩٥٩,٢٧٣,١٦٥	١,٥٤٧,٧٤٣,١٨٥	٧,١٤٤,٠٧٢,٤٣٧
الإجمالي	٩٠٨,٤٤٦,٠٨٦	٤٠٣,٤٦٨,٣١٦	٩٢٦,٣٩١,٣٩٧	٣,٩٥٩,٢٧٣,١٦٥	١,٥٤٧,٧٤٣,١٨٥	٧,٧٤٥,٣٢٢,١٤٩

الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية	أقل من ٦ أشهر	بين ٦ اشهر و ١٢ شهر	بين سنة واحدة وسنتين	بين سنتين وخمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
٣١ مارس ٢٠١٧	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
دائنون	٢٤٥,٨٦٤,١١٢	–	–	–	–	٢٤٥,٨٦٤,١١٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢	–	–	–	–	٢٢٦,٠٩٩,٨٩٢
تأمينات نقدية من المستأجرين	٩٤,٩٧٨,٧٥٧	–	–	–	–	٩٤,٩٧٨,٧٥٧
قروض طويلة الأجل	١٤٤,٥٩٩,٩٨٧	١٨٤,٤٦٥,٥٠٢	٥٦٢,٣٨٠,٩٩٢	٢,٤٥٢,٩٦٣,٦٣٥	٤,٢٨٠,٣٢٣,٠٥١	٧,٦٢٤,٧٣٣,١٦٧
الإجمالي	٧١١,٥٤٢,٧٤٨	١٨٤,٤٦٥,٥٠٢	٥٦٢,٣٨٠,٩٩٢	٢,٤٥٢,٩٦٣,٦٣٥	٤,٢٨٠,٣٢٣,٠٥١	٨,١٩١,٦٧٥,٩٢٨

الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية	أقل من ٦ أشهر	بين ٦ اشهر و ١٢ شهر	بين سنة واحدة وسنتين	بين سنتين وخمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
١ أبريل ٢٠١٦	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
دائنون	٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥	–	–	–	–	٢٢٧,٥٠٦,٦٣٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٢١,٤٨١,٧٣٨	–	–	–	–	٣٢١,٤٨١,٧٣٨
تأمينات نقدية من المستأجرين	٧٠,٢٣٨,٤١٣	–	–	–	–	٧٠,٢٣٨,٤١٣
قروض طويلة الأجل	٢١٣,٥٣٥,٠٦١	٢٨٧,٥٤٧,١٢١	١,١٦٧,٣٢٦,٧٥٥	٢,٥١٥,٧٠٥,٥٤٤	١,٥٠٣,٤٧٢,٩٢٣	٥,٦٨٧,٥٨٧,٤٠٤
الإجمالي	٨٣٢,٧٦١,٨٤٧	٢٨٧,٥٤٧,١٢١	١,١٦٧,٣٢٦,٧٥٥	٢,٥١٥,٧٠٥,٥٤٤	١,٥٠٣,٤٧٢,٩٢٣	٦,٣٠٦,٨١٤,١٩٠

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن استثمارات أسهم، في نهاية الفترة المالية، كانت معظم استثمارات الأسهم مقتناه لأغراض استراتيجية وليس لأغراض تجارية. لا تقوم المجموعة بتداول هذه الاستثمارات بشكل نشط.

وبتاريخ إعداد القوائم المالية، بلغ التعرض لاستثمارات الأسهم المتداولة ٧,٠مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ٧,٣ مليون ريال سعودي و ١ أبريل ٢٠١٦: ٨,٧ مليون ريال سعودي). إن النقص بواقع ١٥٪ في القيمة السوقية يمكن أن يؤثر على الدخل أو حقوق الملكية العائدة للمجموعة بمبلغ ١,٠ مليون ريال سعودي تقريباً (٣١ مارس ٢٠١٧: ١,١ مليون ريال سعودي)، ويتوقف ذلك على ما إذا كان الانخفاض جوهري أو مستمر. إن الزيادة بواقع ١٥٪ في قيمة حقوق الاستثمارات المتداولة ستؤثر على حقوق الملكية فقط، ولن يكون لها أثر على الدخل.

إدارة رأس المال

يمثل رأس المال حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم. تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في:

- الحفاظ على مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين.
- الحفاظ على هيكل رأسمال مثالي من أجل تخفيض تكلفة رأس المال.

تتمثل سياسة الإدارة في الحفاظ على رأسمال قوي من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية للأعمال. تقوم المجموعة بإدارة هيكلة رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، والذي تحدده المجموعة وذلك بقسمة الناتج من الأنشطة التشغيلية على إجمالي حقوق المساهمين. كما تقوم المجموعة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين. لم يطرأ أي تغيير على طريقة إدارة المجموعة لرأس المال خلال السنة. لم تخضع المجموعة أو أي من الشركات التابعة لها لمتطلبات رأس المال المفروضة خارجياً.

فيما يلي تحليلاً لنسبة دين المجموعة إلى رأس المال المعدل في نهاية الفترة المالية:

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي المطلوبات	٧,٦٣١,٩٣٠,٠٥٦	٧,٥٢٠,٤٤٩,١٨٨	٦,٠٥٢,٥٠٢,٨٦٣
ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق	٨٠,٣٥٠,٩٦٨	١٥٨,٢١٧,٥٨٨	٢٤٢,٨٣٤,١٣١
صافي الدين	٧,٥٥١,٥٧٩,٠٨٨	٧,٣٦٢,٢٣١,٦٠٠	٥,٨٠٩,٦٦٨,٧٣٢
إجمالي حقوق الملكية	٤,٩٠٤,٩٥٢,٦٥٤	٤,٨٧٣,٤٥٤,٧٨١	٤,٦٤٨,٤١٥,٣٥٤
المبالغ المدرجة مباشرة ضمن حقوق الملكية بشأن تعديلات القيمة العادلة	٢٣,٧٨٣	(٣٣٥,٣١٧)	(١,٦٧١,٤٦٥)
رأس المال المعدل	٤,٩٠٤,٩٧٦,٤٣٧	٤,٨٧٣,١١٩,٤٦٤	٤,٦٤٦,٧٤٣,٨٨٩
نسبة الدين إلى رأس المال المعدل	**٪١٥٤**	**٪١٥١**	**٪١٢٥**

٣٧. التعهدات والالتزامات المحتملة

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت الإنشاء	٢,٥٧٣,٣٠٢,٩٨١	٢,٦٠٥,١٣٩,٣٠٨	٢,٤٩١,٧٣٣,٨١٧
التزامات لشراء استثمارات أسهم	-	-	٢,٦٩٦,٠٠٠
خطابات ضمان	٥,٩٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,٤٠٠,٠٠٠

الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجارات تشغيلية بشأن بعض قطع الأراضي وسكن للموظفين. فيما يلي تحليلاً للحد الأدنى للإيجارات المستحقة الدفع بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء في نهاية الفترة المالية:

	٣١ مارس ٢٠١٨	٣١ مارس ٢٠١٧	١ أبريل ٢٠١٦
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
خلال سنة واحدة	**٢٨٦,٣٢١,٤٥٠**	٢٨٥,٧٤٦,٤٥٠	٤٠٤,١٩٢,١٩٣
أكثر من سنة واقل من خمس سنوات	**١,٣٥٣,٠٥٩,١٩٥**	١,٤٠١,٧٤٢,٧٩٥	٢,٣٠٩,٨٢٤,٢٧٧
أكثر من خمس سنوات	**٤,٧٨٣,٦٧٧,٩٠٧**	٥,٦٥٢,٨١٣,٠٤٤	١٠,٢٨٥,١٦٨,٣٣٠
	٦,٤٢٣,٠٥٨,٥٥٢	٧,٣٤٠,٣٠٢,٢٨٩	١٢,٩٩٩,١٨٤,٨٠٠

إن عقود الإيجار مسجلة بأسماء جهات ذات علاقة بالمجموعة والتي تنازلت عن هذه العقود لصالح المجموعة (إيضاح ٩).

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ سنة.

إن الالتزامات أعلاه تتضمن عقد إيجار مع الشركة الأم النهائية بمبلغ قدره لا شيء (٣١ مارس ٢٠١٧: لا شيء، و ١ أبريل ٢٠١٦: ٧٦٨ مليون ريال سعودي).

بلغت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية المثبتة كمصاريف ضمن تكلفة الإيرادات خلال السنة ١٩٥ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٧: ١٩٥ مليون ريال سعودي).

٣٨. الأحداث اللاحقة لفترة إعداد القوائم المالية

بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة طويل الأجل بمبلغ ١,٤٣٣ مليون ريال سعودي مع بنك محلي لإعادة تمويل/ تمويل تطوير بعض المجمعات التجارية ولسداد ديون محددة. استخدمت المجموعة مبلغ ١,٢٩٢ مليون ريال سعودي من إجمالي تسهيل المرابحة.

إضافة إلى ذلك، في ٢٦ أبريل ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إجارة طويل الأجل بمبلغ ٥,٧٧١ مليون ريال سعودي مع عدة بنوك محلية لتوفير بعض التسهيلات وفقا لشروط اتفاقية الشراء الرئيسية واتفاقية الإيجار الرئيسية ومستندات المعاملات الأخرى. استخدمت المجموعة مبلغ ٥,٢٠٤ مليون ريال سعودي من إجمالي مبلغ تسهيل الإجارة.

تقوم الإدارة حاليًا بإجراء تقويم للأثر الناتج عن المعاملات أعلاه وفقًا للإرشادات الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩).

لم تنشأ أية أحداث أخرى بعد ٣١ مارس ٢٠١٨ وقبل تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة والتي قد يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ مارس ٢٠١٨.

٣٩. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة كي تتماشى مع تبويب السنة الحالية.

MN/

M:\M_MAA\Arabian Centers Co. LTD -(Group) Special Purpose Fair Value 31 MAR 2018\2018_ Arabian Center Special Purpose 30 September 2018\ACCL 30 September 2018_Conso AR FS_IFRS.docx

2018/12/13

2018/12/17

المراكز العربية
Arabian Centres

شركة المراكز العربية المحدودة والشركات التابعة لها

(شركة ذات مسئولية محدودة)

القوائم المالية الأولية الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

مع تقرير المراجع المستقل

الفهرس

تقرير مراجع الحسابات المستقل ١-٢

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة.. ٣

قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.. ٤

قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة ٥

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة.. ٦

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة.. ٧

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة.. ٨-٥٢

KPMG

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
برج كي بي ام جي
طريق صلاح الدين الأيوبي
ص.ب ٩٢٨٧٦
الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية

تلفون +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٥٠٠
فاكس +٩٦٦ ١١ ٨٧٤ ٨٦٠٠
إنترنت www.kpmg.com/sa
رقم الترخيص ٤٦/١١/٣٢٣ بتاريخ ١٤١٢/٩/٧هـ

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة المراكز العربية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الأولية الموحدة لشركة المراكز العربية ("الشركة") (والشركات التابعة لها) ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الأولية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والقوائم الأولية الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الأولية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الأولي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأدائها المالي الأولي الموحد وتدفقاتها النقدية الأولية الموحدة للفترة الأولية المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من 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 مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الأولية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الأولية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الاخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لإبداء رأينا.

مسؤوليات الادارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الأولية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية أولية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة المراكز العربية (شركة مساهمة سعودية مقفلة) (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الأولية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الأولية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد 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 عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

وكجزء 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 وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الأولية الموحدة سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لابداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً 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 المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الأولية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية .
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الأولية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الأولية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الأولية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة المراكز العربية ("الشركة") (والشركات التابعة لها) ("المجموعة").

عن / كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

خليل إبراهيم السديس
ترخيص رقم ٣٧١

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون
C.R. 46 س.ت. رقم ٤٦
KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants

الرياض في: ٣٠ جمادى الثاني ١٤٤٠هـ
الموافـــق: ٧ مارس ٢٠١٩م

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
		ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات			
موجودات متداولة			
النقد وما في حكمه	٦	١٥٣،٢٢٧،١٣٦	٨٠،٣٥٠،٩٦٨
ذمم مدينة تجارية	٧	٣١١،٨٦١،٠٦٩	٢٤٦،٧٣٣،١٧٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٨	٣٦٢،١٥٩،٠٨٩	٢٣٨،٥٧٩،٤٠١
دفعات مقدمة لمقاول، طرف ذو علاقة	٨ و ٩	٦١٠،١٧٩،٠١٧	٢٧٤،٥٠٧،٨٥٩
مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى	١٠	١١٨،٠٠٧،١٠٧	١١٩،٠٩١،٩٦٠
إيرادات مستحقة (إيجار)		٣٠،٨٣٣،٨٨١	٣٢،٩٨٤،٦٩٦
إجمالي الموجودات المتداولة		١،٥٨٦،٢٦٧،٢٩٩	٩٩٢،٢٤٨،٠٦٠
موجودات غير متداولة			
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٨	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠
دفعات مقدمة لمقاول، طرف ذو علاقة – الجزء غير المتداول	٨ و ٩	٦٤،٧٩٣،٤٢٥	٨٠،٦٩٢،١١٦
إيجار مدفوع مقدمًا – الجزء غير المتداول		-	٤٨،٥١٧،٥٤٢
إيرادات مستحقة (إيجار) – الجزء غير المتداول		٦١،٦٦٧،٧٦٢	٦٥،٩٦٩،٣٩٤
استثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١١	٣٨،٧٨٦،٠٢٢	٣٩،٦٦٩،٣٢٢
استثمارات أخرى	١٢	١٠٨،٧٠٨،٧٦٣	١٢٨،٤٧٦،٢١٧
عقارات استثمارية	١٣	١٠،٧٧٦،٠٤٤،٧٤٣	١٠،٧٨١،٨٦٩،٥٠٠
ممتلكات ومعدات	١٤	١٢٠،٣٧١،٨٨٥	١٣٦،٨٢٧،٥٧٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١١،٣٧٠،٦٩٥،١٧٠	١١،٤٨٢،٣٤٤،٢٣٩
إجمالي الموجودات		١٢،٩٥٦،٩٦٢،٤٦٩	١٢،٤٧٤،٥٩٢،٢٩٩
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٥	٤٨٨،١٧٣،٠٠٨	٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠
ذمم دائنة تجارية	١٦	١٩٤،٩٠٨،٥٢٧	٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٨	١٩،٧١٥،٥٥٠	٢٢١،٦١٩،٥٤٦
إيرادات غير محققة	١٧	٣٥٩،٢٦٤،٩٧٥	٢٧٧،٢٥٢،٢٤٠
قيمة إيجارات عقد الإيجار المستحقة	١٨	١٣،٤٦٧،٣٥٩	١١،٣٠١،٤٧٠
مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى	١٩	٣٣٥،٤١٤،١٨٤	١٦٢،٥٣٩،٧٥٥
زكاة مستحقة	٢٠	٧٥،٩٤٦،٨٣٢	١٤٦،٥٥٩،٩٧٠
إجمالي المطلوبات المتداولة		١،٤٨٦،٨٩٠،٤٣٥	١،٥٢٨،٩٩٨،٠٧٩
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	١٥	٦،٠٦٢،٥٩٢،٠٣١	٥،٣٩٥،٠٢٩،١٢٦
قيمة إيجارات عقد الإيجار المستحقة – الجزء غير المتداول	١٨	٥٠٦،٠٣٠،٢٢٥	٥٦٠،٣٥٩،٨٨٣
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢١	٢٦،٩٩٨،٩٤٧	٣٠،٣٣٨،١٧٠
مطلوبات غير متداولة أخرى	١٩	٤٠،٥٨٣،٣٨١	٥٤،٩١٤،٣٨٧
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٦،٦٣٦،٢٠٤،٥٨٤	٦،٠٤٠،٦٤١،٥٦٦
إجمالي المطلوبات		٨،١٢٣،٠٩٥،٠١٩	٧،٥٦٩،٦٣٩،٦٤٥
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٢	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٣	٣٧٠،٧٣٩،٣١٥	٣٧٠،٧٣٩،٣١٥
الاحتياطيات الأخرى		(١٣،٧٢٧،٠٠٠)	٢،٧٥٩،٢١٧
أرباح مبقاة		١١،٠٠١،٥٤٩	٧٧،٥٧٢،٣١٠
حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة		٤،٨١٨،٠١٣،٨٦٤	٤،٩٠١،٠٧٠،٨٤٢
الحصص غير المسيطرة		١٥،٨٥٣،٥٨٦	٣،٨٨١،٨١٢
إجمالي حقوق الملكية		٤،٨٣٣،٨٦٧،٤٥٠	٤،٩٠٤،٩٥٢،٦٥٤
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		١٢،٩٥٦،٩٦٢،٤٦٩	١٢،٤٧٤،٥٩٢،٢٩٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

	إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
		ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات	٢٥	**١،٦١٩،٩٨٥،٨٩٤**	١،٦٠٠،٧١٧،٠٥٥
تكلفة الإيرادات	٢٦	**(٤٠٥،٥٦٤،٣٠٦)**	(٤٠١،٥٣٨،٨٨٦)
استهلاك عقارات استثمارية	١٣	**(١٩١،١٤٩،٠٩٩)**	(٢٠٣،٨٩٣،٠٠٣)
مجمل الربح		**١،٠٢٣،٢٧٢،٤٨٩**	٩٩٥،٢٨٥،١٦٦
إيرادات أخرى	٢٧	**٦،٨٤٢،٦٤٢**	١٩،٨٥٠،٩٧١
مصروفات أخرى	٢٨	**(٦،٣٣٦،٧٤٠)**	(٩،٤٦٦،٩٤٠)
مصاريف دعاية وترويج	٢٩	**(٤،٩٤٧،١٤٢)**	(١٠،٦٥٣،٩٣٦)
خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة	٧	**(٥٣،٢٠٢،٢٢٧)**	(٨٧،٦٨٢،٧٤٩)
مصروفات عمومية وإدارية	٣٠	**(١٢٥،٠٦٤،٢١٩)**	(١٢١،٧٧٥،٢٥٠)
ربح التشغيل		**٨٤٠،٥٦٤،٨٠٣**	٧٨٥،٥٥٧،٢٦٢
الحصة في أرباح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١١	**٨،١١٦،٧٠٠**	٩،٦٥٠،٩٢٨
تكلفة تمويلية	٣١	**(٣٦١،٨٠٦،١٢٦)**	(٢٢٢،٤٨٠،٨١٨)
الربح قبل الزكاة		**٤٨٦،٨٧٥،٣٧٧**	٥٧٢،٧٢٧،٣٧٢
الزكاة	٢٠	**٦١،٧٨٧،٧٠٩**	(٢٥،٤٤٢،٣٢٣)
ربح الفترة		**٥٤٨،٦٦٣،٠٨٦**	٥٤٧،٢٨٥،٠٤٩
ربح الفترة العائد إلى:			
مالكي الشركة		**٥٣٨،٣٩٩،٧٣٩**	٥٣٧،٦١٩،٠٢٠
الحصص غير المسيطرة		**١٠،٢٦٣،٣٤٧**	٩،٦٦٦،٠٢٩
		٥٤٨،٦٦٣،٠٨٦	٥٤٧،٢٨٥،٠٤٩
ربحية السهم:			
الأرباح الأساسية والمخفضة للسهم الواحد	٣٢	**١,٢٣**	١,٢٣

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

	إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
		ريال سعودي	ريال سعودي
ربح الفترة		٥٤٨،٦٦٣،٠٨٦	٥٤٧،٢٨٥،٠٤٩
الدخل الشامل الآخر			
بند لا يمكن إعادة تصنيفه إلى الربح أو الخسارة			
إعادة قياس التزام المنافع المحددة	٢١	٢،٩٩٠،٠٠٠	--
بنود يمكن إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع	١٢	--	(٣٥٩،١٠١)
استثمار آخر بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صافي التغير في القيمة العادلة	١٢	١،٩٠٠،٠٠٠	--
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة		**٤،٨٩٠،٠٠٠**	(٣٥٩،١٠١)
إجمالي الدخل الشامل للفترة		**٥٥٣،٥٥٣،٠٨٦**	٥٤٦،٩٢٥،٩٤٨
إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد إلى:			
مالكي الشركة		**٥٤٣،٢٨٩،٧٣٩**	٥٣٧،٢٥٩،٩١٩
الحصص غير المسيطرة		**١٠،٢٦٣،٣٤٧**	٩،٦٦٦،٠٢٩
		٥٥٣،٥٥٣،٠٨٦	٥٤٦،٩٢٥،٩٤٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

العائد لمساهمي الشركة :

	رأس المال ريال سعودي	الاحتياطي النظامي ريال سعودي	الاحتياطيات الأخرى ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	الحصص غير المسيطرة ريال سعودي	إجمالي حقوق الملكية ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧م							
الرصيد في ١ أبريل ٢٠١٧م	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٢٩٣،٦٥١،٩٧١	٩٢٢،٣١٧	١٢٦،٠٩١،٦٠٤	٤،٨٧٠،٦٦٥،٨٩٢	٢،٧٨٨،٨٨٩	٤،٨٧٣،٤٥٤،٧٨١
ربح الفترة	-	-	-	٥٣٧،٦١٩،٠٢٠	٥٣٧،٦١٩،٠٢٠	٩،٦٦٦،٠٢٩	٥٤٧،٢٨٥،٠٤٩
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	(٣٥٩،١٠١)	-	(٣٥٩،١٠١)	-	(٣٥٩،١٠١)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	(٣٥٩،١٠١)	٥٣٧،٦١٩،٠٢٠	٥٣٧،٢٥٩،٩١٩	٩،٦٦٦،٠٢٩	٥٤٦،٩٢٥،٩٤٨
توزيعات أرباح (إيضاح ٨ و ٢٤)	-	-	-	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)	-	(٥٢٦،٠٠٠،٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠	١ د٢٩٣،٦٥١،٩٧	٥٦٣،٢١٦	١٣٧،٧١٠،٦٢٤	٤،٨٨١،٩٢٥،٨١١	١٢،٤٥٤،٩١٨	٤،٨٩٤،٣٨٠،٧٢٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م							
الرصيد في ١ أبريل ٢٠١٨م	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠	٣٧٠،٧٣٩،٣١٥	٢،٧٥٩،٢١٧	٧٧،٥٧٢،٣١٠	٤،٩٠١،٠٧٠،٨٤٢	٣،٨٨١،٨١٢	٤،٩٠٤،٩٥٢،٦٥٤
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الخسائر الائتمانية المتوقعة	-	-	-	٣٥،٠٥٣،٢٨٣	٣٥،٠٥٣،٢٨٣	١،٧٠٨،٤٢٧	٣٦،٧٦١،٧١٠
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	(٢١،٤٠٠،٠٠٠)	-	(٢١،٤٠٠،٠٠٠)	-	(٢١،٤٠٠،٠٠٠)
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٢٣،٧٨٣	(٢٣،٧٨٣)	-	-	-
ربح الفترة	-	-	-	٥٣٨،٣٩٩،٧٣٩	٥٣٨،٣٩٩،٧٣٩	١٠،٢٦٣،٣٤٧	٥٤٨،٦٦٣،٠٨٦
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	٤،٨٩٠،٠٠٠	-	٤،٨٩٠،٠٠٠	-	٤،٨٩٠،٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	٤،٨٩٠،٠٠٠	٥٣٨،٣٩٩،٧٣٩	٥٤٣،٢٨٩،٧٣٩	١٠،٢٦٣،٣٤٧	٥٥٣،٥٥٣،٠٨٦
توزيعات أرباح (إيضاح ٨ و ٢٤)	-	-	-	(٦٤٠،٠٠٠،٠٠٠)	(٦٤٠،٠٠٠،٠٠٠)	-	(٦٤٠،٠٠٠،٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	**٣٧٠،٧٣٩،٣١٥**	**(١٣،٧٢٧،٠٠٠)**	**١١،٠٠١،٥٤٩**	**٤،٨١٨،٠١٣،٨٦٤**	**١٥،٨٥٣،٥٨٦**	**٤،٨٣٣،٨٦٧،٤٥٠**

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

	إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
		ريال سعودي	ريال سعودي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الزكاة		**٤٨٦،٨٧٥،٣٧٧**	٥٧٢،٧٢٧،٣٧٢
تعديلات لـ:			
استهلاك عقارات استثمارية	١٣	**١٩١،١٤٩،٠٩٩**	٢٠٣،٨٩٣،٠٠٣
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٤	**٢٤،٤٧٨،٨٢٦**	٢١،٢٢٤،٠٢٥
الحصة في أرباح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١١	**(٨،١١٦،٧٠٠)**	(٩،٦٥٠،٩٢٨)
تكلفة تمويلية	٣١	**٣٦١،٨٠٦،١٢٦**	٢٢٢،٤٨٠،٨١٨
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢١	**٤،٦٣٠،٠٠٠**	٦،٧٥٥،٨٨٥
الانخفاض في قيمة الذمم المدينة	٧	**٥٣،٢٠٢،٢٢٧**	٨٧،٦٨٢،٧٤٩
تغير القيمة العادلة لاستثمارات أخرى	١٢	**٢٦٧،٤٥٣**	–
انخفاض في قيمة الدفعات المقدمة للموردين	٢٨	**٦،٠٦٩،٢٨٧**	٧،٨٣٥،٣٥٤
خسارة من بيع أراضي		**-**	١،٦٣١،٥٨٦
رد مطلوبات لم تعد مستحقة		**-**	(١٤،٠٦٧،٤١٨)
		١،١٢٠،٣٦١،٦٩٥	١،١٠٠،٥١٢،٤٤٦
التغيرات في رأس المال العامل:			
ذمم مدينة تجارية		**(٨١،٥٦٨،٤١٠)**	(١٠٠،٥٧٠،٨٤٢)
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، صافي		**(٨٦٧،٠٦٦،٧٤٩)**	(٣٢٦،٥٨٢،٨١٢)
مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى		**(٢٦،٧٠٦،٤٧١)**	٦٩٠،٠١٥
ذمم دائنة تجارية		**(٨١،٨١٦،٥٧١)**	١٣،٩٨٠،١٦٤
إيرادات مستحقة		**٦،٤٥٢،٤٤٧**	١،٣٥٤،٢٦٨
قيمة إيجارات عقد الإيجار المستحقة		**٧،٩٨٣،٦٣٨**	٧٨،٧٦٧،٢٤٦
إيرادات غير محققة		**٨٢،٠١٢،٧٣٥**	٨٨،٩٢١،٠٤٧
مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى		**٤٣،٤٣٠،٤٤٠**	(٥٥،٤٤٨،٦٠٤)
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**٢٠٣،٠٨٢،٧٥٤**	٨٠١،٦٢٢،٩٢٨
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	٢١	**(٤،٩٧٩،٢٢٣)**	(٧٥٨،٠٥٥)
زكاة مدفوعة	٢٠	**-**	(١،٦٧٢،٢٨٠)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**١٩٨،١٠٣،٥٣١**	٧٩٩،١٩٢،٥٩٣
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات لعقارات استثمارية	١٣	**(٢١٩،٤٧٨،٦٢٩)**	(٣١٠،٨٦٤،١١٤)
شراء ممتلكات ومعدات	١٤	**(٨،٠٢٣،١٣٣)**	(٣٦،١٩٠،٩٨٣)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	١١	**٩،٠٠٠،٠٠٠**	٥،٠٠٠،٠٠٣
دفعات مقدمة لمقاول، طرف ذو علاقة		**(٣١٩،٧٧٢،٤٦٧)**	(٤٠،٨٠١،٢٦٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		**(٥٣٨،٢٧٤،٢٢٩)**	(٣٨٢،٨٥٦،٣٥٧)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
سداد نفقات تمويلية		**(١٦٨،٣٦٠،٨٨٠)**	(٢٩٦،١٧٦،٧٨٨)
توزيعات أرباح مدفوعة		**-**	(١٩٦،٣٨٥،٨٧٥)
متحصلات من قروض طويلة الأجل	١٥	**٦،٩٠٠،٢٧٤،٠١٢**	–
سداد تكاليف معاملات	١٥	**(٩١،٦٩٢،٩٦٠)**	–
المسدد من قروض طويلة الأجل	١٥	**(٦،٢٢٧،١٧٣،٣٠٦)**	(٦٦،٠٠٠،٠٠٠)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية		**٤١٣،٠٤٦،٨٦٦**	(٥٥٨،٥٦٢،٦٦٣)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه		**٧٢،٨٧٦،١٦٨**	(١٤٢،٢٢٦،٤٢٧)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٦	**٨٠،٣٥٠،٩٦٨**	١٥٨،٢١٧،٥٨٨
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٦	**١٥٣،٢٢٧،١٣٦**	١٥،٩٩١،١٦١
المعاملات غير النقدية:			
توزيعات أرباح تم تسويتها من خلال حساب الشركة الأم النهائية	٨ و ٢٤	**٦٤٠،٠٠٠،٠٠٠**	٣٢٩،٦١٤،١٢٥
عقارات استثمارية محولة إلى أطراف ذات علاقة	٨ و ١٣	**(٨٣،٨٦٧،٣٦٤)**	(٤،٣٨٠،٧٢٥)
زكاة مستحقة محولة إلى الشركة الأم النهائية	٨	**٨،٨٢٥،٤٢٩**	–
خسارة غير محققة من إعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع	١٢	**(١٦٢،٢٢٠)**	(٣٥٩،١٠١)
مبالغ مستحقة إلى الشركة الأم النهائية تم تسويتها من خلال حساب الأطراف ذات العلاقة	١٠		٧٧،٦٥٧،٨٧٢
رسملة إيجار – عقارات استثمارية	١٨	**١٠٧،٥٧٣،١٢٩**	١٢٥،٨٤١،٤٣٣
بيع أراضي تم تسويته من خلال حساب الشركة الأم النهائية		**-**	(١١٥،٧٦٣،٦٢٥)
استثمارات متاحة للبيع محولة إلى الشركة الأم النهائية			(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)
تكلفة تمويل مرسملة لمشروع تحت الإنشاء		**٣٢،٦٠١،٥٤٤**	–

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة.

١. معلومات حول الشركة والنشاطات

شركة المراكز العربية («الشركة»)، شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٩١٧٧ بتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٢٦هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٥م). يقع المكتب الرئيسي المسجل في حي النخيل، ص.ب. ٣٤١٩٠٤، الرياض ١١٣٣٣، المملكة العربية السعودية.

تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة») في شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وأعمال المقاولات للمباني السكنية والتجارية ويشمل ذلك الهدم والترميم والحفر وأعمال الصيانة. كما يشتمل على صيانة وتشغيل وإدارة المراكز التجارية والمنتجعات السياحية والفنادق والمطاعم وإدارة وتشغيل المعارض المؤقتة والدائمة والمجمعات السكنية والمستشفيات.

فيما يلي بياناً بالشركات التابعة المدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م:

اسم الشركة التابعة (١)	نسبة الملكية ٪ مباشرة	نسبة الملكية ٪ غير مباشرة (٢)
شركة مراكز الرياض المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة البوارج العالمية للتنمية والاستثمار العقاري	٪٩٥	٪٥
شركة المكارم العالمية للتنمية العقارية	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عيون الرائد التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة عيون البساتين التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة القصيم للمشاريع الترفيهية والتجارية لأصحابها عبد المحسن الحكير وشركاه	٪٥٠	--
شركة مجمع اليرموك التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث المتين للمقاولات	٪٩٥	٪٥
شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع العرب المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع عزيز التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الظهران التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع النور التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الياسمين التجارية	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الدمام التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الملز التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة مجمع الحمراء التجارية المحدودة	٪٩٥	٪٥
شركة الإرث الراسخ للمقاولات	٪٩٥	٪٥

١. إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية.

٢. إن الملكية غير المباشرة مملوكة من خلال ملكية مشتركة ضمن المجموعة.

٢.   أسس الإعداد والعرض

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها معاً بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»). السياسات المحاسبية الهامة مبينة في إيضاح (٥) حول القوائم المالية الأولية الموحدة والتي تم تطبيقها بصورة ثابتة على جميع الفترات المعروضة.

كما هو مبين في إيضاح (١) تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة اعتباراً من ٨ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧م). ومع ذلك، وعلى الرغم من التغيير في الكيان القانوني، قدمت إدارة الشركة أرقام المقارنة في هذه القوائم المالية من ١ أبريل ٢٠١٧م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

ويجب أن تتم قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموحدة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الأولية الموحدة المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م وهي أول قوائم مالية أولية موحدة للمجموعة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أسس القياس وعملة العرض والنشاط

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات الأخرى بالقيمة العادلة ومزايا نهاية خدمة الموظفين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة. تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة بالريال السعودي الذي يعتبر عملة النشاط للشركة.

٣.   التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب اعداد القوائم المالية الأولية الموحد للمجموعة من الادارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المبينة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات في تاريخ التقرير. إلا أن عدم التأكد من هذه التقديرات والافتراضات قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في المستقبل. تستند التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف التي ينتج عنها أساس إصدار الأحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة عن غيرها من المصادر. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المعدلة تؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

التقديرات والافتراضات

وفيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقرير والتي لها أثر كبير يؤدي إلى فروق مادية في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية اللاحقة. استخدمت المجموعة هذه الافتراضات والتقديرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ الخارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة توليد النقد القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع إلى المعطيات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لموجودات مماثلة أو استنادًا إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصًا التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة قيد الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس إلى ثماني سنوات القادمة ولا تشتمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء وحدة إنتاج النقد التي يتم اختبارها. إن المبلغ القابل للاسترداد هو أكثر البنود حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك صافي التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستدلال.

التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

المخصصات

تعتمد المخصصات بطبيعتها على التقديرات وتقييمات استيفاء ضوابط الإثبات بما فيها تقديرات احتمالية التدفقات النقدية الخارجة. وتستند مخصصات الدعاوى القضائية على تقدير التكاليف مع الأخذ بالاعتبار الاستشارات القانونية والمعلومات الأخرى المتاحة في الوقت الحالي. كما تتضمن مخصصات إنهاء الخدمة وتكاليف الخروج، إن وجدت، أحكام الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الخارجة لتكاليف خروج أخرى. وتتضمن مخصصات المطلوبات غير المؤكدة أفضل تقدير للإدارة لاحتمالية التدفقات النقدية الخارجة.

الافتراضات طويلة الأجل المتعلقة بمنافع الموظفين

تمثل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الالتزامات التي سيتم سدادها في المستقبل وتتطلب وضع افتراضات بشأن التزامات البرنامج. يتطلب من الإدارة إجراء المزيد من الافتراضات المتعلقة بالمتغيرات مثل معدلات الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب ومعدلات الوفيات ومعدل دوران الموظفين وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وبشكل دوري، تقوم إدارة المجموعة بالتشاور مع خبراء اكتواريين خارجيين بخصوص هذه الافتراضات. يمكن أن يكون للتغيرات في الافتراضات الأساسية تأثير هام على التزامات المنافع المتوقعة و/أو تكاليف منافع الموظفين المحددة الدورية المتكبدة.

الانخفاض في قيمة استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة

تعتبر المجموعة استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة منخفضة القيمة عند وجود انخفاض جوهري أو مستمر في القيمة العادلة للاستثمارات دون تكلفتها. تعتبر المجموعة أن الانخفاض بنسبة ٢٠٪ يمثل انخفاضاً هاماً وأن فترة التسعة أشهر هي انخفاضا دائماً.

الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة التجارية والأخرى بصورة رئيسية بالخصائص الفردية للعميل. إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً العوامل التي قد يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان لقاعدة العملاء، بما في ذلك مخاطر التعثر المتعلقة بعوامل اجتماعية اقتصادية أخرى. تستند هذه التقديرات إلى افتراضات تتعلق بتلك العوامل، وقد تختلف النتائج الفعلية، مما يترتب عليه إجراء تغيرات مستقبلية في انخفاض القيمة.

الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات الخاصة بها بغرض احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم المجموعة بالمراجعة الدورية للأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك للتحقق من توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية للموجودات.

الأحكام الهامة المستخدمة عند تطبيق المعايير المحاسبية

للأحكام الهامة التالية أكبر تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الأولية الموحدة:

مكونات العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

تستهلك موجودات المجموعة، المصنفة ضمن العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات، بطريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية. عند تحديد العمر الإنتاجي للأصل، يتم تقسيمه إلى مكونات هامة بحيث يتم استهلاك كل مكون هام بشكل منفصل.

يتطلب الأمر اتخاذ الأحكام عند التحقق من المكونات الهامة للموجودات الكبرى، وأثناء تحديد أهمية المكون، فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار الأهمية الكمية لهذا المكون وكذلك العوامل النوعية مثل الفرق في العمر الإنتاجي بالمقارنة مع الأصل المرتبط به، وطريقة الاستهلاك، ودورة الاستبدال / جدول الصيانة.

تحديد السيطرة والتأثير الهام

أحكام الإدارة عند تقييم السيطرة على الشركات التابعة الموحدة:

إن الشركات التابعة هي جميع الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها المجموعة. تعتبر الإدارة أن المجموعة تسيطر على منشأة ما عندما تتعرض

المجموعة بشأنها لمخاطر أو يكون لديها حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة من ارتباطها بالشركة المستثمر فيها وكذلك عندما يكون لديها القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على قيمة تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركات المستثمر فيها.

٣. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

وبشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة حقوق تصويت مساوية أو أقل من الأغلبية في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف الأخرى المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك الترتيبات التعاقدية وغيرها التي لها أثر على الأنشطة التي تؤثر على عوائد الشركات المستثمر فيها.

إن تحديد سيطرة المجموعة يتوقف أيضاً على تلك الأنشطة ذات العلاقة وطريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة في الشركات المستثمر فيها.

في بعض الحالات التي تمتلك فيها المجموعة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت، فإنها قد تظل المساهم الأكبر الوحيد ولديها حضور وتمثيل يعطيها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركات المستثمر فيها، لا يمتلك المساهمون الآخرون حقوق تصويت كافية وسيطرة تمكنهم من رفض توجيهات المجموعة. لا توجد حالات سابقة لمساهمين آخرين تعاونوا للتصويت بشكل جماعي وقاموا بالتصويت ضد المجموعة.

أخذت الإدارة في الاعتبار التكامل بين جميع الشركات المستثمر فيها (عندما تكون لدى المجموعة أغلبية مساوية أو أقل من أغلبية حقوق التصويت) ضمن هيكل المجموعة والمتواجدة في مدن المملكة العربية السعودية وقدرة المجموعة على التأثير على العوائد المتغيرة للشركات المستثمر فيها من خلال تقديم مختلف الخدمات الرئيسية للشركات المستثمر فيها، وعلاقة المجموعة بالمنشآت الأخرى التي قد تؤثر على عوائد الشركات المستثمر فيها، وتعيين بعض كبار موظفي الإدارة، وعوامل أخرى مختلفة.

وبناء على الاعتبارات المذكورة أعلاه، تعتقد إدارة المجموعة بـ:

- وجود نمط من الممارسات السابقة والحالية لمشاركة المجموعة في الأنشطة ذات العلاقة لهذه الشركات المستثمر فيها مما ينتج عنه تأثير على عوائدها ويشير أيضا إلى مصلحة غير سلبية للمجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها.
- قيام المجموعة بخلق بيئة عمل مميزة لهذه الشركات المستثمر فيها وخلق علاقات متبادلة مع المجموعة أدت إلى الحكم بوجود «سيطرة».

وبالتالي، قامت المجموعة بتوحيد تلك الشركات المستثمر فيها والتي تستوفي الشروط المذكورة أعلاه كجزء من القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة.

أحكام الإدارة عند تقييم التأثير الهام على الشركات المستثمر فيها:

كان من الضروري الحكم خاصة عندما يوجد للمجموعة حصة وحقوق تصويت بنسبة ٢٠٪ فأكثر واعتقاد الإدارة بأنه لا يوجد للمجموعة سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه الشركات المستثمر فيها.

بالنسبة لهذه الشركات المستثمر فيها، خلصت إدارة المجموعة إلى أنها تمارس «تأثيراً هاماً» وفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. يعرف التأثير الهام بأنه القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها وليس «سيطرة» أو «سيطرة مشتركة». تقدم المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية مؤشرات مختلفة عن «التأثير الهام»، بما في ذلك التمثيل في مجلس الإدارة والمشاركة في صنع القرار.

وبفضل حقوق ملكية المجموعة في حضور الاجتماعات العامة للشركات المستثمر فيها، وكذلك تمثيل المجموعة في مجالس إدارات هذه الشركات المستثمر فيها ومشاركة المجموعة في صياغة السياسات التشغيلية والمالية وعمليات صنع القرار، تعتقد الإدارة أن المجموعة تمارس تأثيراً هاماً على هذه الشركة المستثمر فيها («الشركة الزميلة»).

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا الاستثمار في الشركة الزميلة بطريقة حقوق الملكية.

٤. المعايير الصادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة وغير السارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذا انطبق ذلك، عند سريانها.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ : عقود الإيجار

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معياراً جديداً لإثبات عقود الإيجار، ويحل هذا المعيار محل:

- معيار المحاسبة الدولي ١٧ - «عقود الإيجار»
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ - «تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار»
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية ١٥ - «عقود التأجير التشغيلي - الحوافز»
- تفسير لجنة التفسيرات الدولية ٢٧- «تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار»

بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧)، كان يتعين على المستأجرين التمييز بين عقد الإيجار التمويلي (داخل قائمة المركز المالي) وعقد الإيجار التشغيلي (خارج قائمة المركز المالي). يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) الآن من المستأجرين إثبات التزامات عقد الإيجار التي تعكس دفعات الإيجار المستقبلية و «حق استخدام الأصل» لكافة عقود الإيجار. وقد أدرج مجلس معايير المحاسبة الدولية إعفاءً اختيارياً بشأن بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، يعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة معينة بمقابل.

يسري المعيار بشكل إلزامي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، ويسمح بالتطبيق المبكر له. تقوم الإدارة حالياً بدراسة أثر هذا المعيار على فترات التقارير المالية المستقبلية للمجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للسنة التي تبدأ في ١ أبريل ٢٠١٩م. قد يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ تأثيرًا على المبالغ المدرجة والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة بشأن اتفاقيات عقود التأجير للمجموعة. ومع ذلك، ليس من الممكن عمليا تقديم تقدير معقول لتأثيرات تطبيق هذا المعيار حتى تنتهي المجموعة من القيام بمراجعة مفصلة لذلك.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة بواسطة المجموعة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة:

أسس التوحيد

الشركات التابعة

لمزيد من التفاصيل حول الأحكام التي أجرتها المجموعة بشأن تحديد السيطرة، يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣).

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عناصر السيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق الربح / الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم اجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

تم عرض قائمة بالشركات التابعة في الإيضاح (١). كما يبين هذا الإيضاح بلد التأسيس والأنشطة الرئيسية ونسب الملكية.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- التوقف عن إثبات موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- التوقف عن إثبات القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- التوقف عن إثبات فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو عجز في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.
- إعادة تصنيف حصة الشركةٍ الأم من البنود المسجلة سابقًا في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

عندما تتوقف المجموعة عن توحيد أو المحاسبة عن الاستثمار في الشركات التابعة بسبب فقدان السيطرة، يعاد قياس أي حصة محتفظ بها في المنشأة بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغير في القيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة. تصبح هذه القيمة العادلة القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة لاحقا عن الحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو أصل مالي. إضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ مثبتة سابقا في بنود الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة تتم المحاسبة عنها كما لو أن المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وقد يعني هذا أن المبالغ التي تم إثباتها سابقا في بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

الحصص غير المسيطرة

تظهر الحصص غير المسيطرة في نتائج وحقوق الملكية للشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة وقائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة.

الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً كبيراً. والتأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بعد إثباتها في الأصل بالتكلفة.

طريقة حقوق الملكية

يتم استخدام طريقة حقوق الملكية عند المحاسبة عن الاستثمار في الشركة الزميلة. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الأصل بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها لما بعد الاستحواذ في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة، وحصة المجموعة من الحركات في بنود الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها في قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة، إن وجدت.

يتم إثبات توزيعات الأرباح المستلمة أو المستحقة من الشركات الزميلة كتخفيض في القيمة الدفترية للاستثمار.

لا تقوم المجموعة بالاعتراف بأي خسائر إضافية عندما تساوي أو تتجاوز حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية حصتها في المنشأة بما فيها ذلك أي مستحقات أخرى غير مضمونة إلا إذا تكبدت التزامات أو قامت بعمل دفعات نيابة عن المنشأة.

تحذف الأرباح غير المحققة، إن وجدت، عن المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بقدر حصة المجموعة في هذه الشركة. كذلك يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تقدِّم العملية دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحوَّل.

يتم إدراج الشهرة، إن وجدت، المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بشكل فردي للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة خارج الربح التشغيلي.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمته الدفترية، ثم تقوم بإثبات الخسارة كـ «حصة في أرباح شركة زميلة» في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

إذا ما تم تخفيض حصة الملكية في الشركة الزميلة ومازال هناك تأثيراً هاماً، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية فقط من المبالغ المثبتة سابقاً في بنود الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة، حسبما هو ملائم.

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي على أساس أسعار التحويل السائدة بتاريخ تلك المعاملات. أما الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فيجري ترجمتها إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية وترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة. يتوقف تحويل البنود غير النقدية على فيما إذا تم إثباتها بالتكلفة التاريخية أو القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار التحويل في تاريخ المعاملة.

وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة بنفس طريقة اثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق التحويل للبنود التي يتم اثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن قيمتها العادلة في قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة أو قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي المركز المالي الأولية الموحدة استنادًا إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية.
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.
- يكون في صورة نقد وما في حكمه ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع سداده في دورة التشغيل العادية.
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي
- في حالة عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها مقابل بيع أصل ما أو دفعها مقابل تحويل التزام ما ضمن معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في غير السوق الرئيسية، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تقاس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام افتراضات يستعملها المتعاملون لتسعير أصل أو التزام وذلك على فرضية أن المتعاملين يسعون لأفضل منفعة اقتصادية.

تستخدم المجموعة طرق التقييم الملائمة في ظل الظروف التي تكون فيها المعلومات اللازمة متاحة لقياس القيمة العادلة وتعظيم الاستفادة من المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الأولية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ويتم الإفصاح عن ذلك أدناه، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر مهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى الأول الذي يمكن ملاحظته إما بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة.
- المستوى ٣: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات أقل في المستوى التي تعتمد على بيانات سوقية غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الأولية الموحدة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير.

لأغراض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادة كما هو موضح أعلاه.

الاعتراف بالإيرادات

يسري المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨م. استحدث معيار الإيرادات الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات قائم على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيرادات عند انتقال السيطرة على البضاعة إلى أو تقديم الخدمات للعميل. تتمثل الخمس خطوات هذه في الآتي: تحديد العقود المبرمة مع العملاء، وتحديد التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد، وتحديد سعر المعاملة، وتخصيص سعر المعاملة، والاعتراف بالإيرادات عند استيفاء التزامات الأداء. كما يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) تقديم إفصاحات معززة بشأن الإيرادات وذلك لمساعدة المستثمرين على أن يفهموا بصورة أفضل طبيعة ومبلغ وتوقيت الإيرادات وعدم التأكد منها ومن التدفقات النقدية الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء، وتحسين إمكانية مقارنة الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء. يسمح هذا المعيار بالتطبيق بأثر رجعي بالكامل أو باتباع منهج الأثر الرجعي المعدل.

يتم الاعتراف بالإيرادات بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة ويمكن قياس العائدات بصورة موثوق فيها بغض النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقدياً وباستثناء أي رسوم أو أتعاب. يتم إظهار المبالغ المفصح عنها كإيرادات بعد خصم المخصصات التجارية والتخفيضات. وعليه، ليس هناك أي تأثير جوهري ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ على الاعتراف بالإيرادات للمجموعة.

تتكون إيرادات المجموعة بشكل أساسي من إيرادات إيجار من عقود الإيجار ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. بالنسبة لأنواع الإيرادات الأخرى فينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

<u>إيرادات الإيجار</u>

تعتبر المجموعة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة كإيرادات نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشوئها. يتم الاعتراف بالإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المحققة وغير المطالب بها بعد.

يتم إثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الإيجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة اضافية تتاح للمستأجر كخيار لإكمال عقد التأجير، حيث تكون الإدارة متأكدة وبشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة عند نشوئها.

عوائد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات عوائد الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم توفر التقارير المدققة، تُعد الإدارة تقديراتها الخاصة عن المستأجرين المحققين أو المتخطين للمبيعات المتفق عليها في عقود الإيجار بناء على أدائهم السابق.

رسوم الخدمات، رسوم الإدارة، والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة عن المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين خلال الفترة التي يستحق فيها التعويض. تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

يتم إظهار رسوم الخدمات المتعلقة بالمنافع العامة الخاصة بالمستخدمين المفرطين في الاستخدام بعد خصم التكاليف ذات العلاقة وتسجل كجزء من «دخل العمولة على تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في الاستخدام، صافي» ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الأولية الموحدة لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كوكيل في هذا الشأن.

طرف أصيل أم وكيل

قامت المجموعة بتقييم اتفاقياتها لتحديد ما إذا كانت تعمل كطرف أصيل وبالتالي تدرج إيراداتها على أساس إجمالي، أم أنها تعمل وكيل فتدرج إيراداتها على أساس الصافي. في هذا التقييم، اخذت المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على الخدمات المحددة قبل أن يتم تحويلها إلى العميل، بالإضافة إلى مؤشرات أخرى مثل الطرف المسؤول بشكل أساسي عن الوفاء، ومخاطر المخزون وتقديرها في تحديد السعر. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كطرف أصيل في جميع ترتيبات إيراداتها (باستثناء رسوم الخدمات المتعلقة بالمرافق للمستخدمين المفرطين في الاستخدام – كما هو موضح في القسم السابق) حيث أنها الملتزم الرئيسي وتعمل بموجب نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر الائتمان. لم يكن هناك أي تعديل بسبب هذا التغيير حيث أن سياسة المجموعة تتماشى بالفعل مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

متطلبات العرض والإفصاح

كمتطلب في القوائم المالية الأولية الموحدة، تفصّل المجموعة الإيرادات المثبتة من العقود مع العملاء إلى فئات توضح كيفية تأثر طبيعة الإيرادات والتدفقات النقدية ومبلغها وتوقيتها وعدم التأكد المتعلق بها بالعوامل الاقتصادية. انظر إيضاح (٢٥) للإفصاح عن الإيرادات التفصيلية.

دخل الفوائد

يتم الاعتراف بدخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. عندما تنخفض الذمم المدينة تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية لقيمتها القابلة للاسترداد وهي التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأداة وتستمر في إلغاء الخصم كإيرادات فوائد. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد على القروض منخفضة القيمة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية المجموعة لاستلامها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

المصاريف

تتكون مصاريف الدعاية والترويج بشكل رئيسي من التكاليف المتكبدة في عمليات الترويج والإعلانات للمجمعات والمراكز التجارية. تصنف كافة المصاريف الأخرى كمصاريف عمومية وإدارية وتكلفة إيرادات.

تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات والترويج والإعلان. يتم التوزيع بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود مباشرة على اقتناء وانشاء وانتاج موجودات مؤهلة والتي تتطلب فترة زمنية هامة حتى تكون جاهزة للاستخدام المحدد لها أو بيعها أو رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من التكاليف التمويلية والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة للحصول على تلك القروض.

تحتسب الفائدة المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض للمجموعة بعد تعديلها للقروض المرتبطة بالتطويرات المحددة. عندما ترتبط القروض بتطويرات محددة فإن المبلغ الذي يتم رسملته هو إجمالي الفائدة المتكبدة على تلك القروض ناقصًا أي دخل استثماري ناتج عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة الفائدة من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء الفعلي، أي عندما يتم الانتهاء من جميع أعمال التطوير بشكل كبير. يتم التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض إذا كانت هناك فترات توقف طويلة لنشاط التطوير. يتم رسملة تكاليف الاقتراض أيضًا على تكلفة شراء موقع عقار تم اقتنائه خصيصًا لإعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون هناك أنشطة ضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وضريبة الدخل وذلك وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة»). يتم تقدير مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي المستقل للمجموعة، على الرغم من تقديم الشركة الأم النهائية إقرارات زكاة موحدة بما في ذلك الشركات التابعة المملوكة لها بالكامل وتعديل مخصص الزكاة عند استلام الربط النهائي لإقرارات الزكاة الموحدة للشركة الأم النهائية والشركات التابعة لها المملوكة بالكامل. يجرى قيد أية فروق في الربوط عند اعتماد الربط النهائي من الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») على مستوى الشركة الأم النهائية في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي تعتمد فيها الهيئة الربط النهائي.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشتمل التكلفة على التكاليف المتعلقة مباشرة بشراء هذه البنود. يتم قيد نفقات الإصلاح والصيانة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة في الفترة التي تم تكبدها فيه. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديده بصورة جوهرية. تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للتحسينات أو فترة الإيجار، أيهما أقل.

يتم احتساب الاستهلاك من التاريخ الذي تكون فيه بنود الممتلكات والمعدات متاحة للغرض منها. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات كما يلي:

	عدد السنوات
أدوات ومعدات	٤ – ٨ سنوات
أثاث وتجهيزات	٤ – ١٠ سنوات
سيارات	٤ سنوات
تحسينات على عقارات مستأجرة	٥ – ٦ سنوات (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)

تتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً، بتاريخ كل قائمة مركز مالي. لا يتم استهلاك العقارات قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم التوقف عن إثبات بنود الممتلكات المعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يكون من المتوقع منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عند التوقف عن إثبات الموجودات (محتسبة كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات) في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة في الفترة عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات فورا إلى قيمتها القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لها.

العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من الممتلكات المكتملة والممتلكات تحت الانشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو من أجل تعظيم رأس المال أو كلاهما. تصنف الممتلكات المؤجرة كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لتحقيق دخل إيجار أو تعظيم رأس المال أو كلاهما، بدلاً من بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال أو استخدامها لأغراض إدارية.

تقاس العقارات الاستثمارية، في الأصل، بالتكلفة شاملة تكاليف المعاملات. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية من أجل وضع الممتلكات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية الحالية بتاريخ تكبد التكلفة في حالة الوفاء بشروط إثباتها.

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي والمشاريع تحت الانشاء.

تحمل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات التي تزيد من قيمة عمر الموجودات ذات الصلة أو تعمل على تمديده بصورة جوهرية.

	عدد السنوات
المباني: مكونات كهربائية	٢٥ سنة
المباني: مكونات ميكانيكية	١٥ سنة
المباني: أنظمة مكافحة الحريق	٣٠ سنة
المباني: المصاعد	٢٠ سنة
مباني	٥٠ سنة
المباني المقامة على أرض مستأجرة: مكونات ميكانيكية	١٥ – ٢٥ سنة (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)
مبنى على أرض مؤجرة	٤ – ٥٠ سنة (العمر الإنتاجي أو فترة الإيجار، أيهما أقل)

يتم التحويل إلى/من العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المشغولة من قبل المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بخصوص المحاسبة عن الفترة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام، وعند عدم توقع أية فوائد اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة للفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. وفي حالة وجود هذا المؤشر أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. إن المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصًا التكاليف حتى البيع أو قيمته قيد الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة إلا إذا كان الأصل لا ينتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ القابل للاسترداد، يعتبر الأصل أو الوحدة المولدة للنقد قد انخفضت قيمته ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد لوحدة إنتاج النقد. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم (قبل الزكاة) يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات التفصيلية والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من الوحدات المدرة للنقد بالمجموعة التي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات بوجه عام فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية بعد فترة الموازنة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض العمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة في فئات المصروفات هذه التي تتفق مع وظيفة الأصل المنخفض.

وبالنسبة للموجودات، عدا المذكورة أعلاه، يتم في نهاية كل فترة مالية، إجراء تقييم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو نقصت. وفي حالة وجود هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها سابقًا فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بآخر خسارة انخفاض في القيمة. يعتبر رد القيد هذا محدوداً بحيث لا تزيد القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية للأصل التي كان من المفروض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض لذلك الأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

الأدوات المالية

اعتباراً من ١ أبريل ٢٠١٨م، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ الذي يحل محل المتطلبات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٩ «الأدوات المالية: الإثبات والقياس»، المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية.

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ طبقت المجموعة تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ «عرض الأدوات المالية» مما يتطلب عرض الانخفاض في قيمة الموجودات المالية في بند منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. كانت طريقة المجموعة في السابق تتمثل في إدراج الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية ضمن المصروفات العمومية والإدارية. وبالتالي، أعادت المجموعة تصنيف خسائر الانخفاض في القيمة البالغة ٨٧،٦٨٢،٧٤٩ ريال سعودي المثبتة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩.

بالإضافة إلى ذلك، طبقت المجموعة تعديلات لاحقة على المعايير الدولية للتقرير المالي ٧ «الأدوات المالية: الإفصاحات» التي تطبق على إفصاحات سنة ٢٠١٨م لكنها لم تطبق بشكل عام على معلومات المقارنة

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية الجديدة وطبيعة أثر التغيرات على السياسات المحاسبية السابقة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ بشكل كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ بغرض تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أنه يستبعد التصنيفات السابقة التي وردت بمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ للموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والسلف والمتاحة للبيع.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، وعند الإثبات الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة؛ القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ يعتمد بصورة عامة على نموذج الأعمال الذي من خلاله يتم إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. لا يتم أبداً تقسيم المشتقات المتضمنة في العقود التي تكون فيها الموجودات المالية هي المضيف ضمن نطاق المعيار، وبدلاً عن ذلك، يتم تقييم كامل الأداة المختلطة بغرض تصنيفها.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت كلا الشرطين أدناه ولا يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تنشأ فتراتها التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

عند الإثبات الأولي للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، يحق للمجموعة أن تختار بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الخيار على أساس كل استثمار على حدة.

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حسب ما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وهذا يتضمن جميع الموجودات المالية المشتقة. وعند الإثبات الأولي، يحق للمجموعة أن تخصص بشكل نهائي الموجودات المالية التي بطريقة أخرى تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وإذا قامت بذلك، تقوم بحذف عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة أخرى أو تخفيضه بشكل كبير.

يتم القياس المبدئي للأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة تجارية دون عنصر تمويل جوهري مقاس مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناءه، بالنسبة للبند غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي المكاسب والخسائر، وتشمل أي فائدة أو دخل توزيعات أرباح، ضمن الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التكلفة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. تثبت إيرادات الفائدة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي والانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ضمن الربح أو الخسارة.
الاستثمارات في سندات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات في الربح أو الخسارة إلا إذا كانت توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم اثبات صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبدا إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.

صنفت المجموعة استثماراتها في وحدات صندوق مشترك بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يحث أن التدفقات النقدية التعاقدية لا تقتصر على المبلغ الأصلي والفوائد فقط.

يتم تصنيف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كانت مصنفة على أنها مقتناة بغرض المتاجرة أو كانت مشتقة أو مخصصة كذلك عند الإثبات الأولي. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، ويتم إثبات المكاسب أو الخسائر الصافية بما فيها أي مصروفات فوائد، ضمن الربح أو الخسارة. يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات مصروفات الفوائد ومكاسب وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الربح أو الخسارة. يتم اثبات أي مكاسب أو خسائر عند التوقف عن الاثبات ضمن الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

الموجودات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو قيامها بتحويل حقوق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملة التي يتم من خلالها انتقال جميع مخاطر ومكافآت ملكية الموجودات المالية أو التي لا تقوم المجموعة من خلالها بالتحويل الجوهري أو الإبقاء على جميع مخاطر ومكافآت الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات يتم بموجبها تحويل الموجودات التي تم إثباتها في قائمة المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو معظم مخاطر ومنافع الموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، يتم التوقف عن إثبات الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الإعفاء من المطلوبات التعاقدية أو إلغاءها أو انتهائها. كما تقوم المجموعة بالتوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة مختلفة إلى حد كبير، وفي تلك الحالة يتم إثبات مطلوبات مالية جديدة بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة.

وعند التوقف عن إثبات المطلوبات المالية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية المسددة والمقابل المالي المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة) يتم إثباته ضمن الربح أو الخسارة.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق نظامي حالي ملزم لدى المجموعة بإجراء مقاصة لتلك المبالغ وعندما تعتزم الشركة تسويتها على أساس الصافي أو بيع الموجودات لتسديد المطلوبات في آن واحد.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ وذلك لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية

المتوقعة على مدى العمر. وتطبق هذه الطريقة بهدف تقييم مخصص ما مقابل:

- الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة؛ و
- الموجودات التعاقدية

تقاس مخصصات الخسارة للذمم المدينة التجارية بعنصر تمويل جوهري أو بدونه بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم قياس الأرصدة البنكية التي من خلالها لم تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الإثبات الأولي لها وفقاً للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً (مثل مخاطر التعثر في السداد التي وقعت على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة فإن المجموعة تضع في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي استنادًا إلى الخبرة السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني المستنير، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً تمثل جزءً من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد والتي من المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو خلال فترة أقصر إذا كان عمر الأداة أقل من ١٢ شهرًا). وفي جميع الحالات، فإن أقصى فترة تؤخذ في الحسبان عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة لمخاطر الائتمان.

نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح محتمل للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بأنها القيمة الحالية لكافة النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها).

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

وتعد الموجودات المالية «منخفضة القيمة الائتمانية» عندما يقع حدث أو أكثر ذو تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للموجودات المالية.

إن الدليل على أن الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية يشمل المعلومات التي يمكن ملاحظتها كما يلي:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المقترض أو المصدر.
- الإخلال بالعقد مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن ٧٢٠ يومًا.
- أن يكون من المرجح دخول المقترض في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.
- اختفاء السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (سواء جزئيًا أو كليًا) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر المجموعة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. إلا أن الموجودات المالية التي يتم شطبها قد لا تزال تخضع لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات المجموعة نحو استرداد المبلغ المستحقة.

تم الإفصاح عن أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في إيضاح ٣٤ للقوائم المالية الأولية الموحدة والذي يعود إلى المتطلبات الجديدة للانخفاض في القيمة وإعادة تصنيف فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وكذلك فئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لكل فئة من فئات الأدوات المالية الخاصة بالمجموعة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يترتب على المجموعة، نتيجة لحدث سابق، التزام حالي قانوني أو حكمي يمكن تقديره بصورة موثوقة ويكون من المرجح أن يلزم تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام. لا يتم الاعتراف بالمخصص للخسائر التشغيلية المستقبلية.

يتم قياس المخصص بالقيمة الحالية وفقاً لأفضل تقديرات الإدارة للقيمة الحالية للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزامات الحالية في نهاية فترة التقرير. إن معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية هو معدل قبل الزكاة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كنفقات تمويلية.

منافع الموظفين

الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر وبدلات تعليم الأطفال، المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهرا بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفين بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بخصوص خدمات الموظفين حتى نهاية الفترة المالية، وتقاس بالمبالغ المتوقع دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض الالتزامات كالتزامات مزايا موظفين حالية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة.

مكافأة نهاية الخدمة

لدى المجموعة، بشكل أساسي، مكافأة نهاية الخدمة، وهي مؤهلة لاعتبارها برامج منافع محددة.

إن المطلوبات المثبتة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة تمثل التزام المنافع المحددة بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يعاد قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، وتكون لها شروط تقارب شروط الالتزامات ذات العلاقة. وفي حالة عدم وجود سوق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. يعتمد معدل الخصم على عوائد السندات الحكومية بالمملكة العربية السعودية.

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة. ويتم إدراج هذه التكلفة في رواتب ومزايا الموظفين الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها في بنود الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة الناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

تأخذ عملية التقييم الاكتواري بعين الاعتبار أحكام نظام العمل السعودي وسياسة المجموعة.

توزيعات الأرباح

تقوم الشركة بإثبات الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح للمساهمين في الشركة الأم عند الموافقة على التوزيع وأن التوزيع لم يعد يتوقف على تقدير الشركة. وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية لمحفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت المجموعة، استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الاتفاقيات، خاصة مدة شروط عقد الإيجار والحد الأدنى لدفعات الإيجار، بأنها تحتفظ بالمخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية هذه العقارات وبالتالي تم اعتبارها كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمستأجر

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين يتمثل في أو يتضمن عقد إيجار يعتمد على مضمون هذا الترتيب في تاريخ بدء العمل بالعقد. يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تنطوي على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

تصنف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية. تحمل الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروفات على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار التشغيلي، باستثناء دفعات الإيجار الشرطية التي تقيد كمصروف عند نشوئها.

تحمل التكلفة المباشرة الأولية (التي تمثل بشكل أساسي عمولات التأجير الأولية المدرجة ضمن تكلفة العقارات الاستثمارية) المتكبدة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة في صورة استهلاك على مدى العمر الانتاجي للعقارات الاستثمارية أو فترات عقود الإيجار المبرمة على أساس منتظم، أيهما أقصر، حيث تعتبر هذه الطريقة أكثر تمثيلا للإطار الزمني الذي يتم فيه الانتفاع بالموجودات المستأجرة.

التقارير القطاعية

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منها إيرادات وتتكبد فيها مصروفات.
- يتم تحليل نتائج العمليات باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء.
- تتوفر بشأنه معلومات مالية.

تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاعاً تشغيلياً واحداً لأن كافة الشركات التابعة تزاول نشاطات مماثلة.

القطاع الجغرافي، عبارة عن مجموعة من الموجودات والعمليات أو المنشآت التي تزاول أنشطة مولدة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي تم اعتماد قطاع جغرافي واحد.

الإيرادات غير المحققة

تشتمل الإيرادات غير المحققة على الإيجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود إيجارها بعد نهاية الفترة المالية.

٦. النقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
نقد لدى البنوك	١٥٢،٣٢٠،١٠٦	٧٩،٥٠٩،٢٤٢
نقد في الصندوق	٩٠٧،٠٣٠	٨٤١،٧٢٦
الإجمالي	١٥٣،٢٢٧،١٣٦	٨٠،٣٥٠،٩٦٨

٧. ذمم مدينة تجارية

تتكون الذمم المدينة من صافي المبالغ المستحقة بدون عمولة من مستأجري القطاع الخاص الذين لا يوجد لهم تصنيف ائتماني. وقبل قبول أي عميل جديد، تقوم إدارة المجموعة بتقييم الجودة الائتمانية للعميل المحتمل، وتضع حدود للائتمان. وبناءً على الخبرة السابقة، يتوقع تحصيل كامل الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. وأنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل الذمم المدينة، وبالتالي فإن معظمها بدون ضمانات.

إن أثر التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ تم شرحه في إيضاح ٣٤. ونظراً لطريقة التحول التي تم اختيارها عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، لم يتم تعديل معلومات المقارنة لتعكس المتطلبات الجديدة.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي الذمم المدينة التجارية	٤٦٦،٠٨١،٧٣٧	٩٩٩،٩٤٣،٥٨٣
يخصم: خسائر الانخفاض/مخصص الذمم المدينة التجارية	(١٥٤،٢٢٠،٦٦٨)	(١٣٨،٦١٦،٨٢٣)
	٣١١،٨٦١،٠٦٩	٢٤٦،٧٣٣،١٧٦

كانت الحركة على خسارة الانخفاض في القيمة كالآتي:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ١٣ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
في بداية الفترة	١٣٨،٦١٦،٨٢٣	٩٧٤،٦١٤،٨٤
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	(٣٦،٧٦١،٧١٠)	-
مخصص الفترة	٥٣،٢٠٢،٢٢٧	٩٤،٨١٤،٤٩٨
الشطب	(٨٣٦،٦٧٢)	(٤،٦١٤،١٥٤)
في نهاية الفترة	١٥٤،٢٢٠،٦٦٨	١٣٨،٦١٦،٨٢٣

تم توضيح أعمار الذمم المدينة التجارية التي لم تنخفض قيمتها في إيضاح ٣٥.

٨. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدتها

لأغراض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة، يتم اعتبار الأطراف على أنها ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير هام على الطرف عند اتخاذ قرارات مالية وتشغيلية والعكس، أو عندما تخضع المجموعة والطرف لسيطرة مشتركة أو تأثير هام مشترك. قد تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو منشآت. الأرصدة والمعاملات بين الشركة والشركات التابعة لها، والتي تمثل أطراف ذات علاقة ضمن المجموعة، تم استبعادها عند التوحيد ولم يتم الافصاح عنها في هذا الإيضاح.

٨-١ الشركة الأم المساهمين

المجموعة مملوكة من قِبل المنشآت التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م:

الاسم	النوع
شركة فاس السعودية القابضة	الشركة الأم النهائية
شركة فاس العقارية المحدودة	الشركة الأم المباشرة
شركة سعف العالمية المحدودة	مساهم
السيد/ فواز عبدالعزيز الحكير	مساهم
السيد/ سلمان عبدالعزيز الحكير	مساهم
السيد/ عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	مساهم
شركة الفريدة الأولى العقارية	مساهم
شركة الفريدة الثانية العقارية	مساهم
شركة الفريدة الثالثة العقارية	مساهم

* قام المساهمين في الشركة الأم المباشرة (شركة فاس العقارية المحدودة) بالتنازل عن أسهمهم المملوكة في الشركة الأم المباشرة إلى شركة فاس السعودية القابضة. لذلك، يتم اعتبار شركة فاس السعودية القابضة كشركة أم نهائية.

٨-٢ الشركات التابعة

تم بيان الحصص في الشركات التابعة في الإيضاح (١).

٨-٣ مكافأة موظفي الإدارة العليا

فيما يلي بيان بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٧م**
	ريال سعودي	ريال سعودي
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٥١٩،٧٥٢	٥٢٦،٣٢٠،١
الرواتب والمزايا قصيرة الأجل	٨،٢٩٥،٩٤٥	١٤،٤١١،٤٤٥
إجمالي مكافآت الإدارة العليا	**٨،٨١٥،٦٩٧**	١٥،٤٣٥،٠٧٠

٨-٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

قامت المجموعة خلال الفترة بإجراء معاملات مع أطراف ذات علاقة. تعتمد شروط تلك المعاملات من قبل الإدارة/مجلس الإدارة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. فيما يلي المعاملات الهامة والمبالغ المتعلقة بها:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٧م**
	ريال سعودي	ريال سعودي
الشركة الأم النهائية		
تحويل مشروع تحت الإنشاء مع الإيجار المدفوع مقدماً والإيجارات المستحقة إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ١٣).	١٠٧،٢٤٢،٣٦٢	-
المحول من مستحقات الزكاة إلى الشركة الأم النهائية	(٨،٨٢٥،٤٢٩)	-
توزيعات أرباح تمت تسويتها من خلال حساب المساهمين	(٦٤٠،٠٠٠،٠٠٠)	(٣٢٩،٦١٤،١٢٥)
توزيعات أرباح مدفوعة	-	(١٩٦،٣٨٥،٨٧٥)
تحويل استثمارات متاحة للبيع إلى الشركة الأم النهائية	-	(١٠٣،٣٣٤،٢٠٤)
تسوية أرصدة من خلال أطراف ذات علاقة أخرى	٢٠،٥٠٠،٠٠٠	٧٧،٦٥٧،٨٧٢
دفعات للموردين نيابة عن الشركة الأم النهائية	٨،٧٠٠،٤٦٩	-
تحويل عقارات استثمارية (إيضاح ١٣)	(٨٣،٨٦٧،٣٦٤)	(٤،٣٨٠،٧٢٥)
بيع أراضي تم تسويته من خلال حساب الشركة الأم النهائية	-	١١٥،٧٦٣،٦٢٥

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م ريال سعودي**
	ريال سعودي	ريال سعودي
الشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة الأخرى		
أعمال إنشائية مدرجة ضمن المشاريع تحت التنفيذ	٢٦٢،٥٤٥،٨٢٩	٢٧٥،٠٠٨،٠٣٣
إيرادات إيجار	٤٠٨،٦٨٢،٩١٠	٣٧٥،٥٦٨،٩٨٢
مصروفات خدمات	٤٥،٠٤١،٠١١	٦٢،٤٨٢،٨٠٥

تم، بموافقة المساهمين في الشركة، إسناد عقود إنشاء جميع المشاريع إلى طرف آخر ذو علاقة وهي شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية (إيضاح ٩). إن عملية إسناد هذه العقود لا تتم من خلال المناقصات.

٨-٥ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي أرصدة الأطراف ذات العلاقة:

١. مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
متداول		
الشركة الأم النهائية		
شركة فاس السعودية القابضة	-	-
الشركات التابعة		
شركة فاس القابضة للفنادق	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠	١٥٠،٠٠٠،٠٠٠
شركة الأطعمة والترفيه التجارية المحدودة (أ)	٧٥،٦٨٤،٩٧٥	٣٤،٠٤١،٩٥٣
شركة فاس التجارية (أ)	-	٢٠،٥٠٠،٠٠٠
شركة مراكز القهوة التجارية (أ)	٢،٥١٦،٧٧٣	١،٢٥٢،٧٦١
شركة نسك التجارية المحدودة (ب)	٨،٠١١،٠٠٠	٧٣،٧٢٢
أطراف أخرى ذات علاقة		
شركة مجموعة عبدالمحسن الحكير للسياحة والتنمية (أ)	٦٥،٥٦١،٥٢٨	٢٢،٩٠٩،٢٠٣
شركة ألعاب بيلي المحدودة (أ)	٢٢،٣٢٧،٥٨٤	٨،٠٤٦،٦٦٧
شركة فضاء الأطفال المحدودة (أ)	٣،١٨٦،٦٠٣	٥٠٩،٧٩٧
شركة المهارات المبتكرة للألعاب (أ)	٢،٠١٥،٩٥٢	٣٥٩،٩٤٥
شركة تضاريس نجد للأمن	١٥،٧٢١،٠٠٧	-
شركة فاس التقنية التجارية	٨،٠٣٠،٨٠٤	-
شركة بوابة الغذاء	٤،٥٧٥،٥٨٨	-
شركة الجيل القادم	٢،١٢١،١٤٠	-
أخرى	٢،٤٠٦،١٣٥	٨٨٥،٣٥٣
	٣٦٢،١٥٩،٠٨٩	٢٣٨،٥٧٩،٤٠١
غير متداولة		
الشركة التابعة		
شركة فاس القابضة للفنادق	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠
	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠	٢٠٠،٣٢٢،٥٧٠

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
متداول		
الشركة الأم النهائية		
شركة فاس السعودية القابضة	٦،٦٢١،٣٧٩	١٥،٦٢٧،٣٨٧
أطراف أخرى ذات علاقة		
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه (ب)	--	٢٠٠،٢٨٧،٦٩٢
شركة تضاريس نجد للأمن	--	٤،٤٥٥،٨٥٨
إتقان لإدارة المرافق	١٣،٠٩٤،١٧١	١،٢٤٨،٦٠٩
	١٩،٧١٥،٥٥٠	٢٢١،٦١٩،٥٤٦

٢. الدفعات المقدمة إلى مقاول (إيضاح ٩):

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
طرف آخر ذو علاقة		
شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه العقارية		
الجزء المتداول	**٦١٠،١٧٩،٠١٧**	٢٧٤،٥٠٧،٨٥٩
الجزء غير المتداول	**٦٤،٧٩٣،٤٢٥**	٨٠،٦٩٢،١١٦
	٦٧٤،٩٧٢،٤٤٢	٣٥٥،١٩٩،٩٧٥

أ. تمثل بشكل رئيسي إيجارات مستحقة من أطراف ذات علاقة.

ب. تمثل بشكل رئيسي إيجارات مقبوضة مقدماً، بعد خصم إيرادات إيجار مستحقة القبض.

٨-٦ شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

إن الأرصدة القائمة أعلاه بدون ضمانات، وغير مرتبطة بعمولة ويتم سدادها نقدًا. لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة في أي فترة.

من الجدير بالذكر أن بعض عقود إيجار الأراضي المستأجرة المقام عليها العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة (المباني) مبرمة باسم منشآت ذات علاقة بالمجموعة، والتي قامت بالتنازل عن عقود الإيجار لصالح المجموعة (إيضاحي ١٣ و ٣٦).

٩. الدفعات المقدمة إلى لمقاول - طرف ذو علاقة

تمثل الدفعات المقدمة لمقاول المبلغ المدفوع مقدماً إلى شركة فواز عبدالعزيز الحكير وشركاه العقارية مقابل إنشاء مجمعات تجارية، والتي تتفاوت مراحل إكمالها (إيضاح ٨).

١٠. مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
دفعات مقدّمة للموردين	**٢٧،٩٧٨،٠٨٠**	٣٤،٣٧٤،١٧٢
مصروفات مدفوعة مقدمًا	**٩،٤٦٨،٤٠٤**	٨،٢٠٤،٧٩١
سلف لموظفين	**٤،٩٢٩،٢١٥**	٣،٢٣٠،١٤٤
إيجار مدفوع مقدمًا	**٧٥،١٣١،٤٠٨**	٦٧،٣٨٢،٨٥٣
ودائع نقدية بهامش	**٥٠٠،٠٠٠**	٥،٩٠٠،٠٠٠
الإجمالي	**١١٨،٠٠٧،١٠٧**	١١٩،٠٩١،٩٦٠

١١. استثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية استثمار في رأس مال شركة أسواق المستقبل للتجارة، شركة عقارية تم تأسيسها في المملكة العربية السعودية وتزاول أعمال المقاولات العامة للمباني وصيانة المباني والأعمال الكهربائية والميكانيكية وشراء الأراضي بغرض إقامة المباني عليها وبيعها أو تأجيرها.

كانت حركة الاستثمار خلال الفترة/ السنة كالآتي:

	نسبة الملكية	الرصيد الافتتاحي ريال سعودي	الحصة في الأرباح ريال سعودي	توزيعات الأرباح ريال سعودي	الرصيد الختامي ريال سعودي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٢٥٪**	**٣٩،٦٦٩،٣٢٢**	**٨،١١٦،٧٠٠**	**(٩،٠٠٠،٠٠٠)**	**٣٨،٧٨٦،٠٢٢**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٢٥٪	٣٥،٠١٨،٣٩٧	٩،٦٥٠،٩٢٨	(٥،٠٠٠،٠٠٣)	٣٩،٦٦٩،٣٢٢

تعرض الجداول أدناه المعلومات المالية الملخصة للشركة الزميلة. تعكس المعلومات المفصح عنها المبالغ الظاهرة في القوائم المالية للشركة الزميلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. لم تحدث أي حركة هامة بين ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٣١ مارس ٢٠١٨م.

قائمة المركز المالي الملخصة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
إجمالي الموجودات المتداولة	٣٣،٥٠٧،٠٤٨	١٥،٨٦٧،٦٩٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢٢١،٤٧٣،٣٨٠	٢٣٦،٩٩٣،٩٤٣
إجمالي المطلوبات المتداولة	(٦٧،٥١٦،٣٩٠)	(٧٤،٥٣٦،٨٢٢)
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	(٣٢،٣١٩،٩٥٠)	(١٩،٦٤٧،٥٣٢)
صافي الموجودات	**١٥٥،١٤٤،٠٨٨**	١٥٨،٦٧٧،٢٨٨

الحصة في الدخل للفترة	**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م**	**ريال سعودي**
	ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات	٩٠،٣٩٦،٩٦٠	١١٢،١١١،٤٢٧
تكلفة التمويل	(٤،٩٩٤،٨٨٩)	(١٠،٤٦٨،٢٠٣)
الزكاة	(١،٠٢٠،٧٣٦)	(٨٨٢،٤٠٩)
صافي ربح الفترة	**٣٢،٤٦٦،٨٠٠**	٣٨،٦٠٣،٧١٢
تسوية القيم الدفترية:		
الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات	١٥٨،٦٧٧،٢٨٨	١٤٠،٠٧٣،٥٨٨
توزيعات أرباح	(٣٦،٠٠٠،٠٠٠)	(٢٠،٠٠٠،٠١٢)
صافي ربح الفترة	٣٢،٤٦٦،٨٠٠	٣٨،٦٠٣،٧١٢
الرصيد الختامي لصافي الموجودات	**١٥٥،١٤٤،٠٨٨**	١٥٨،٦٧٧،٢٨٨

تتطلب الشركة الزميلة موافقة المجموعة على توزيع أرباحها. لا تتوقع المجموعة منح هذه الموافقة في تاريخ التقرير. لا يوجد لدى الشركة الزميلة التزامات محتملة أو ارتباطات رأسمالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

١٢. استثمارات أخرى

إن أثر التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ في الأدوات المالية الخاصة بالمجموعة تم شرحه في إيضاح ٣٤. ونظراً لطريقة التحول التي تم اختيارها عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، لم يتم تعديل معلومات المقارنة لتعكس المتطلبات الجديدة.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
استثمارات في شركات عقارية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير متداولة (١)	١٠٢،٠٠٠،٠٠٠	١٢١،٥٠٠،٠٠٠
استثمار في صندوق عقاري بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - متداول (٢)	٦،٧٠٨،٧٦٣	٦،٩٧٦،٢١٧
الاجمالي	**١٠٨،٧٠٨،٧٦٣**	١٢٨،٤٧٦،٢١٧

١. الاستثمارات في شركات عقارية - غير متداولة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	**١٠٢،٠٠٠،٠٠٠**	١٢١،٥٠٠،٠٠٠
	١٠٢،٠٠٠،٠٠٠	١٢١،٥٠٠،٠٠٠

إن استثمار المجموعة في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري البالغ نسبته ٨,٥٪ مملوك بشكل مباشر وغير مباشر من خلال الشركات التابعة للشركة. دفعت المجموعة مبلغاً قدره ١٢١,٥ مليون ريال سعودي للاستحواذ على الاستثمارات، والذي يشمل علاوة استثمار قدرها ٤٥ مليون ريال سعودي.

٢. استثمار في صندوق عقاري - متداول:

يمثل هذا البند استثمار في صندوق المدينة الرقمية بنسبة ٠,٢٥٪ (٦٨ وحدة، قيمة كل وحدة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) تم شراؤها بمبلغ قدره ٧مليون ريال سعودي. بلغت القيمة السوقية للاستثمار ٦,٧ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٨م: ٦,٩ مليون ريال سعودي). تم إثبات خسارة غير محققة قدرها ٠,٣ مليون ريال سعودي لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٠,٤ مليون ريال سعودي) في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة.

كانت حركة الاستثمار في الصندوق العقاري كالتالي:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد الافتتاحي	**٦،٩٧٦،٢١٧**	٧،٣٣٥،٣١٧
التكلفة:		
في بداية ونهاية الفترة/السنة	**٧،٠٠٠،٠٠٠**	٧،٠٠٠،٠٠٠
تسويات إعادة التقييم:		
في بداية الفترة/السنة	**(٢٣،٧٨٣)**	٣٣٥،٣١٧
خسارة غير محققة خلال الفترة/ السنة	**(٢٦٧،٤٥٤)**	(٣٥٩،١٠٠)
في نهاية الفترة/السنة	**(٢٩١،٢٣٧)**	(٢٣،٧٨٣)
صافي القيمة الدفترية	**٦،٧٠٨،٧٦٣**	٦،٩٧٦،٢١٧

١٣. العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	الأراضي ريال سعودي	المباني المقامة على أرض مستأجرة: مكون المباني ريال سعودي	المكونات الكهربائية ريال سعودي	المكونات الميكانيكية ريال سعودي	أنظمة مكافحة الحرائق ريال سعودي	المصاعد ريال سعودي	إجمالي المباني ريال سعودي	المباني المقامة على أرض مستأجرة (#): مكون المباني ريال سعودي	المكونات الميكانيكية ريال سعودي	إجمالي المباني المقامة على أرض مستأجرة ريال سعودي	المشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة:												
في بداية الفترة	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	٢،٠٠٢،٤٥٧،٧٣١	٣٩٧،٦٠٦،١٦١	٢٧٧،٢٥٩،٣٣٤	٦٥،١٩٦،١٧٥	٥٧،٥٨٤،٦٩٦	٢،٨٠٠،١٠٤،٠٩٧	٢،٩٣٦،٩١٠،٤٧٤	١٨٥،٨٣٦،٥٧٨	٣،١٢٢،٧٤٧،٠٥٢	١،٧٦٣،١٤٩،٠٦٩	١٢،٤٥٧،٨١٤،٦٢٧
إضافات	--	٢،٦٩٨،٩٧٢	٦٥٢،٨٣٨	--	٥٦٢،٥٥٤	--	٣،٩١٤،٣٦٤	١،٨٩١،٩١٢	٧٩،٥٢٣	١،٩٧١،٤٣٥	٣٥٣،٧٦٧،٥٠٣	٣٥٩،٦٥٣،٣٠٢
تحويلات (إيضاح ٨)، (*)	--	٧،٧٨٠،٧٩٤	--	--	--	--	٧،٧٨٠،٧٩٤	٣،١٤٤،٨٢٤	--	٣،١٤٤،٨٢٤	(١٨٥،٢٥٤،٥٧٨)	(١٧٤،٣٢٨،٩٦٠)
في نهاية الفترة	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	٢،٠١٢،٩٣٧،٤٩٧	٣٩٨،٢٥٨،٩٩٩	٢٧٧،٢٥٩،٣٣٤	٦٥،٧٥٨،٧٢٩	٥٧،٥٨٤،٦٩٦	٢،٨١١،٧٩٩،٢٥٥	٢،٩٤١،٩٤٧،٢١٠	١٨٥،٩١٦،١٠١	٣،١٢٧،٨٦٣،٣١١	١،٩٣١،٦٦١،٩٩٤	١٢،٦٤٣،١٣٨،٩٦٩
الاستهلاك:												
في بداية الفترة	--	٢٩٩،٠٥٤،٣٦٩	١١٥،١٢٩،٥٨٦	١٥٠،٩٣٥،٨٥٤	٢٠،٧٥٣،٣٥٨	٢٥،٤١٠،١٣٦	٦١١،٢٨٣،٣٠٣	٩٨٠،٧٦٩،٥٢٤	٨٣،٨٩٢،٣٠٠	١،٠٦٤،٦٦١،٨٢٤	--	١،٦٧٥،٩٤٥،١٢٧
المحمل للفترة	--	٣٧،٣٥٥،٦٥٠	١١،٩٨٢،٤٣٩	١٤،٠٤٨،١٢٧	١،٦٦٢،٢٤٥	٢،١٧٦،٦٣٤	٦٧،٢٢٥،٠٩٥	١١٤،٧٣٠،٣٠٤	٩،١٩٣،٧٠٠	١٢٣،٩٢٤،٠٠٤	--	١٩١،١٤٩،٠٩٩
في نهاية الفترة	--	٣٣٦،٤١٠،٠١٩	١٢٧،١١٢،٠٢٥	١٦٤،٩٨٣،٩٨١	٢٢،٤١٥،٦٠٣	٢٧،٥٨٦،٧٧٠	٦٧٨،٥٠٨،٣٩٨	١،٠٩٥،٤٩٩،٨٢٨	٩٣،٠٨٦،٠٠٠	١،١٨٨،٥٨٥،٨٢٨	--	١،٨٦٧،٠٩٤،٢٢٦
صافي القيمة الدفترية:												
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩**	**١،٦٧٦،٥٢٧،٤٧٨**	**٢٧١،١٤٦،٩٧٤**	**١١٢،٢٧٥،٣٥٣**	**٤٣،٣٤٣،١٢٦**	**٢٩،٩٩٧،٩٢٦**	**٢،١٣٣،٢٩٠،٨٥٧**	**١،٨٤٦،٤٤٧،٣٨٢**	**٩٢،٨٣٠،١٠١**	**١،٩٣٩،٢٧٧،٤٨٣**	**١،٩٣١،٦٦١،٩٩٤**	**١٠،٧٧٦،٠٤٤،٧٤٣**
في ٣١ مارس ٢٠١٨م	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩	١،٧٠٣،٤٠٣،٣٦٢	٢٨٢،٤٧٦،٥٧٥	١٢٦،٣٢٣،٤٨٠	٤٤،٤٤٢،٨١٧	٣٢،١٧٤،٥٦٠	٢،١٨٨،٨٢٠،٧٩٤	١،٩٥٦،١٤٠،٩٥٠	١٠١،٩٤٤،٢٧٨	٢،٠٥٨،٠٨٥،٢٢٨	١،٧٦٣،١٤٩،٠٦٩	١٠،٧٨١،٨٦٩،٥٠٠

تعود المشاريع تحت التنفيذ إلى النفقات التي تتعلق بتسعة مراكز والتي ما زالت قيد الإنشاء كما في نهاية فترة التقرير ومن المتوقع الانتهاء منها خلال ٢ إلى ٣ سنة.

(#) تتضمن مبلغ ٤٣،٢٢ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٨م: ٤٦،٧٦ مليون ريال سعودي) للمباني المقامة على أراضي مستأجرة والتي عقود إيجارها باسم أطراف ذات علاقة.

(*) خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قامت المجموعة بتحويل مركز تحت الإنشاء بقيمة دفترية قدرها ١٧٤ مليون ريال سعودي إلى شركتها الأم النهائية والذي تم تسويته من خلال حساب الشركة الأم النهائية.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

عينت الإدارة مقيّمين مستقلين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م. ووفقاً للمقيّمين بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٢١،٣٦٦،٠٤٩،٦٣٦ ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م. يتمتع المقيّمون بمؤهلات وخبرة ملائمة في تقييم العقارات في المواقع المعنية. كان تاريخ سريان التقييم في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م، وتم إعداده وفقاً للمعايير المهنية الصادرة عن الجمعية الملكية للمساحين القانونيين (٢٠١٧م) والتي تتماشى مع معايير التقييم الدولية.

وترى الإدارة، بعد تشاورها مع المقيّمين، أن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م لا تختلف مادياً عن قيمتها الواردة أعلاه.

تم إدراج التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٣)، وتعد مع البيانات الهامة غير القابلة للملاحظة المتبعة من قبل خبير التقييم والتي تتسم بالشفافية الخاصة بشروط سداد العقارات ومعدلات الخصم ومعدل الرسملة (العوائد).

فيما يلي بياناً بالمبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة بشأن العقارات الاستثمارية خلال الفترات:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات	**١،٦١٩،٩٨٥،٨٩٤**	١،٦٠٠،٧١٧،٠٥٥
تكلفة الإيرادات	**(٤٠٥،٥٦٤،٣٠٦)**	(٤٠١،٥٣٨،٨٨٦)
استهلاك عقارات استثمارية	**(١٩١،١٤٩،٠٩٩)**	(٢٠٣،٨٩٣،٠٠٣)
	١،٠٢٣،٢٧٢،٤٨٩	٩٩٥،٢٨٥،١٦٦

فيما يلي بياناً بصافي القيمة الدفترية للأراضي الخاصة بالمجموعة كما في نهاية الفترات المالية:

	مملوكة من قبل الشركة	صكوك الملكية المسجلة لدى الشركة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
			ريال سعودي	ريال سعودي
المجمعات التجارية – أراضي				
العزيزية مول – مكة	نعم	لا	**١٧٨،٢٢٧،٦٦٥**	١٧٨،٢٢٧،٦٦٥
مجمع العرب – جدة	نعم	لا	**١٤١،١١٥،١٠٢**	١٤١،١١٥،١٠٢
صحاري بلازا – الرياض	نعم	لا	**٧٥،٢٤٠،٠٠٠**	٧٥،٢٤٠،٠٠٠
مجمع النور	نعم	لا	**٦٨،١٢٠،٠٠٠**	٦٨،١٢٠،٠٠٠
أراضي الجبيل	نعم	لا	**٣٢،٥٠٠،٠٠٠**	٣٢،٥٠٠،٠٠٠
مجمع هفوف الأحساء	نعم	لا	**٢٠،٧٠٠،١٤٥**	٢٠،٧٠٠،١٤٥
مجمع اركان سلام	نعم	لا	**٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٢٥٠،٠٠٠،٠٠٠
مجمع الحمراء	نعم	لا	**٢٥٦،١٠٠،٠٠٠**	٢٥٦،١٠٠،٠٠٠
			١،٠٢٢،٠٠٢،٩١٢	١،٠٢٢،٠٠٢،٩١٢
الأراضي				
أرض عيون الرائد	نعم	لا	**١،٧٧٠،٤٣٩،٩٤٧**	١،٧٧٠،٤٣٩،٩٤٧
أرض عيون البساتين	نعم	لا	**١،٠٦٧،١٦٢،٥٠٠**	١،٠٦٧،١٦٢،٥٠٠
أرض مجمع الخليج	نعم	نعم	**٢٩٠،٢٠٩،٠٥٠**	٢٩٠،٢٠٩،٠٥٠
مطار الدمام	نعم	لا	**٢١٠،٠٠٠،٠٠٠**	٢١٠،٠٠٠،٠٠٠
أرض القصيم	نعم	لا	**٣٥٠،٠٠٠،٠٠٠**	٣٥٠،٠٠٠،٠٠٠
أرض أبها	نعم	لا	**٦٢،٠٠٠،٠٠٠**	٦٢،٠٠٠،٠٠٠
			٣،٧٤٩،٨١١،٤٩٧	٣،٧٤٩،٨١١،٤٩٧
إجمالي صافي القيمة الدفترية للأراضي			**٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩**	٤،٧٧١،٨١٤،٤٠٩

١٤. الممتلكات والمعدات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	أدوات ومعدات ريال سعودي	أثاث وتجهيزات ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	تحسينات المباني المستأجرة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة:					
في بداية الفترة	١٣٨،٥٧٣،٣٠٥	٨٥،٤٠٢،٨٧٣	٣،٨٨٥،٩٠٢	٣٢،٢٨٨،٤٧١	٢٦٠،١٥٠،٥٥١
إضافات	٣،٩٤٧،٦٧٦	٣،٩٢١،٨١٤	٨٧،٥٠٠	٦٦،١٤٣	٨،٠٢٣،١٣٣
في نهاية الفترة	١٤٢،٥٢٠،٩٨١	٨٩،٣٢٤،٦٨٧	٣،٩٧٣،٤٠٢	٣٢،٣٥٤،٦١٤	٢٦٨،١٧٣،٦٨٤
الاستهلاك:					
في بداية الفترة	٦٦،٥٥٧،٠٤٨	٤٤،٩٣٦،٤٠٥	٣،٧٠٠،٧٠٩	٨،١٢٨،٨١١	١٢٣،٣٢٢،٩٧٣
المحمّل للفترة (إيضاح ٣٠)	١٢،١٢٤،٥٥٣	٦،٥٨٤،٧٠٨	١٥١،٦٩١	٥،٦١٧،٨٧٤	٢٤،٤٧٨،٨٢٦
في نهاية الفترة	٧٨،٦٨١،٦٠١	٥١،٥٢١،١١٣	٣،٨٥٢،٤٠٠	١٣،٧٤٦،٦٨٥	١٤٧،٨٠١،٧٩٩
صافي القيمة الدفترية:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٦٣،٨٣٩،٣٨٠**	**٣٧،٨٠٣،٥٧٤**	**١٢١،٠٠٢**	**١٨،٦٠٧،٩٢٩**	**١٢٠،٣٧١،٨٨٥**
في ٣١ مارس ٢٠١٨م	٧٢،٠١٦،٢٥٧	٤٠،٤٦٦،٤٦٨	١٨٥،١٩٣	٢٤،١٥٩،٦٦٠	١٣٦،٨٢٧،٥٧٨

١٥. القروض طويلة الأجل

كانت حركة القروض طويلة الأجل كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة/السنة	**٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠**	٦،٠٢١،٠٠٠،٠٠٠
إضافة تسهيل جديد	**٦،٩٠٠،٢٧٤،٠١٢**	--
المدفوع	**(٦،٢٢٧،١٧٣،٣٠٦)**	(٦٦،٠٠٠،٠٠٠)
	٦،٦٢٨،١٠٠،٧٠٦	٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠
ناقصاً: تكاليف معاملات غير مطفأة	**(٧٧،٣٣٥،٦٦٧)**	(١٢٦،٩٧٠،٨٧٤)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**٦،٥٥٠،٧٦٥،٠٣٩**	٥،٨٢٨،٠٢٩،١٢٦
ناقصاً: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	**(٤٨٨،١٧٣،٠٠٨)**	(٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠)
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل	**٦،٠٦٢،٥٩٢،٠٣١**	٥،٣٩٥،٠٢٩،١٢٦

كانت حركة تكاليف المعاملات غير المطفأة كما يلي:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة/السنة	**١٢٦،٩٧٠،٨٧٤**	١٥٢،١٦٢،٦٦٥
إضافات خلال الفترة	**٩١،٦٩٢،٩٦٠**	--
مشطوب خلال الفترة	**(١٢٥،١٧١،٢٨٥)**	--
أتعاب اتفاقيات مرسملة	**(١،٥١٧،٧١٩)**	--
تكلفة المعاملات المطفأة خلال الفترة/ السنة	**(١٤،٦٣٩،١٦٣)**	(٢٥،١٩١،٧٩١)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**٧٧،٣٣٥،٦٦٧**	١٢٦،٩٧٠،٨٧٤

فيما يلي جدول سداد القروض طويلة الأجل القائمة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
خلال سنة واحدة	**٤٨٨،١٧٣،٠٠٨**	٤٣٣،٠٠٠،٠٠٠
من سنتين إلى خمس سنوات	**٢،٦٣٢،٤٣٤،٢١١**	٤،٠٥٤،٥٠٠،٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	**٣،٥٠٧،٤٩٣،٤٨٧**	١،٤٦٧،٥٠٠،٠٠٠
الإجمالي	**٦،٦٢٨،١٠٠،٧٠٦**	٥،٩٥٥،٠٠٠،٠٠٠

حصلت المجموعة على القروض طويلة الأجل أعلاه من بنوك محلية والتي يتم سدادها على أقساط نصف سنوية. إن هذه التسهيلات تخضع لأسعار

عمولات بناءً على أسعار عمولات ثابتة زائد «سايبور» بالإضافة إلى أسعار عمولات متفق عليها. إن هذه التسهيلات مضمونة بالتنازل عن عقود إيجار ووثائق تأمين والمتحصل من إيرادات الإيجار وأراضي ومباني وضمانات شخصية ومشتركة من المساهمين.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قامت المجموعة بالمعاملات التالية:

بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٨م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيل اسلامي طويل الأجل لغاية ٧,٢٠٥ مليون ريال سعودي مع بنوك محلية لغرض إعادة تمويل القروض الحالية. يتم تقسيم هذا التسهيل إلى تسهيل مرابحة لغاية ١,٤٣٣ مليون ريال سعودي وتسهيل إجارة لغاية ٥,٧٧٢ مليون ريال سعودي. استخدمت المجموعة مبلغ ١،٣٧٢ مليون ريال سعودي من إجمالي مبلغ تسهيل المرابحة وكذلك مبلغ ٥،٥٢٨ مليون ريال سعودي من إجمالي مبلغ تسهيل الإجارة. وبالتالي، تم شطب تكلفة المعاملة غير المطفأة ١٢٥ مليون ريال سعودي على القروض القائمة (إيضاح ٣١).

تتضمن اتفاقيات التسهيل أعلاه عدة تعهدات من بينها بعض الشروط التي تنص على ضرورة الاحتفاظ ببعض النسب المالية. إن المجموعة ملتزمة بتعهدات القرض كما في نهاية فترة التقرير.

١٦. الذمم الدائنة

تتمثل الذمم الدائنة في مبالغ مستحقة للموردين نظير شراء بضاعة أو خدمات تجارية. إن هذه المبالغ بدون ضمانات، وتسدد عادة بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً من تاريخ الاثبات.

١٧. الإيرادات غير المحققة

تتمثل الإيرادات غير المحققة في النقد المقبوض لقاء خدمات سيتم تقديمها أو بضاعة سيتم تسليمها من قبل المجموعة مستقبلاً. وفي نهاية كل فترة محاسبية، يتم إجراء قيود التسويات لإثبات الجزء المحقق من الإيرادات غير المحققة خلال الفترة/ السنة.

١٨. الإيجارات المستحقة

الحركة في الإيجارات المستحقة:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م**
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة/السنة	**٥٧١،٦٦١،٣٥٣**	٤٨٠،٣١٧،٠١١
إضافات بسبب رسملة فترات الإيجار المجانية	**٣٩،٧٧٣،٣١١**	١٠٣،٦١٢،٣٤٤
صافي الحركة في الإيجارات المستحقة بسبب إثبات مصروفات الإيجار بطريقة القسط الثابت	**(١،٤٧٥،٤٨٢)**	(٣،٢٣٥،٤٨٠)
المحول إلى الشركة الأم النهائية (إيضاح ٨)	**(٩٠،٤٦١،٠٩٨)**	--
رد إيجارات مستحقة	**--**	(٩،٠٣٢،٥٢٢)
	٥١٩،٤٩٧،٥٨٤	٥٧١،٦٦١،٣٥٣
ناقصاً: الجزء المتداول من الإيجارات المستحقة	**(١٣،٤٦٧،٣٥٩)**	(١١،٣٠١،٤٧٠)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**٥٠٦،٠٣٠،٢٢٥**	٥٦٠،٣٥٩،٨٨٣

١٩. المستحقات والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ مارس ٢٠١٨م**
	ريال سعودي	ريال سعودي
تأمينات من المستأجرين *	**٦٦،٨٩٤،٠٢٣**	٤٧،٩٩٠،٦٨١
نفقات تمويلية مستحقة	**٨٤،١٣٦،٥٦٩**	٢١،٤٢٠،٠٠٦
مصروفات مستحقة	**٧٦،٩٦٥،١٦٥**	٢٦،٤٢٧،٠٨٤
ضريبة القيمة المضافة المستحقة، صافي	**٩٣،٢٧٥،٧٧٤**	٤٥،٥٨٣،٩٤١
مستحقات الموظفين	**١٤،١٤٢،٦٥٣**	٢١،١١٨،٠٤٣
الإجمالي	**٣٣٥،٤١٤،١٨٤**	١٦٢،٥٣٩،٧٥٥

* يتم الافصاح عن الجزء غير المتداول من تأمينات من المستأجرين بإجمالي ٤٠,٥ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٨م: ٥٤,٩ مليون ريال سعودي) كمطلوبات غير متداولة أخرى.

٢٠. الزكاة

المحملة للفترة / السنة

بلغت الزكاة المحملة للفترة ١٣،٣٥٤،٤٣٤ ريال سعودي (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٢٥،٤٤٢،٣٢٣ ريال سعودي) وتتكون من مخصص الفترة الحالية.

تم احتساب مخصص الزكاة للفترة الحالية وفقاً للأساس التالي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
حقوق المساهمين في بداية الفترة	**٤،٩٠٤،٩٥٢،٦٥٤**	٤،٨٧٣،٤٥٤،٧٨١
الربح قبل الزكاة	**٤٨٦،٨٧٥،٣٧٩**	٨١٩،٠٩٥،٣١٩
مخصصات افتتاحية وتسويات أخرى	**(١٢٣،١٦٠،٠٨٤)**	١،١٧٤،٥٩٣،٤٩١
مطلوبات غير متداولة	**٦،٦٣٦،٢٠٤،٥٨٤**	٦،٠٥٠،٠٥٥،٩٤٦
موجودات غير متداولة	**(١١،٣٧٠،٦٩٥،١٧٣)**	(١١،٦٠٩،٨٢٥،٦٩٧)

تم تعديل بعض هذه المبالغ المذكورة أعلاه للوصول إلى الزكاة المحملة للفترة/ السنة.

حركة مخصص الزكاة خلال الفترة / السنة

كانت حركة مخصص الزكاة كما يلي:

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية الفترة/السنة	**١٤٦،٥٥٩،٩٧٠**	١١٧،٣٥٣،٨٤١
رد فائض مخصص	**(٧٥،١٤٢،١٤٣)**	--
مخصص الفترة/ السنة	**١٣،٣٥٤،٤٣٤**	٣٢،٦٨٤،٣٤٦
	(٦١،٧٨٧،٧٠٩)	٣٢،٦٨٤،٣٤٦
المحول إلى الشركة الأم النهائية	**(٨،٨٢٥،٤٢٩)**	--
المدفوع خلال الفترة/ السنة	**--**	(٣،٤٧٨،٢١٧)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**٧٥،٩٤٦،٨٣٢**	١٤٦،٥٥٩،٩٧٠

موقف الربوط

اعتباراً من السنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٠٧م، تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد وتقديم الإقرار الزكوي الموحد لها وللشركات التابعة المملوكة لها بالكامل بما في ذلك شركة المراكز العربية المحدودة إلى الهيئة وذلك وفقاً لخطاب موافقة الهيئة على تقديم إقرار زكوي موحد. وبالتالي تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة للسنوات من ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٦م إلى الهيئة. ومن الجدير بالذكر أنه وبالرغم من قيام الشركة الأم النهائية بتقديم الإقرار الزكوي لها وللشركات المملوكة بالكامل على أساس موحد، تقوم إدارة المجموعة باحتساب وتسجيل مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي المستقل للمجموعة، وتعديل مخصص الزكاة عند استلام الربط النهائي لإقرارات الزكاة الموحدة للشركة الأم النهائية والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل.

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تسلمت الهيئة أمر الربط النهائي للإقرارات الزكوية المجمعة الخاصة بالشركة الأم الأساسية والشركات التابعة لها المملوكة بالكامل للسنوات من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٦م

قامت الشركة الأم الأساسية بتخصيص مبلغ ٨,٨ مليون ريال سعودي يمثل حصة المجموعة في التزام الزكاة للسنوات من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٦م.لدى المجموعة مخصص زكاة بقيمة ٨٣,٩ مليون ريال سعودي للسنوات من ٢٠٠٧م إلى ٢٠١٦م. وعليه، قامت المجموعة بتسجيل الأثر المترتب من الربط النهائي المستلم في قائمة الربح أو الخسارة.

٢١. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
التزام منافع محددة	**٢٦،٩٩٨،٩٤٧**	٣٠،٣٣٨،١٧٠

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة (خطة منافع) لموظفيها، مع الأخذ بعين الاعتبار نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تمثل المنافع المقدمة بموجب هذه الخطة مبلغاً مقطوعاً يتم احتسابه على أساس آخر رواتب للموظفين وبدلاتهم وسنوات الخدمة المتراكمة بتاريخ تركهم العمل.

يمثل التزام المنافع المثبت في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بتاريخ التقرير.

يحسب التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المخططة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها المنافع، وتكون لها فترات تقارب فترات الالتزامات المعنية (تعادل فترة ١٢ سنة تقريباً). وفي البلدان التي لا يوجد فيها سوق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. وحيث أن سندات الشركات والسندات الحكومية غير كافية في المملكة العربية السعودية لتحقيق معدل خصم موثوق به، فقد تم احتساب معدل الخصم بدلاً من ذلك على أساس سندات الخزينة الأمريكية المعدلة بفروقات البلدين الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة العربية السعودية.

يتم إثبات مبالغ إعادة قياس الأرباح أو الخسائر الاكتوارية على التزام المنافع المحددة، إن وجدت، وتدرج ضمن الاحتياطيات الأخرى في قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة.

يمثل الجدول التالي حركة التزام المنافع المحددة:

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	للسنة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد الافتتاحي	**٣٠،٣٣٨،١٧٠**	٣١،٨٥٢،١٧٠
تكلفة الخدمة الحالية	**٣،٥٧٩،٠٠٠**	٦،٥٦٩،٠٠٠
تكلفة فوائد	**١،٠٥١،٠٠٠**	٨٣٠،٠٠٠
إجمالي المبلغ المثبت في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة	**٤،٦٣٠،٠٠٠**	٧،٣٩٩،٠٠٠
إعادة القياس		
مكاسب/(خسائر) التغيرات في الافتراضات المالية	**(١،٢٧٩،٠٠٠)**	(٣٩٤،٠٠٠)
مكاسب مبنية على أساس الخبرة	**(١،٧١١،٠٠٠)**	(١،٨٠٢،٠٠٠)
المبلغ المثبت في قائمة الدخل الشامل الموحدة	**(٢،٩٩٠،٠٠٠)**	(٢،١٩٦،٠٠٠)
منافع مدفوعة خلال الفترة/ السنة	**(٤،٩٧٩،٢٢٣)**	(٦،٧١٧،٠٠٠)
الرصيد الختامي	**٢٦،٩٩٨،٩٤٧**	٣٠،٣٣٨،١٧٠

الافتراضات الاكتوارية الهامة

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الهامة المستخدمة في احتساب التزام المنافع المحددة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ مارس ٢٠١٨م
معدل الخصم	٥,٢٥٪	٤,٩٪
معدل الزيادات في الرواتب	٦٪ للسنة المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٥,٤٪ لكل سنة مستقبلية	٦٪ للسنة المالية ٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٥,٤٪ لكل سنة مستقبلية
معدل ترك العمل	٥,٠٪	٥,٠٪
العمر التعاقدي	٦٠	٦٠

تحليل الحساسية

تتأثر النتائج بالافتراضات المستخدمة. يعرض الجدول أدناه التغير في التزام المنافع المحددة على أساس الزيادة أو النقص بنسبة ١٪ في قيمة الافتراضات الأساسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

	الأثر على مطلوبات المنافع المحددة			
	التغير في	القيمة الأساسية	الزيادة في الافتراضات	النقص في الافتراضات
	الافتراضات	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
معدل الخصم	٪١	٢٦،٩٩٨،٩٤٧	٢٣،٦٣٢،٠٠٠	٣٠،٧٥٥،٠٠٠
معدل الزيادات في الرواتب	٪١	٢٦،٩٩٨،٩٤٧	٣٠،٧٣٩،٠٠٠	٢٣،٥٨٦،٠٠٠
معدل ترك العمل	٪٢٠	٢٦،٩٩٨،٩٤٧	٢٦،٨٠٤،٠٠٠	٢٦،٩٢١،٠٠٠

تتوقع المجموعة إجراء مساهمات خلال فترة التقرير التالية التي تبلغ ثلاثة أشهر على خطة المنافع قدرها ١,١ مليون ريال سعودي.

٢٢. رأس المال

فيما يلي بيان بأسماء المساهمين ونسب ملكيتهم في رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٨م:

اسم المساهم	نسبة الملكية ٪	عدد الأسهم	المبلغ
			ريال سعودي
شركة فاس العقارية المحدودة	٥٢	٢٣١،٤٠٠،٠٠٠	٢،٣١٤،٠٠٠،٠٠٠
شركة سعف العالمية المحدودة	٣	١٣،٣٥٠،٠٠٠	١٣٣،٥٠٠،٠٠٠
السيد/ فواز عبدالعزيز الحكير	١٠	٤٤،٥٠٠،٠٠٠	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠
السيد/ سلمان عبدالعزيز الحكير	١٠	٤٤،٥٠٠،٠٠٠	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠
السيد/ عبدالمجيد عبدالعزيز الحكير	١٠	٤٤،٥٠٠،٠٠٠	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠
شركة الفريدة الأولى العقارية×	٥	٢٢،٢٥٠،٠٠٠	٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠
شركة الفريدة الثانية العقارية*	٥	٢٢،٢٥٠،٠٠٠	٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠
شركة الفريدة الثالثة العقارية*	٥	٢٢،٢٥٠،٠٠٠	٢٢٢،٥٠٠،٠٠٠
	١٠٠	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠	٤،٤٥٠،٠٠٠،٠٠٠

*شركة شخص واحد.

٢٣. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ من أرباحها الصافية السنوية إلى الاحتياطي النظامي. ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل متى ما بلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. سيتم تحويل هذا الاحتياطي على أساس القوائم المالية الأولية الموحدة السنوية.

٢٤. توزيعات الأرباح

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٣ ربيع الآخر ١٤٤٠هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م) توزيع أرباح قدرها ٠,٦٢ ريال سعودي للسهم وذلك بإجمالي مبلغ ٢٨٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي. تم سداد مجموع توزيعات الأرباح من خلال حساب الشركة الأم النهائية.

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٠ محرّم ١٤٤٠هـ (الموافق ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨م) توزيع أرباح قدرها ٠,٤٠ ريال سعودي وذلك بإجمالي مبلغ ١٨٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي للسهم. تم سداد مجموع توزيعات الأرباح من خلال حساب الشركة الأم النهائية.

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٦ شوال ١٤٣٩هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠١٨م) توزيع أرباح قدرها ٠,٤٠ ريال سعودي للسهم وذلك بإجمالي مبلغ ١٨٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي. تم سداد مجموع توزيعات الأرباح من خلال حساب الشركة الأم النهائية.

قرر المساهمون بالشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٤ رجب ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠١٨م) توزيع أرباح قدرها ٠,٤٩٤٣ ريال سعودي للسهم وذلك بإجمالي مبلغ ٢٢٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي. تم سداد مبلغ قدره ٤٢,٣٨٥,٨٧٥ ريال سعودي من مجموع الأرباح الموزعة من خلال حساب الشركة الأم النهائية.

٢٥. الإيرادات

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
	ريال سعودي	ريال سعودي
إيرادات إيجار (×)	**١،٥٤١،٠٢٤،١٢٧**	١،٥١٩،٥٦٨،٨٠٣
إيراد رسوم خدمات وإدارة	**٧٣،١١٢،٨٤٥**	٧٠،٨١١،٥٦١
دخل عمولات عن تقديم المنافع العامة للمستخدمين المفرطين في استخدامها، صافي	**٢،٧٤٠،١٦٥**	٢،٧١١،١٢٠
عوائد إيجار	**٣،١٠٨،٧٥٧**	٧،٦٢٥،٥٧١
الإجمالي	**١،٦١٩،٩٨٥،٨٩٤**	١،٦٠٠،٧١٧،٠٥٥

(×) تشتمل إيرادات الإيجار على تكاليف صيانة وتأمين المجمعات المدرجة كجزء من الإيجار لكل مستأجر.

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجارات تشغيلية بشأن محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها والتي تتكون من مباني مختلفة. إن عقود الإيجار هذه هي لفترات تتراوح ما بين سنة إلى ثلاث سنوات. تشتمل عقود الإيجار على بند يتيح زيادة قيمة الإيجار وذلك طبقاً لعقود الإيجار. فيما يلي تحليلاً بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجارات التشغيلية غير القابلة للإلغاء في نهاية الفترة المالية:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ مارس ٢٠١٨م**
	ريال سعودي	ريال سعودي
خلال سنة واحدة	**١،٥٠٧،٦٣٩،١٧٠**	٢،٢٠٠،٤٢٢،٧٥٢
بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات	**١،٩٢٦،٨٠٨،٠٢٥**	٣،٣٨٤،٣٩١،١٤٠
أكثر من خمس سنوات	**٢١٤،٨٣٥،٦٢٢**	٣٦٨،٢٧١،٣٧٣
	٣،٦٤٩،٢٨٢،٨١٧	٥،٩٥٣،٠٨٥،٢٦٥

٢٦. تكلفة الإيرادات

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٧م**
	ريال سعودي	ريال سعودي
مصروفات إيجار	**١٧١،٤٤٠،٤٠٥**	١٤٤،٤٨٠،٧٥٥
مصاريف خدمات	**٩٠،٠٠٦،٧٨٥**	٩٣،٠٦٩،٣٥٩
مصروفات أمن	**٤٤،٨٨٥،٩٨٦**	٥٧،٥٦٦،٠٠١
نظافة	**٤٤،٠٩١،٠٢٠**	٥٦،٠٢٣،٨٠٩
صيانة وإصلاح	**٣٢،٣١٤،٨٧٧**	٢٩،٧٢٩،٨٥٥
رواتب موظفين ومزايا أخرى	**٢٢،٨٢٥،٢٣٣**	٢٠،٦٦٩،١٠٧
الإجمالي	**٤٠٥،٥٦٤،٣٠٦**	٤٠١،٥٣٨،٨٨٦

٢٧. الإيرادات الأخرى

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	**٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي**
رد مطلوبات لم تعد مستحقة×	**-**	١٤،٠٦٧،٤١٨
توزيعات أرباح	**٥،٧٣٧،٥٠٠**	٥،٧٣٧،٥٠٠
أخرى	**١،١٠٥،١٤٢**	٤٦،٠٥٣
الإجمالي	**٦،٨٤٢،٦٤٢**	١٩،٨٥٠،٩٧١

× تمثل ودائع طويلة الأجل لم تعد مستحقة الدفع.

٢٨. مصروفات أخرى

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
انخفاض في قيمة الدفعات المقدمة للموردين	٦،٠٦٩،٢٨٧	٧،٨٣٥،٣٥٤
خسارة من بيع أراضي	-	١،٦٣١،٥٨٦
أخرى	٢٦٧،٤٥٣	-
الإجمالي	٦،٣٣٦،٧٤٠	٩،٤٦٦،٩٤٠

٢٩. مصروفات دعاية وترويج

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
ترويج	١،٧٤٧،٣٢٤	٥،٣٦٢،٥٣٦
إعلانات	٣،١٩٩،٨١٨	٥،٢٩١،٤٠٠
الإجمالي	٤،٩٤٧،١٤٢	١٠،٦٥٣،٩٣٦

٣٠. مصروفات عمومية وإدارية

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
رواتب موظفين ومزايا أخرى	٤٥،٧٣٣،٢٥٢	٦٨،٢٢١،٧٨٦
استهلاك (إيضاح ١٤)	٢٤،٤٧٨،٨٢٦	٢١،٢٢٤،٠٢٥
رسوم حكومية	٢٤،٧٦٥،٦٦٦	٣،١٨٩،٥٦٤
أتعاب مهنية	٧،٩٨١،٣٣٩	٥،٦٠٠،٤٢٩
مصروفات تأمين	٦،٣٤٥،٦١٠	٥،٨٠٥،٩١٩
مصروفات إيجار	٣،١٠٦،١٤٢	٢،٨٧٩،١٣٥
مصروفات اتصالات وانترنت	٩،٢٠٩،٩٦٠	١٠،٢١١،٩٥٣
صيانة	١٩٤،٨٦٧	٤١٠،٨١٦
أخرى	٣،٢٤٨،٥٥٧	٤،٢٣١،٦٢٣
الإجمالي	١٢٥،٠٦٤،٢١٩	١٢١،٧٧٥،٢٥٠

٣١. التكاليف التمويلية

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
مصروفات عمولات على تسهيلات مرابحة طويلة الأجل	٢٢١،٩٩٤،٨١٤	٢٠٤،٧٧٠،٣٥١
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٥)	١٤،٦٤٠،٠٢٧	١٧،٧١٠،٤٦٧
شطب تكاليف معاملات غير مطفأة (إيضاح ١٥)	١٢٥،١٧١،٢٨٥	--
الإجمالي	٣٦١،٨٠٦،١٢٦	٢٢٢،٤٨٠،٨١٨

٣٢. ربحية السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي وذلك بقسمة صافي الدخل العائد للمساهمين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال الفترة المالية حيث أن كافة أسهم الشركة الأم تعتبر أسهم عادية. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بتعديل الربحية الأساسية للسهم للمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الإضافية التي كان من المفترض أن تكون مستحقة على افتراض تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
صافي ربح الفترة	**٥٤٨،٦٦٣،٠٨٦**	٥٤٧،٢٨٥،٠٤٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستخدمة كمقام عند احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض (إيضاح ٢٢)	**٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠**	٤٤٥،٠٠٠،٠٠٠
ربح السهم الأساسي والمخفض المتعلق بصافي دخل الفترة	**١,٢٣**	١,٢٣

لم يكن هناك أي بنود تخفيض قد تؤثر على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية.

٣٣. التقارير القطاعية

تعود هذه التقارير القطاعية إلى أنشطة وأعمال المجموعة المعتمدة من الإدارة ليتم استخدامها كأساس للتقارير المالية وتتماشى مع عمليات التقارير الداخلية. تعتبر الإدارة عمليات المجموعة ككل قطاعاً تشغيلياً واحداً لأن كافة الشركات التابعة تزاول نشاطات مماثلة.

يتم عرض إيرادات المجموعة ومجمل الربح والعقارات الاستثمارية وإجمالي الموجودات والمطلوبات المتعلقة بعمليات المجموعة ككل في قائمة المركز المالي المركز المالي الأولية الموحدة وفي قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة و قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة.

تتم كافة عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية. لذلك، فإن المعلومات الجغرافية لا تنطبق في هذه الحالة.

٣٤. الأدوات المالية

الأدوات المالية حسب فئاتها

تم تصنيف الأدوات المالية على النحو التالي:

الموجودات المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م ريال سعودي
نقد وأرصدة لدى البنوك	**١٥٣،٢٢٧،١٣٦**	٨٠،٣٥٠،٩٦٨
ذمم مدينة	**٣١١،٨٦١،٠٦٩**	٢٤٦،٧٣٣،١٧٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	**٥٦٢،٤٨١،٦٥٩**	٤٣٨،٩٠١،٩٧١
استثمارات أخرى	**١٠٨،٧٠٨،٧٦٤**	١٢٨،٤٧٦،٢١٧
إجمالي الموجودات المالية	**١،١٣٦،٢٧٨،٦٢٧**	٨٩٤،٤٦٢،٣٣٢

المطلوبات المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م ريال سعودي
ذمم دائنة	**١٩٤،٩٠٨،٥٢٧**	٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	**١٩،٧١٥،٥٥٠**	٢٢١،٦١٩،٥٤٦
قروض طويلة الأجل	**٦،٥٥٠،٧٦٥،٠٣٩**	٥،٨٢٨،٠٢٩،١٢٦
تأمينات من المستأجرين	**١٠٧،٤٧٧،٤٠٤**	١٠٢،٩٠٥،٠٦٨
إجمالي المطلوبات المالية	**٦،٨٧٢،٨٦٦،٥٢٠**	٦،٤٢٩،٢٧٨،٨٣٨

تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي الأدوات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ مارس ٢٠١٨م:

	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م				
استثمار في صندوق عقاري	**٦،٧٠٨،٧٦٣**	--	--	**٦،٧٠٨،٧٦٣**
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	--	--	**١٠٢،٠٠٠،٠٠٠**	**١٠٢،٠٠٠،٠٠٠**
٣١ مارس ٢٠١٨م				
استثمار في صندوق عقاري	٦،٩٧٦،٢١٧	--	--	٦،٩٧٦،٢١٧

تصنيف الموجودات المالية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩

يعرض الجدول التالي فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ وكذلك فئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة:

١ أبريل ٢٠١٨م	التصنيف الأصلي وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية الأصلية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ ريال سعودي	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ريال سعودي
الموجودات المالية				
نقد وأرصدة لدى البنوك	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	٨٠،٣٥٠،٩٦٨	٨٠،٣٥٠،٩٦٨
ذمم مدينة	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	٢٤٦،٧٣٣،١٧٦	٢٨٣،٤٩٤،٨٨٦
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	٤٣٨،٩٠١،٩٧١	٤٣٨،٩٠١،٩٧١
استثمار آخر - استثمار في وحدات	استثمارات متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦،٩٧٦،٢١٧	٦،٩٧٦،٢١٧
استثمار آخر - استثمار في وحدات	استثمارات متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢١،٥٠٠،٠٠٠	١٠٠،١٠٠،٠٠٠
الإجمالي			٨٩٤،٤٦٢،٣٣٢	٩٠٩،٨٢٤،٠٤٢

١ أبريل ٢٠١٨م	التصنيف الأصلي وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	التصنيف الجديد وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	القيمة الدفترية الأصلية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩
المطلوبات المالية الذمم الدائنة	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨	٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٢٢١،٦١٩،٥٤٦	٢٢١،٦١٩،٥٤٦
قروض طويلة الأجل	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	٥،٨٢٨،٠٢٩،١٢٦	٥،٨٢٨،٠٢٩،١٢٦
تأمينات من المستأجرين	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	١٠٢،٩٠٥،٠٦٨	١٠٢،٩٠٥،٠٦٨
الاجمالي			٦،٤٢٩،٢٧٨،٨٣٨	٦،٤٢٩،٢٧٨،٨٣٨

٣٥. إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض. إن الغرض الرئيسي من القروض الخاصة بالمجموعة هو تمويل شراء وتطوير محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة. ويوجد لدى المجموعة ذمم مدينة ومبالغ مستحقة إلى/من أطراف ذات علاقة وذمم دائنة ونقد وأرصدة لدى البنك التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العمولات ومخاطر العقارات ومخاطر العملات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار العملات ومعدلات الفوائد التي تؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ملكيتها للأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

مخاطر أسعار العمولات

مخاطر معدلات العمولات تمثل المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في معدلات العمولات السائدة في السوق. لا

يوجد لدى المجموعة موجودات هامة طويلة الأجل مرتبطة بعمولات، لكن يوجد لديها مطلوبات مرتبطة بعمولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولات وذلك بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات بصورة مستمرة.

يعرض الجدول أدناه أثر التغيرات المحتملة المعقولة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى الثابتة، على دخل المجموعة قبل الزكاة (من خلال الأثر على القروض المرتبطة بعمولة عائمة):

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ريال سعودي
الربح (الخسارة) من خلال قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الدين بعمولة عائمة:		
سايبور + ١٠٠ نقطة أساس	(٤٩،٧١٠،٧٥٥)	(٤٤،٦٦٢،٥٠٠)
سايبور – ١٠٠ نقطة أساس	٤٩،٧١٠،٧٥٥	٤٤،٦٦٢،٥٠٠

مخاطر العقارات

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

قد تزيد تكاليف مشاريع التطوير إذا كان هناك تأخير في عملية التخطيط. تستعين المجموعة بمستشارين ذوي خبرة في متطلبات التخطيط المحددة في موقع المشروع من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط.

قد يصبح مستأجر رئيسي ما متعثراً مما يسبب خسائر جوهرية في إيرادات الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة بها. وللتقليل من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين، وتقرر مستوى الضمان المطلوب وذلك من خلال تأمينات الإيجار أو الضمانات.

مخاطر العملات

لا يوجد لدى المجموعة موجودات أو مطلوبات نقدية مسجلة بعملات أجنبية بتاريخ إعداد القوائم المالية كانت تتعرض بشأنها لتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي. وبالتالي، لم يتم عرض تحلل الحساسية تجاه العملات الأجنبية.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بشأن أداة مالية أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطة التأجير، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدمًا. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر، وفق برنامج تصنيف ائتماني مبني على النقاط، عند إبرام عقد الإيجار. يتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ التقرير، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

ذمم مدينة تجارية

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضًا العوامل التي قد يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان لقاعدة العملاء، بما في ذلك مخاطر التعثر المرتبطة بالقطاع والصناعة التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم.

تقوم كل منشأة داخل المجموعة بإنشاء سياسة ائتمان يتم بموجبها تحليل كل عميل جديد على حدة للتحقق من قدرته الائتمانية قبل عرض شروط وأحكام السداد المعيارية الخاصة بالمنشأة. تشتمل المراجعة على القوائم المالية ومعلومات الصناعة وفي بعض الحالات مرجعيات

بنكية. يتم مراجعة الائتمان الممنوح لكل عميل بشكل دوري. تقلل المجموعة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال عرض حدود ائتمانية والتي تكون عادةً لا تتجاوز ثلاثة أشهر كمتوسط.

وعند مراقبة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، يتم تجميع العملاء وفقاً لخصائصهم الائتمانية للتاريخ التجاري مع المجموعة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة لديهم.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة.

يتم احتساب معدلات الخسائر باستخدام طريقة «معدل الدوران» استناداً إلى احتمالية تقدم الذمة المدينة من خلال مراحل متتالية من التقصير إلى الشطب. يتم احتساب معدلات الدوران بصورة مستقلة للتعرضات في قطاعات مختلفة استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة أدناه مثل المنطقة الجغرافية وعمر العلاقة مع العميل ونوع المنتج الذي تم شراءه.

تستند معدلات الدوران إلى خبرة الخسائر الائتمانية التاريخية الفعلية. تم ضرب هذه المعدلات بعوامل عددية لتعكس الفروقات بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها جمع البيانات التاريخية والظروف الحالية ورؤية المجموعة للظروف الاقتصادية على مدار الأعمار المتوقعة للذمم المدينة. وتستند العوامل العددية إلى معدلات البطالة ونمو إجمالي المنتج المحلي المتوقع.

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية من العملاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح للخسارة	(٪) مخصص الخسارة
من ٠ - ٩٠ يوماً متأخرة	٩٩،٨٦٣،٧٥٤	٦،٤٥١،٧٣٨	٪٦,٤٦
٩١-١٨٠ يوم متأخرة	٧٨،٠٧١،٥٥٩	٩،٥٥٦،٢٠٥	٪١٢,٢٤
من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً متأخرة	٧٩،٢٥٩،٩٤٦	١٥،٧٩١،٩٨١	٪١٩,٩٢
من ٢٧١ - ٣٦٠ يوماً متأخرة	٣٥،٤٨٤،٩٦٦	٧،٣٦٢،٦٤١	٪٢٠,٧٥
من ٣٦١ - ٤٥٠ يوماً متأخرة	٣٦،١٣٢،٦٢٢	١٢،٢٢٩،٠٤٨	٪٣٣,٨٤
من ٤٥١ - ٥٤٠ يوماً متأخرة	٢١،٦١٩،٥٦٢	٨،٠١٢،١٠٦	٪٣٧,٠٦
من ٥٤١ - ٦٣٠ يوماً متأخرة	٢٠،٧٥٣،٦٩١	٨،٨٣٨،٩٠٦	٪٤٢,٥٩
من ٦٣١ - ٧٢٠ يوماً متأخرة	١٧،٠٣٨،٩٧١	٨،١٢١،٣٧٧	٪٤٧,٦٦
أكثر من ٧٢٠ يومًا متأخرة	٧٧،٨٥٦،٦٦٦	٧٧،٨٥٦،٦٦٦	٪١٠٠,٠٠
	٤٦٦،٠٨١،٧٣٧	١٥٤،٢٢٠،٦٦٨	

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الانخفاض في القيمة فيما يخص الذمم المدينة التجارية خلال الفترة.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الرصيد في ١ أبريل ٢٠١٨م حسب معيار المحاسبة الدولي ٣٩ السابق	**١٣٨،٦١٦،٨٢٣**
التعديل عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩	**(٣٦،٧٦١،٧١٠)**
الرصيد في ١ أبريل ٢٠١٨م حسب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩	**١٠١،٨٥٥،١١٣**
مبالغ مشطوبة	**(٨٣٦،٦٧٢)**
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	**٥٣،٢٠٢،٢٢٧**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**١٥٤،٢٢٠،٦٦٨**

مستحق من أطراف ذات علاقة

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير، على أساس فردي للأطراف ذات العلاقة الرئيسية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ٨). لا تقوم المجموعة بالاحتفاظ بأي ضمانات. يتم هذا التقييم في كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة وفحص السوق الذي تعمل فيه هذه

الأطراف ذات العلاقة. تقوم المجموعة بتقييم المخاطر المتعلقة بالمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة بأنها منخفضة، حيث أن الغالبية العظمى من الأطراف ذات العلاقة مملوكة من قبل نفس المساهمين.

مخاطر الائتمان المتعلقة بالأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في الشركة الأم النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. يتم إيداع النقد بشكل أساسي لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. لا تعتبر المجموعة نفسها معرضة لتركيزات مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك بسبب متانة مركزها المالي.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة، وذلك بالتأكد، قدر المستطاع، بأن لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها حال استحقاقها خلال الظروف العادية وغير العادية، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر تضر بسمعة المجموعة. تعتقد الإدارة بأن المجموعة لا تتعرض لمخاطر هامة فيما يتعلق بالسيولة، وتحتفظ بحدود ائتمان مختلفة. وبمقارنة المطلوبات المالية المدرجة ضمن المطلوبات المتداولة (فيما عدا المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة لأنه يمكن تأجيلها في حالة وجود نقص في السيولة) مع الموجودات المالية التي تشكل جزءاً من الموجودات المتداولة، فإنه يبدو بأنه يوجد تحوط بصورة معقولة بين هاتين الفئتين.

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية	أقل من ٦ أشهر ريال سعودي	من ٦ أشهر إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	من سنة إلى سنتين ريال سعودي	من سنتين إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م						
ذمم دائنة	١٩٤،٩٠٨،٥٢٧	--	--	--	--	١٩٤،٩٠٨،٥٢٧
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٩،٧١٥،٥٥٠	--	--	--	--	١٩،٧١٥،٥٥٠
تأمينات من المستأجرين	٥١،٠٦٠،٨٠٩	١٥،٨٣٣،٢١٤	٢١،١٣٩،٩٠٣	١٦،٠٢٧،٤٠٣	٣،٤١٦،٠٧٥	١٠٧،٤٧٧،٤٠٤
قروض طويلة الأجل	٢٣٨،٠٥١،٠١٧	٢٦٥،٩٤٩،٣١٩	٦٤٧،٦٦٢،٣٨٦	٢،٤٤٤،٧٣٠،٢٦٢	٤،٩٠٧،١٠٩،٥٧١	٨،٥٠٣،٥٠٢،٥٥٥
الإجمالي	٥٠٣،٧٣٥،٩٠٣	٢٨١،٧٨٢،٥٣٣	٦٦٨،٨٠٢،٢٨٩	٢،٤٦٠،٧٥٧،٦٦٥	٤،٩١٠،٥٢٥،٦٤٦	٨،٨٢٥،٦٠٤،٠٣٦

الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية	أقل من ٦ أشهر ريال سعودي	من ٦ أشهر إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	من سنة إلى سنتين ريال سعودي	من سنتين إلى ٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
٣١ مارس ٢٠١٨م						
ذمم دائنة	٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨	--	--	--	--	٢٧٦،٧٢٥،٠٩٨
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٢٢١،٦١٩،٥٤٦	--	--	--	--	٢٢١،٦١٩،٥٤٦
تأمينات من المستأجرين	٢٧،٢٣٣،٢٧١	٢٠،٧٥٧،٤١٠	٢٨،٧٨٤،٤٣٦	٢٣،٠١٩،٣٢٨	٣،١١٠،٦٢٣	١٠٢،٩٠٥،٠٦٨
قروض طويلة الأجل	٣٠٧،١٩٦،٣٧٤	٤٠٣،٤٦٨،٣١٦	٩٢٦،٣٩١،٣٩٧	٣،٩٥٩،٢٧٣،١٦٥	١،٥٤٧،٧٤٣،١٨٥	٧،١٤٤،٠٧٢،٤٣٧
الإجمالي	٨٣٢،٧٧٤،٢٨٩	٤٢٤،٢٢٥،٧٢٦	٩٥٥،١٧٥،٨٣٣	٣،٩٨٢،٢٩٢،٤٩٣	١،٥٥٠،٨٥٣،٨٠٨	٧،٧٤٥،٣٢٢،١٤٩

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن استثمارات أسهم. وفي نهاية الفترة المالية، كانت معظم استثمارات الأسهم مقتناه لأغراض استراتيجية وليس تجارية. لا تقوم المجموعة بتداول هذه الاستثمارات بشكل نشط.

وبتاريخ التقرير، بلغ التعرض لاستثمارات الأسهم المتداولة ٦,٧ مليون ريال سعودي (٣١ مارس ٢٠١٨م: ٧ مليون ريال سعودي). إن النقص/الزيادة بواقع ١٥٪ في القيمة السوقية يمكن أن يؤثر على إجمالي الدخل الشامل أو حقوق الملكية العائدة للمجموعة بمبلغ ١ مليون ريال سعودي تقريباً (لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١ مليون ريال سعودي)، ويتوقف ذلك عما إذا كان الانخفاض جوهري أو مستمر.

إدارة رأس المال

يمثل رأس المال حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة. تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في:

الحفاظ على مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين.

الحفاظ على هيكل رأسمال مثالي من أجل تخفيض تكلفة رأس المال.

تتمثل سياسة الإدارة في الحفاظ على رأسمال قوي من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية للأعمال. تقوم المجموعة بإدارة هيكلة رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال، والذي تحدده المجموعة وذلك بقسمة الناتج من الأنشطة التشغيلية على إجمالي حقوق المساهمين.

كما تقوم المجموعة بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين. لم يطرأ أي تغيير على طريقة إدارة المجموعة لرأس المال خلال الفترة. لا تخضع المجموعة ولا أي من الشركات التابعة لها لمتطلبات راس المال المفروضة خارجياً. كانت نسبة دين المجموعة إلى رأس المال المعدل في نهاية فترة التقرير كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م ريال سعودي
إجمالي المطلوبات	٨،١٢٣،٠٩٥،٠١٩	٧،٥٦٩،٦٣٩،٦٤٥
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنك	١٥٣،٢٢٧،١٣٦	٨٠،٣٥٠،٩٦٨
صافي الدين	٧،٩٦٩،٨٦٧،٨٨٣	٧،٤٨٩،٢٨٨،٦٧٧
إجمالي حقوق الملكية	٤،٨٣٣،٨٦٧،٤٥٠	٤،٩٠٤،٩٥٢،٦٥٤
نسبة الدين إلى رأس المال المعدل	٪١٦٥	٪١٥٣

٣٦. الارتباطات والالتزامات المحتملة

الارتباطات

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م ريال سعودي
التزامات تتعلق بالمشاريع تحت التنفيذ	٢،٤٢٠،٢٩٥،٨٦٠	٢،٥٧٣،٣٠٢،٩٨١

الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجارات تشغيلية بشأن بعض قطع الأراضي وسكن للموظفين. بلغت الدفعات بموجب عقود الإيجار التشغيلية المثبتة كمصروفات ضمن تكلفة الإيرادات خلال الفترة ١٧١ مليون ريال سعودي (لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١٤٤ مليون ريال سعودي).

فيما يلي تحليلاً بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجارات التشغيلية غير القابلة للإلغاء في نهاية الفترة المالية:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ريال سعودي	٣١ مارس ٢٠١٨م ريال سعودي
خلال سنة واحدة	٣٣٣،٠٠٣،٢٩٠	٢٤٤،٩٥٩،٠٩٤
بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات	١،٣٥٨،٧٨٢،٥٣٠	١،٣٠٣،٣٢٦،٧٩٥
أكثر من خمس سنوات	٥،٤٩٧،٣٥١،٢٩٣	٤،٧٧٠،٢٠٨،٢٣١
	٧،١٨٩،١٣٧،١١٣	٦،٣١٨،٤٩٤،١٢٠

إن عقود الإيجار مسجلة بأسماء أطراف ذات علاقة بالمجموعة والتي تنازلت عن هذه العقود لصالح المجموعة.

تمثل دفعات عقود الإيجار التشغيلية الإيجارات المستحقة عن أراضي مستأجرة لغرض إقامة مباني عليها بغرض تأجيرها. تتراوح فترة عقود الإيجار المتفق عليها من ١٠ إلى ٢٢ سنة.

٣٧. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة العرض للفترة الحالية.

المراكز العربية
Arabian Centres

تقرير استشاري بشأن تقييمات

Project Mustang

شركة المراكز العربية

٢٨ فبراير ٢٠١٩م

المحتويات

ملخص تنفيذي		٥
جدول القيم السوقية		٦
ملخص جدول المرافق والتقييمات		٧
شروط التكليف		٩
الفحص		١٢
منهجية التقييم		١٩
١	خريص مول، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٤
٢	سلام مول، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٨
٣	صحارى بلازا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٣٢
٤	تالا مول، الرياض، المملكة العربية السعودية	٣٤
٥	النخيل مول، الرياض، المملكة العربية السعودية	٣٨
٦	نخيل بلازا، القصيم، المملكة العربية السعودية	٤٢
٧	سلمى مول، حائل، المملكة العربية السعودية	٤٦
٨	عزيز مول، جدة، المملكة العربية السعودية	٥٠
٩	هيفاء مول، جدة، المملكة العربية السعودية	٥٤
١٠	مول العرب، جدة، المملكة العربية السعودية	٥٨
١١	السلام مول، جدة، المملكة العربية السعودية	٦٢
١٢	مول الظهران، الظهران، المملكة العربية السعودية	٦٦
١٣	الأحساء مول، الهفوف، المملكة العربية السعودية	٧١
١٤	مكة مول، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٧٥
١٥	الجبيل مول، الجبيل، المملكة العربية السعودية	٧٩
١٦	جوري مول، الطائف، المملكة العربية السعودية	٨٣
١٧	النور مول، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٨٧
١٨	الحمرا مول، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩١
١٩	الياسمين مول، جدة، المملكة العربية السعودية	٩٥
٢٠	قطعة أرض الخليج مول بالرياض في المملكة العربية السعودية	٩٩
٢١	مول المطار، الدمام، المملكة العربية السعودية	١٠٢
٢٢	قطعة أرض الجامعة بوليفارد مول، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٠٥
الآراء حيال القيمة السوقية		١٠٨
تعليق السوق		١٠٩
الملحق أ. الشروط العامة للأعمال		١٠٩
الملحق ب – المبادئ العامة		٥١١
الملحق ج، تعليق تفسيري للقيمة السوقية		٩١١
الملحق (د) بطاقات العضوية في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين		٢٢١

المرجع	V8640
الهاتف	+٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٠٣٠٣
البريد الإلكتروني	simon.brand@jll.com peter.stebbings@jll.com

لعناية المديرين
شركة المراكز العربية
ص.ب ٣٤١٩٠٤، الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية

شركة مورغان ستانلي اند كو انترناشيونال بي ال سي
مركز دبي المالي العالمي، الطابق السابع،
القسم ٣، ص.ب. ٥٠٦٥٠١
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة الأهلي المالية «الأهلي كابيتال»
المبنى الإقليمي للبنك الأهلي التجاري
طريق الملك سعود
ص.ب: ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥
المملكة العربية السعودية

سامبا كابيتال
الطابق الرابع عشر، برج المملكة
طريق الملك عبد العزيز
الرياض ١١٣١١١، المملكة العربية السعودية

السادة الأعزاء،

تقرير التقييم وجداول العقارات: Project Mustang

مرفق طيه تقرير التقييم وجداول العقارات بخصوص **Project Mustang**.

إننا واثقون من أن التقييم وجداول العقارات تفي بمتطلباتكم فيما يخص هذه المهمة. إذا كان لديكم أي تساؤلات بعد مطالعة التقرير، فلا تترددوا في الاتصال بي.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

سايمون براند وهو زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين
رئيس قسم التقييم واستشارات المعاملات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
مسجل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تحت رقم ١٢٢٠٠٠٠٦٣٥

لصالح جيه أل أل
مرفق طيه تقرير التقييم وجداول العقارات

Jones Lang LaSalle Saudi Arabia Co.
for Real Estate Valuation
Commercial Registration no. 1010931286
17th Floor, South Tower, Abraj Attawuniya
King Fahad Road, Kingdom of Saudi Arabia
tel: +966 11 218 0303 fax: +966 11 2180308
www.jll-mena.com

شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري
السجل التجاري رقم. ١٠١٠٩٣١٢٨٦
الطابق السابع عشر، البرج الجنوبي، أبراج التعاونية
طريق الملك فهد، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٠٩٦٦١١٢١٨٠٣٠٨ فاكس: ٠٠٩٦٦١١٢١٨٠٣٠٨
www.jll-mena.com

ملخص تنفيذي

ينبغي قراءة هذا الملخص بالاقتران مع تقرير التقييم التالي.

التعليمات والغرض من التقييم:	كُلفنا بمهمة تقديم آرائنا بشأن القيمة السوقية للعقارات التي تستحوذ عليها شركة المراكز العربية عن طريق التملك أو الحيازة الإيجارية وذلك لإدراجها في نشرة الإصدار التي ستنشرها بشأن الطرح العام الأولي للأسهم وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول). وينص هذا التقرير على طبيعة الحيازة لكل عقار. ودرءًا للشك، قد تم تقييم العقارات المستأجرة بناءً على تاريخ انتهاء عقد الإيجار المعني.
معايير التقييم:	صدرت آرائنا بشأن القيم وهذا التقييم وفق لائحة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعايير المهنية (يوليو ٢٠١٧) (المعايير) - للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين ("RICS") علمًا بأن تلك المعايير مطابقة لمعايير التقييم الدولية.
موضوع التقييم:	تتألف المحفظة من مجموعة متنوعة من العقارات المستخدمة في قطاع البيع بالتجزئة بالمملكة العربية السعودية كما هو مذكور بالتفصيل في جداول العقارات أدناه (العقارات).
أسس التقييم:	نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية للعقارات الوارد تعريفها في المعايير على النحو التالي: (القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق ال٧٢٥ لازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه).
تاريخ التقييم:	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية التراكمية: ١٩،٠٨٧،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي

(تسعة عشر مليارًا، وسبعة وثمانون مليون، وخمسمائة ألف ريال سعودي)

تمثل القيمة المذكورة أعلاه القيمة السوقية الإجمالية بعد تقييم كل عقار على حدة ولا تمثل بالضرورة القيمة السوقية للعقارات حال بيعها دفعة واحدة.

وطبقًا لما هو معمول به في السوق المحلية، لم نذكر في تقييماتنا التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري عند الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

للاطلاع على قيمة كل أصل على حدة، يرجى الرجوع إلى الجدول التالي.

جدول القيم السوقية

رقم العقار	اسم العقار	المدينة	القيمة السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (ريال سعودي)
١	خريص مول	الرياض	١١٧،٠٠٠،٠٠٠
٢	السلام مول	الرياض	٦٥٣،٠٠٠،٠٠٠
٣	صحارى بلازا	الرياض	٨١،٥٠٠،٠٠٠
٤	تالا مول	الرياض	٧٢،٠٠٠،٠٠٠
٥	النخيل مول	الرياض	١،٣٠٩،٠٠٠،٠٠٠
٦	النخيل بلازا	القصيم	١٢،٠٠٠،٠٠٠
٧	سلمى مول	حائل	٣١،٠٠٠،٠٠٠
٨	عزيز مول	جدة	١،٠٩٩،٠٠٠،٠٠٠
٩	هيفاء مول	جدة	٣٧٥،٠٠٠،٠٠٠
١٠	مول العرب	جدة	٣،٦١٧،٠٠٠،٠٠٠
١١	السلام مول	جدة	٧٧٠،٠٠٠،٠٠٠
١٢	مول الظهران	الظهران	١،٣٠٣،٠٠٠،٠٠٠
١٣	الاحساء مول	الهفوف	٤٧٥،٠٠٠،٠٠٠
١٤	مكة مول	مكة	١،٩٤١،٠٠٠،٠٠٠
١٥	الجبيل مول	الجبيل	٤١٧،٠٠٠،٠٠٠
١٦	جوري مول	الطائف	٦٦٢،٠٠٠،٠٠٠
١٧	النور مول	المدينة المنورة	١،٥٦٣،٠٠٠،٠٠٠
١٨	الحمرا مول	الرياض	١،٣٠٤،٠٠٠،٠٠٠
١٩	الياسمين مول	جدة	٩٠٤،٠٠٠،٠٠٠
٢٠	خليج مول	الرياض	٨٠٤،٠٠٠،٠٠٠
٢١	مطار الدمام مول	الدمام	١،١٠٢،٠٠٠،٠٠٠
٢٢	طريق الجامعة-جامعة الملك سعود	الرياض	٤٧٦،٠٠٠،٠٠٠
الإجمالي			**١٩،٠٨٧،٥٠٠،٠٠٠**

ملخص جدول المرافق والتقييمات

تفاصيل العقار		المدينة	الحيازة	مدة الإيجار الجارية (سنوات)	المساحات القابلة للتأجير (متر مربع)	الإشغال (٪)	مدة الإيجار الجارية المقدرة (سنوات)	إجمالي الإيجار الأساسي التعاقدي (ريال سعودي سنويًا)	صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي سنويًا)	المصاريف الرأسمالية، ريال سعودي	المنهجية	القيم		القيمة السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
الرقم	الاسم											النهائية ٪	الأولية ٪	(الريال السعودي)	(ريال سعودي / متر مربع)
١	خريص مول	الرياض	إيجار	٣,٠١	٤١،٣٧٢	٪٩٢,٠	١,٣٧	٤٨،٣٤٢،٠٥٨	٤٣،٠٦٠،٧٨٦	٣،٩٦٩،٤٨٧	منهجية الدخل	٪١٠٩,٣٦	٪٣٥,٦٥	١١٧،٠٠٠،٠٠٠	٢،٨٢٨
٢	السلام مول	الرياض	ملكية	لا ينطبق	٤٩،٩٢٦	٪٩٥,٧	١,٨٠	٥٦،٤٢٣،٠٨٤	٥٦،٨٨٩،٦٤٤	٧،٤٠٠،٥١٦	منهجية الدخل	٪٩,٢٥	٪٨,٦٢	٦٥٣،٠٠٠،٠٠٠	١٣،٠٧٩
٣	صحارى بلازا	الرياض	ملكية	لا ينطبق	١٢،٢٢٣	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	منهجية السوق	لا ينطبق	لا ينطبق	٨١،٥٠٠،٠٠٠	٦،٦٦٨
٤	تالا مول	الرياض	إيجار	١٠,٣٤	٢٢،٧١١	٪٨٩,٢	١,٢٩	٣٢،٧١٤،١٩٣	١٢،٠٠٣،٧٤٤	٥،٦٢٥،٠٥١	منهجية الدخل	٪٢٦,٨٠	٪١٥,٤١	٧٢،٠٠٠،٠٠٠	٣،١٧٠
٥	النخيل مول	الرياض	إيجار	١٥,٥٧	٥٥،٧٠٧	٪٩٩,٠	١,١٨	١٤٩،٩٨٧،٠٣٨	١٥٠،٨٣٩،٢٢١	١٣،٤٧٠،٧٧١	منهجية الدخل	٪١٥,٤٠	٪١١,٤١	١،٣٠٩،٠٠٠،٠٠٠	٢٣،٤٩٨
٦	النخيل بلازا	القصيم	إيجار	٠,٩٩	٤٩،٣٨٧	٪٩٦,٠	١,٦٥	٤٠،١٤٧،٢٥٧	٣٥،٦٧١،٦٣٢	٢،٢٣٩،٨٢٠	منهجية الدخل	لا ينطبق	٪١٣٢,٢٨	١٢،٠٠٠،٠٠٠	٢٤٣
٧	سلمى مول	حائل	إيجار	١٣,١٩	١٦،٩٥٢	٪٩١,٤	١,١٠	١٤،٠٦٠،١٧٢	٧،٨٩٩،٥١٩	١،٢٤٤،٢٠٢	منهجية الدخل	٪١٩,١٥	٪١٢,٤١	٣١،٠٠٠،٠٠٠	١،٨٢٩
٨	عزيز مول	جدة	إيجار	٢٧,٩٣	٧٢،١٥٣	٪٩٥,٠	١,٨٨	١٢٢،٤٥٧،٤٠١	١٠٦،٩٩٠،٢٧١	٩،٤٥٦،٢٤٤	منهجية الدخل	٪١١,٤٧	٪٩,٦٥	١،٠٩٩،٠٠٠،٠٠٠	١٥،٢٣٢
٩	هيفاء مول	جدة	إيجار	١٣,٢٩	٣٢،٩٤٦	٪٨٣,٦	١,٤٨	٥٣،٧٥٢،٨٩٩	٤٠،٤٥٨،٣٤٨	٨،٠٢٣،٤٠٨	منهجية الدخل	٪١٩,٠٠	٪١٠,٥٧	٣٧٥،٠٠٠،٠٠٠	١١،٣٨٢
١٠	مول العرب	جدة	ملكية	لا ينطبق	١٠٩،١٨٥	٪٩٦,٥	٢,٠٦	٢٢٨،١١٩،٦٢٩	٢٤٠،٢٤٢،٤٣٠	٢٨،١٧٢،٤٢٥	منهجية الدخل	٪٧,٢٥	٪٦,٥٩	٣،٦١٧،٠٠٠،٠٠٠	٣٣،١٢٧
١١	السلام مول	جدة	إيجار	١٣,٥٩	١٢١،٣٦٣	٪٩٢,٩	٢,٢٣	١٤٩،٢٩٨،٦٧١	٩٧،٦٤٠،٢٠١	١٠،١٠٧،٨٦٢	منهجية الدخل	٪١٨,٩٤	٪١٢,٥٣	٧٧٠،٠٠٠،٠٠٠	٦،٣٤٥
١٢	مول الظهران	الظهران	إيجار	٦,١١	١٦٠،٦٤٧	٪٩٦,٥	١,٨٦	٢٧١،٧٥٩،٠٤١	٢٧٤،٥٦٠،٢٧٤	٣١،٩٩٣،٠٧٦	منهجية الدخل	٪٩٨,٩٤	٪٢٠,٥٦	١،٣٠٣،٠٠٠،٠٠٠	٨،١١١
١٣	الاحساء مول	الهفوف	ملكية	لا ينطبق	٥١،٩٧٩	٪٨٨,٠	١,٩١	٤١،٤٨٦،٩٢١	٣٨،٨٩٤،٦٢٨	٤،١٧٠،٨٦٢	منهجية الدخل	٪٩,٢٥	٪٨,١١	٤٧٥،٠٠٠،٠٠٠	٩،١٣٨
١٤	مكة مول	مكة	ملكية	لا ينطبق	٣٧،٥٤٥	٪٩٤,٩	١,٦٨	١٢٠،٢٣٧،٩٥٤	١٣٤،٦٩٦،١١٠	٨،٤١٣،٤٩٧	منهجية الدخل	٪٧,٥٠	٪٦,٩١	١،٩٤١،٠٠٠،٠٠٠	٥١،٦٩٨
١٥	الجبيل مول	الجبيل	ملكية	لا ينطبق	٢٠،٩٠٨	٪٩٠,١	١,٥٣	٣٠،١٢٨،٤٩٤	٣٠،١٨٠،٣٨٣	٤،٨٨٦،٢٧٨	منهجية الدخل	٪٨,٥٠	٪٧,١٦	٤١٧،٠٠٠،٠٠٠	١٩،٩٤٥
١٦	جوري مول	الطائف	إيجار	١٦,٢٠	٤٨،١٢٢	٪٩٣,٩	١,٧٣	٨٤،٠٦٦،٨٩٦	٧٦،٧٤٨،١٩٨	٨،٧٢٢،٠٧٤	منهجية الدخل	٪١٥,٦٠	٪١١,٤٤	٦٦٢،٠٠٠،٠٠٠	١٣،٧٥٧
١٧	النور مول	المدينة المنورة	ملكية	لا ينطبق	٦٧،١١٠	٪٩٨,٣	١,٧٩	١٠٦،٦٦٨،٣٦٢	١١٦،٢٢٠،٧٦٢	٨،٢٤٦،٩٣٤	منهجية الدخل	٪٨,٠٠	٪٧,٤٠	١،٥٦٣،٠٠٠،٠٠٠	٢٣،٢٩٠
١٨	الحمرا مول	الرياض	ملكية	لا ينطبق	٥٣،٩٥١	٪٨٩,٩	٢,٨٧	٨٩،٧٢٠،٠٤٤	٩٣،١٢٣،٢٧٧	٨،٣٧٣،٥٨٠	منهجية الدخل	٪٨,٠٠	٪٧,١٠	١،٣٠٤،٠٠٠،٠٠٠	٢٤،١٧٠
١٩	الياسمين مول	جدة	إيجار	١٥,٩١	٥٤،٦٣٤	٪٩٥,٨	٢,٥٦	١١٤،٣٢١،١٨٨	١٠٥،٤٢٤،٦٤٦	١١،٠١٢،٣٥٢	منهجية الدخل	٪١٥,٦٥	٪١١,٥٢	٩٠٤،٠٠٠،٠٠٠	١٦،٥٤٦
٢٠	خليج مول	الرياض	ملكية	لا ينطبق	٥١،٤٥٣	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	منهجية الدخل	لا ينطبق	لا ينطبق	٨٠٤،٠٠٠،٠٠٠	١٥،٦٢٦
٢١	مطار الدمام مول	الدمام	ملكية	لا ينطبق	٥٢،٩١٨	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	منهجية الدخل	لا ينطبق	لا ينطبق	١،١٠٢،٠٠٠،٠٠٠	٢٠،٨٢٥
٢٢	طريق جامعة الملك سعود	الرياض	إيجار	٢٧,٦٠	٥١،٨٠٤	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	منهجية الدخل	لا ينطبق	لا ينطبق	٤٧٦،٠٠٠،٠٠٠	٩،١٨٨
	الإجمالي													١٩،٠٨٧،٥٠٠،٠٠٠	

شروط التكليف

العميل
شركة المراكز العربية (الشركة / « شركة المراكز العربية»).

المخاطبون
شركة المراكز العربية ومورغان ستانلي وسامبا كابيتال باعتبارها جهات راعية ومقدمي خدمات الإكتتاب (يشار إليهم مجتمعين مع الشركة فيما بعد بـ المخاطبون).

التعليمات والغرض من التقييم
كُلفنا بمهمة تقديم آرائنا بشأن القيمة السوقية للعقارات التي تستحوذ عليها شركة المراكز العربية عن طريق التملك المطلق أو الاستئجار التي سيتم إضافتها من قبل الشركة في نشرة الإصدار بشأن الطرح العام الأولي للأسهم وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول).
أُعد تقرير التقييم وينبغي قراءته بالاقتران مع نطاق العمل وشروط التكليف المؤرخة في ٤ نوفمبر ٢٠١٥ كما تم تحويل الحقوق المتعلقة بها بتاريخ ١ مايو ٢٠١٧ و٤ يونيو ٢٠١٨ وكذلك المبادئ العامة المتبعة عند إعداد التقييمات والتقارير المرفقة تحت مسمى الملحق ب.

معايير التقييم
قد تم تنفيذ مهمة التقييم طبقًا للائحة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (يوليو ٢٠١٧ (المعايير المهنية) وبما يتوافق مع الملاحظات التوجيهية الواردة في معايير التقييم الدولية (الإصدار ٢٠١٧).

موضوع التقييم
تتألف المحفظة من مجموعة متنوعة من العقارات المستخدمة في قطاع تجارة بالتجزئة، كما هو مذكور بالتفصيل في جداول العقارات أدناه (العقارات). كما أن تقديرنا للقيمة مبني على قيمة الأرض والمباني والصناعات والماكينات اللازمة لتوفير خدمات البناء العادية.

سوابق العمل
قمنا بتقييم العقارات كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٥ و٣١ مارس ٢٠١٦ و٣١ مارس ٢٠١٧ و٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ و٣١ مارس ٢٠١٨ و٣٠ يونيو ٢٠١٨ و٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، علمًا بأن النسبة الإجمالية لأتعاب جيه أل أل المحصلة من شركة المراكز العربية إلى النسبة الإجمالية لدخلها المحقق أثناء السنة السابقة أقل من ٥٪، وهي نسبة (طفيفة) وفق معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

تضارب المصالح
ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح قد يمنعنا من تقديم آراءنا حول قيمة العقارات بصورة مستقلة وموضوعية، سواء أكان ذلك التضارب من جانب جيه أل أل أو كل فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا المشروع.

وضع المقيمون
أشرف السيد سايمون براند وهو زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين ورئيس قسم التقييم والمعاملات - في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا على تقييم المشروع باعتباره -المقيم المسؤول- عن المشروع. وقد تلقى العون من العديد من المقيمين العاملين لدى جيه أل أل والواردة تفاصيلهم في الجداول المذكورة أدناه، كما أن المصطلح -نحن- يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين. يتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية والدولية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة.
نزاول نشاطنا باعتبارنا مقيم خارجي حسب التعريف الوارد له في المعايير:
(المقيم (ويشمل ذلك شركائه) الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو أي وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية).

تقييم المصلحة
لقد قمنا بتقييم الملكية المطلقة والمستأجرة في العقارات. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة التقارير المتعلقة بكل عقار أدناه.

أسس التقييم
نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية للعقارات الوارد تعريفها في المعايير على النحو التالي:
(القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه).
وطبقًا لما هو معمول به في السوق المحلية، لم نذكر في تقييماتنا التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري عند الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

توجد مزيد من التعليقات بشأن تعريف القيمة السوقية وتطبيقها في الملحق ج.

تاريخ التقييم

أُجرِي التقييم بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

عملة التقييم

عملة التقييم هي الريال السعودي.

النشر

لا يجوز نشر هذا التقرير (أو أي جزء منه) ولا تجوز الإشارة إليه في أي إعلان يسبق عملية الطرح أو المواد الإعلانية المذكورة على الطرق أو وثيقة التسجيل أو التعميم الذي يتم إعداده قبل الطرح العام الأولي إلا بعد الحصول على إذن مسبق منا (على ألا يتم حجب أو تأخير هذا الإذن دون أسباب معقولة) ومراجعتنا التفصيلية للنص الذي سيتم إيراده، كما يحق لنا تحديث هذا التقرير (أو أي جزء منه) أو تعديله عند الضرورة (حسب الأحوال). هذا ونتيح استخدام محدود لهذا التقرير في المواد الترويجية فقط.

نوافق على إدراج هذا التقييم في نشرة الإصدار رهنًا بموافقتنا على الصيغة والأسلوب المتبعين في النشر على ألا يتم حجب هذه الموافقة أو تأخيرها دون أسباب معقولة وكذلك رهنًا بحصولنا على فرصة معقولة لتحديث أو تعديل هذا التقرير.

ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملًا أو جزئياً أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو أي اتصال أو مراسلات مع طرف ثالث إلا بعد الحصول على موافقتنا المسبقة على الصيغة والأسلوب الذي سيظهر به. بيد أنه لا يُطلب الحصول على موافقتنا إذا كان الإفصاح مطلوب بموجب القانون.

المسؤولية

لا يجوز الاعتماد على هذا التقرير إلا في إطار الغرض الذي أُعد من أجله. ولا يجوز الاعتماد على أي مسودة لهذا التقرير.

كما أن مسؤوليتنا أمام المستثمرين والعميل والمخاطبين فيما يتعلق بهذا التقرير غير محدودة. ومع ذلك، في حال عدم نجاح الطرح العام الأولي، فلا تتجاوز مسؤوليتنا العقدية والتقصيرية (بما في ذلك الإهمال أو خرق الالتزامات القانونية) تجاه المخاطبين مليون دولار أمريكي، وذلك في حالة التحريف أو غير ذلك من أخطاء تنشأ عن هذا التكليف أو فيما يتعلق به ويستثنى من تلك الأخطاء حالات الاحتيال وحالات الوفاة والإصابة الشخصية.

كما تقرون إحاطة الأطراف الثالثة، باستثناء من يكتتبون في الأسهم بعد الطرح العام الأولي، ممن يتم الإفصاح لهم عن هذا التقرير بأنه لا يعتمد عليه وأن جيه أل أل تخلي مسؤوليتها أيًا كانت تجاههم فيما يتعلق بهذا التقرير.

الفحص

طبيعة ومصدر المعلومات المعتمد عليها

زودتنا شركة المراكز العربية بالمعلومات المتعلقة بالعقارات المذكورة أدناه، والتي قمنا بالإعتماد عليها بشكل كامل ما لم ينص على خلافه في تقارير العقارات التالية:

- صكوك الملكية، حيثما ينطبق ذلك.
- نسخ من عقود إيجار الأراضي/المباني.
- المخططات أو الكروكي المعني المتعلق بالمواقع.
- تقرير النتائج الرئيسية لإجراءات العناية المهنية اللازمة القانونية الصادر عن شركة عبدالعزيز العجلان وشركاه بالاشتراك مع شركة بيكر آند ماكنزي الصادر بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠١٨.
- تقرير النتائج الرئيسية لإجراءات العناية المهنية اللازمة المالية الصادر عن برايس ووتر هاوس كوبرز في النشرة الصادرة بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨.
- شهادات إكمال البناء.
- خرائط القاعدة.
- جداول الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- قائمة الأرباح والخسائر غير المدققة لعام ٢٠١٥/٢٠١٦/٢٠١٧/٢٠١٨.
- ميزانية المصروفات الرأسمالية لعام ٢٠١٨-٢٠١٩.
- تراخيص البناء.
- ملخص الإقبال أبريل ٢٠١٦ - مارس ٢٠١٨.
- معلومات بشأن أداء المبيعات في المحفظة (أبريل ٢٠١٧ - مارس ٢٠١٨) التي تضم المستأجرين الذين يدفعون بدل إيجار محتسبًا على أساس الإيرادات بالإضافة إلى بدل الإيجار الأساسي المتفق عليه في عقود الإيجار.
- رسوم الخدمة ورسوم المياه المبردة للسنوات الثلاث الماضية.
- معلومات بشأن تمديد عقد الإيجار الرئيسي لسلمى مول في حائل، المملكة العربية السعودية.

- النسخة المجددة لعقد الإيجار الرئيسي لعزيز مول.
- لم نتحقق من المعلومات المقدمة. أقرت شركة المراكز العربية، نيابة عن جميع الأطراف التي زودتنا بالمعلومات، بأن جميع المعلومات والوثائق المقدمة إلينا دقيقة وكاملة فيما يتعلق بجميع الجوانب الجوهرية. وإذا ثبت غير ذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وفقًا لذلك، فمن شأن أي تغيير في المعلومات المذكورة أعلاه والتي اعتمدنا عليها أن يؤثر تأثيرًا جوهريًا في قيمة العقارات.
- وقبل تسليمنا هذا التقرير و/أو إصدارنا أي خطابات مطلوبة منا، أخبرتنا شركة المراكز العربية كتابةً بجميع ما تعلمه من وقائع أو معلومات جوهرية من شأن معرفتها:
- التأثير في نتائجنا الواردة في هذا التقرير وأي خطابات تصديق على صحة المعلومات المالية.
- التأثير في صحة الوثائق المقدمة إلينا من جانب العميل أو وكلائه أو دقتها أو اكتمالها.

وهذا يعني أننا سوف نقوم بالتعديلات اللازمة على تقييمنا لدى إخطارنا من جانب الشركة بأي من تلك الوقائع أو المعلومات.

نؤكد أن شركة المراكز العربية أخبرتنا بصورة رسمية بأنها لم تجر أي تغييرات جوهرية على العقارات التي تتألف منها المراكز التجارة العاملة، وذلك بدءًا من تاريخ معاينة العقارات حتى تاريخ صدور التقرير. بيد أننا نرى بناء على المعلومات التي قدمتها لنا الشركة أن مشاريع الإنشاء شهدت تغيرًا كبيرًا منذ تاريخ آخر معاينة أجريناها وذلك نتيجة للتطورات التي شهدتها عملية الإنشاء. وقد طبقنا كل تغيير في تقريرنا.

نطاق الفحص

أعددنا تقريرنا في ضوء خبرتنا والانطباع المتمثل في أن الشركة ستحصل على مشورة إضافية متخصصة عند الضرورة. ومتى ما كانت هناك أمور مثيرة للقلق أو الإهتمام فقد أشرنا ونوهنا إليها في تقرير التقييم. كما ويحق لنا مراجعة التقييمات وتغييرها بعد ما تتم معاينات تفصيلية لاحقة.

الملكية والحيازة

لم نجر بأنفسنا فحصًا لدى البلديات المعنية. تلقينا تقرير العناية المهنية اللازمة القانوني الصادر عن شركة عبدالعزيز العجلان وشركاه بالاشتراك مع شركة بيكر آند ماكنزي الصادر بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠١٨.

وبعد دراسة تقرير العناية المهنية اللازمة القانوني وتعليمات الشركة، قمنا بتقييم العقارات على افتراض أنها واقعة تحت حيازة الشركة بعقود صحيحة تمنحها حق الملكية أو الإيجار دون أي رهون أو رسوم أو أعباء أو مصالح لأي أطراف ثالثة التي من الممكن نقلها الى أطراف أو جهات أجنبية.

إذا كانت الشركة تستحوذ على جزء من مبنى/مجمع أو مساحة مشتركة تزيد مساحته على المساحة التي يشغلها العقار في ذلك المبنى/المجمع أو المساحة المشتركة، فإنا أعددنا تقريرنا على فرض وجود صك ملكية منفصل أو يمكن استخراجه دون أي تكلفه فيما يتعلق بذلك الجزء دون أي رهون أو رسوم أو أعباء أو مصالح لأي أطراف ثالثة التي من الممكن نقلها الى أطراف أو جهات أجنبية.

وإذا ثبت في المستقبل وجود عيب في حق الملكية أو قيود مفروضة على إمكانية نقل الملكية، فإن ذلك قد يؤثر على تقييمنا وبالتالي يحق لنا مراجعة التقييم وتعديله.

المعاينة والمساحات

لأغراض التقييم، أجرينا معاينة بصرية خارجية/داخلية للعقارات. أكدت شركة المراكز العربية أنه من التاريخ الذي أجرينا فيه التقييم، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في الخصائص الشكلية للعقارات والمساحات التي تقع عليها تلك العقارات بدءًا من تواريخ المعاينة.

لم نُجر مسحًا شاملًا للعقارات، إذ أكدت الشركة على إمكانية الاعتماد على مساحات المواقع والمساحات القابلة للتأجير المقدمة إلينا. وتجدر الإشارة إلى أننا أُخطِرنا بأن تلك المعلومات أُعِدَّت وفق سياسة القياس المعمول بها لدى الشركة والتي تختلف عن مدونة قواعد ممارسات القياس التي وضعها المعهد الملكي للمساحين القانونيين (الطبعة السادسة). وينبغي في هذا الصدد، ملاحظة أن مستندات الإيجار حُرِّرَت في إطار آخر الصفقات الإيجارية المتعلقة بالعقارات. لذا، ندرك أن مقارنة المستويات الإيجارية أجريت دون إضافة أي عقارات جديدة.

ونوصي بتكليف اختصاصيين بالتحقق من المساحات المقدمة لنا.

حالة العقارات

لم نجر مسحًا للمباني، حيث أعددنا تقريرنا على أساس جودة العقارات في بنيتها وكونها في حالة جيدة تتلاءم مع عمرها واستخدامها وذلك باستثناء ما تم إبلاغنا به وما هو منصوص عليه في الجداول المذكورة أدناه. ونوصي بتكليف اختصاصيين بالتحقق من ذلك.

المرافق وخدمات المباني

لم نعاين المرافق المتوفرة في العقارات ناهيك عن الأجهزة والمعدات اللازمة لتوفير خدمات المباني الاعتيادية. وأعددنا تقريرنا على أساس كفاية المرافق وخدمات المباني وجودتها بما يتيح تشغيل العقارات فضلًا عن استخدامها/توسيعها في المستقبل. ونوصي بتكليف اختصاصيين بالتحقق من ذلك.

أنظمة التخطيط والبناء

لم نجر معاينات بخصوص عمليات التخطيط أو البناء. أعددنا تقريرنا على فرض استخراج الشركة من الهيئات المعنية جميع رخص البناء/شهادات الإكمال اللازمة أو إمكانية استخراجها دون أي تكاليف كما أننا أعددناه على فرض بناء العقارات طبقًا للوائح ذات العلاقة وذلك باستثناء

ما تم إبلاغنا به وما هو منصوص عليه في تقارير العقارات الواردة فيما يلي.

التلوث والمواد الخطرة

لم نجر فحصًا للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة. أعددنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به وما هو منصوص عليه في الجداول الواردة فيما يلي. ونوصي بتكليف اختصاصيين بالتحقق من ذلك.

المسائل البيئية

لم نُجرِ فحصًا للأوضاع البيئية، أعددنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلبًا بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير/توسيع وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به وما هو منصوص عليه في الجداول الواردة فيما يلي. ونوصي بتكليف اختصاصيين بالتحقق من ذلك.

التصاريح/التراخيص/الشهادات/الاتفاقيات التشغيلية

لم نجر فحصًا لحالة التراخيص والتصاريح والشهادات والاتفاقيات التشغيلية. أعددنا تقريرنا على فرض وجود تراخيص وتصاريح وشهادات واتفاقيات صالحة تتعلق بالتشغيل المستمر للعقارات وفقًا لجميع اللوائح ذات العلاقة وأنها سيتم تجديدها بعد انتهائها دون مشاكل أو تكلفة كبيرة، وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به وما هو منصوص عليه في الجداول الواردة أدناه.

جدول الإيجار

تلقينا جداول إيجار العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وتوضح تلك الجداول موقع الوحدة ورقمها ونوعها ووظيفتها واسم المستأجر وإسم العلامة التجارية والمساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع) وتاريخ بدء الإيجار وتاريخ انتهائه (حسب التقويم الميلادي) والإيجار الأساسي السنوي ورسوم الخدمة ورسوم المياه المبردة.

لم نتلقَ نسخ لجميع اتفاقيات الإيجار، فأما نسخ اتفاقيات الإيجار الموقعة التي قُدِّمَت لنا، فأشرنا إلى شروطها بصورة مرجعية في جداول الإيجار.

لقد قمنا بإجراء المزيد من الاستفسارات بشأن زيادات الإيجار المتعاقد عليها وفترات الإعفاء من الإيجار والخصومات الإيجارية والديون المعدومة ودرسنا جميع ما تلقيناه من تفاصيل في إطار ذلك الفحص.

تلقينا تقرير عناية واجبة مالية من إعداد شركة برايس ووتر هاوس كوبرز ضمن نشرة الإصدار الصادرة بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨، حيث إنها قامت بمراجعة عينة نموذجية لاتفاقيات الإيجار الموقعة ومقارنتها بالمعلومات الواردة في جداول الإيجار. وأفادت برايس ووتر هاوس كوبرز في ذلك التقرير أنها لم تجد أي تناقضات بين تلك الاتفاقيات وجداول الإيجار وأن جداول الإيجار كاملة ودقيقة.

لقد قمنا بتقييم العقارات وفق الأسس المذكورة أدناه. وإذا ثبت في المستقبل وجود أي معلومات غير دقيقة أو صحيحة في جداول الإيجار، فإن ذلك قد يؤثر على تقييمنا وبالتالي يحق لنا مراجعة التقييم وتعديله.

الإيجارات الإشغالية

أعددنا تقرير القيمة على فرض إبرام جميع اتفاقيات الإيجار بشروط تجارية وسوقية بحتة.

تلقينا نسخًا من بعض اتفاقيات الإيجار المختارة الخاصة بالعقارات. أكدت شركة المراكز العربية لنا أن هذه الاتفاقيات هي الاتفاقيات القياسية المستخدمة في جميع عقاراتها. وأعددنا تقريرنا على فرض مطابقة (أو على أقل تقدير مماثلة) شروط اتفاقيات الإيجار المقدمة إلينا لجميع اتفاقيات الإيجار الموقعة. وإذا ثبت خلاف ذلك في المستقبل، فيحق لنا تعديل تقييمنا.

فيما يلي أمثلة على الشروط الرئيسية الواردة في اتفاقيات الإيجار.

الاحساء مول، الهفوف

الأحكام	الشروط
المستأجر	شركة المراكز العربية
الاسم التجاري للمستأجر	سيتي ماكس
تاريخ البدء	١٤٣١/٠٨/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٧/١٤م)
تاريخ الانتهاء	١٤٤١/٠٨/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٦م)
فترة التجهيز	لا ينطبق
الدفعة الإيجارية السنوية	السنة الأولى - ٧٪ من إجمالي المبيعات السنوية مع دفعة مقدمة يحددها العقد. السنة الثانية إلى السنة العاشرة - ٨٪ من إجمالي المبيعات السنوية مع دفعة مقدمة يحددها العقد. إذا كانت النسبة الفعلية للمبيعات السنوية أعلى من الدفعة المقدمة، يدفع المستأجر فرق القيمة. وإذا كانت النسبة الفعلية للمبيعات السنوية أقل من الدفعة المقدمة يُرحَّل فرق القيمة إلى دفعة السنة التالية. ويدفع الإيجار السنوي في دفعة واحدة عند توقيع العقد من خلال شيك بنكي أو حوالة مصرفية. ويتم دفع الإيجار السنوي لكل سنة لاحقة بنهاية كل سنة تعاقدية.
فترة السماح	لا ينطبق
الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات	خاضع لبند (الدفعة الإيجارية السنوية) المذكور أعلاه.
رسوم الخدمة ورسوم المياه المبردة	مشمولة ضمن الإيجار المذكور أعلاه
التنازل/الإيجار من الباطن	مسموح به بشرط الحصول على موافقة مسبقة من المالك
التجديد	قابلة للتجديد لفترة مماثلة
التغييرات	التغييرات مسموح بها في الوحدات بشرط الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المالك
أعمال التجهيز	تكون على حساب المستأجر وطبقًا لشروط المالك

المصدر: تفسير شركة جيه أل أل لعقد الإيجار المقدم من الشركة

السلام مول، جدة

الأحكام	الشروط
المستأجر	شركة إنمائية للاستثمار والتطوير العقاري والسياحي
الاسم التجاري للمستأجر	دانوب
تاريخ البدء	١٤٣٠/٠٨/٠١هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٧/٢٣م
تاريخ الانتهاء	١٤٤٥/٠٧/٣٠هـ الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٩م
فترة التجهيز	لا ينطبق
الدفعة الإيجارية السنوية	مبلغ ثابت، ١٠٪عند توقيع العقد، و٥٠٪ بعد أربعة أشهر من توقيع العقد، و٤٠٪ بعد توقيعه بسنة كاملة. يدفع الإيجار السنوي لكل سنة لاحقة على قسطين في اليوم الأول من كل فترة قوامها ستة أشهر.
مراجعة الإيجار السنوي	٥٪ كل خمس سنوات.
فترة السماح	لا ينطبق
الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات	لا ينطبق
رسوم الخدمة ورسوم المياه المبردة	المبلغ الثابت
التنازل/الإيجار من الباطن	مسموح به بشرط الحصول على موافقة مسبقة من المالك
التجديد	قابل للتجديد لفترة مماثلة بشرط موافقة كلا الطرفين
التغييرات	التغييرات مسموح بها في الوحدات بشرط الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المالك
أعمال التجهيز	تكون على حساب المستأجر وطبقًا لشروط المالك

المصدر: تفسير شركة جيه أل أل لعقد الإيجار المقدم من الشركة

نود الإشا رة إلى أن شركة عبدالعزيز العجلان وشركاه بالاشتراك مع شركة بيكر آند ماكنزي أشارت في تقرير النتائج الرئيسية لإجراءات العناية المهنية اللازمة القانوني الصادر بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠١٨ إلى أن الشركة قدمت عينة من عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الخمس الرئيسيين الذين يؤجر كل منهم عدة متاجر في العديد من المراكز التجارية التابعة للشركة بالإضافة إلى عينة من عقود الإيجار المبرمة مع مختلف الأطراف ذات العلاقة.

ندرك أن المستشار القانوني لم يجد أي إشكاليات قانونية تتعلق بعينة العقود المقدمة.

المخاطر الرئيسية

إشارة الى المعلومات الواردة في تقرير العناية المهنية اللازمة القانوني الصادر بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠١٨ وتقرير العناية المهنية اللازمة المالية الصادر بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨ (ضمن نشرة الإصدار)، نود لفت انتباهكم إلى ما يلي من المخاطر التي تم تحديدها من قبل المستشارين:

- لا يوجد ما يضمن كفاية معدلات الزيادة المتفق عليها عند إبرام عقود الإيجار لتعويض الشركة عن الزيادة في التكاليف التشغيلية أو معدلات التضخم أو أنها ستماثل معدلات النمو في لبدلات الإيجار. وعلاوة على ذلك، قد لا تتمكن الشركة، وخاصة في الأسواق عالية التنافسية وعلى وجه التحديد الأسواق التي يوجد بها مستأجرين تتهافت عليهم المراكز التجارية، من تطبيق أحكام زيادة بدلات الإيجار، بل إنها قد تُضطَّر في المقابل إلى تقديم خصومات لهم لاستبقائهم في مراكزها التجارية.

- نود لفت انتباهكم إلى أن الشركة اضطرت إلى تقديم خصومات على بدلات الإيجار لبعض المستأجرين.
- إن معظم عقود الإيجار الرئيسية لا تمنح الشركة حق تجديدها بعد انتهاء مدتها الأولية كما أن العديد منها ليس فيها ما يمنح المستأجر أي تعويضات عن التحسينات التي أجراها على الأرض المؤجرة، وعلى وجه التحديد كالمراكز التجارية، عند انتهاء المدة الأولية للعقد أو فسخه.
- نود لفت انتباهكم إلى أن تقييمنا أُعِدَّ استنادًا إلى الشروط القائمة وأنا لم نفترض تجديد عقود الإيجار الرئيسية.
- إضافة إلى ما سبق، أبرمت الشركة عقود إيجار رئيسية لمواقع بهدف تطويرها في المستقبل. وفي بعض العقود، تتمتع الشركة بفترات- إعفاء من الإيجار- في الوقت الحالي. وعندما تنتهي فترات الإعفاء من الإيجار، ستكون الشركة ملزمة بالبدء في سداد لمدفوعات بدلات الإيجار المقررة في عقود الإيجار الرئيسية بصرف النظر عما إذا كانت أعمال التطوير قد أجريت أم لا. ويعني أي تأخير في تطوير تلك المواقع أن الشركة ستدفع مبالغ بدلات الإيجار دون أي إيرادات تغطيها. تقوم الشركة في الفترة الحالية برسملة تكاليف عقود الإيجار الرئيسية إلى حين تطوير المواقع. وفي حال كان هناك تأخير في تطوير تلك المواقع، يُلزم مراجعوحسابات الشركة بشطب هذه التكاليف من رأس المال وإدراجها تحت بند النفقات التشغيلية، وهو ما يؤثر سلبًا على أرباح الشركة.

نود لفت انتباهكم إلى أننا تلقينا تعليمات بعدم تقييم تلك العقود لاحتمال إدراجها تحت بند الخصوم.

- بموجب اتفاقية الشراء الرئيسية التي أبرمتها الشركة بموجب تسهيل الإجارة، تنازلت الشركة عن ملكيتها المسجلة لبعض العقارات لصالح جهات تابعة للبنوك المشاركة في الإجارة وذلك مقابل تلقي مبلغ التمويل الأساسي المقدم بموجب الإجارة.
- نود لفت انتباهكم إلى أننا أجرينا تقييمنا على اعتبار خلو العقارات من أي رهون وعدم وجود مخصصات لتغطية المخاطر المذكورة أعلاه.
- ينص عقد الإيجار الرئيسي المتعلق بالجامعة بوليفارد (الرياض) على أنه لا يجوز لأي من مساهمي المستأجر (شركة المراكز العربية) طوال فترة الإيجار التنازل عن أو نقل حصصهم لأي شركة تابعة أو أي شخص آخر دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المالك.
- كما هو مذكور في تقرير العناية المهنية اللازمة القانوني الصادر بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠١٨ حصل العميل على خطاب عدم ممانعة فيما يتعلق بالجامعة بوليفارد (الرياض) بتاريخ ٣١ أوكتوبر ٢٠١٨ موقع من قبل المؤجر بموجب عقد الإيجار الرئيسي – وادي الرياض. ويشير المؤجر في خطابه المذكور أعلاه الى أنه على علم بالتغيير المتوقع في سيطرة الشركة والناتج عن عملية الطرح، وأنه ليست لديه أية اعتراضات في هذا الشأن.
- تم إصدارشهادات إكمال بناء الصادرة عن الأمانة المعنية والمتعلقة بتسعة (٩) مراكز التجارية (من إجمالي عدد المراكز البالغة ١٩ مركز)، وهي حالياً في غضون الحصول على شهادات لبقية المراكز.
- نود لفت انتباهكم إلى أننا أجرينا تقييمنا على فرض حصول العقارات على جميع التصاريح والتراخيص والشهادات اللازمة. إذا لم تتمكن الشركة من الحصول على التراخيص التجارية اللازمة بحلول تاريخ الطرح، فيحق لنا مراجعة آرائنا بشأن القيمة.
- تنشأ عن ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية العديد من القضايا، وعلى وجه الخصوص نزاعات على الملكية وذلك بسبب عدم وجود سجل مركزي للأراضي. وحيث إن انتفاء نقض الملكية غير موجود حتى الآن في المملكة العربية السعودية، هناك مجموعة متنوعة من الأدلة التاريخية التي يعتمد عليها في تحديد ملكية الأرض وإثباتها، بما في ذلك الأحكام الصادرة من المحكمة واتفاقيات البيع والصكوك التاريخية. ونظرًا إلى أنه قد لا تتوفر جميع الأدلة ذات العلاقة في كل حالة، فهناك خطر كامن متمثل في احتمال وقوع نزاعات على الملكية في المستقبل.
- ونود لفت انتباهكم إلى أننا لم ندرس في تقييمنا المخاطر الأكبر المرتبطة بالعقارات باستثناء تلك المذكورة أعلاه.
- بلغت قيمة الذمم الدائنة للشركة فيما يخص استئجار الأراضي ٦١,٩ مليون ريال سعودي (للمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة قسم الذمم الدائنة من نشرة الإصدار) كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨، الذمم المالية المتعلقة بإستئجار الأراضي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ هيلمتعلقة بشكل رئيسي بهيفاء مول (١٤,٥ مليون ريال سعودي)، جوري مول (١٢,١ مليون ريال سعودي)، الظهران مول (١٠,٦ مليون ريال سعودي)، ومول العرب (٩,٩ مليون ريال سعودي).
- وقد قدمنا استفسارًا للعميل في هذا الخصوص، حيث رد العميل قائلًا أنه من الطبيعي في ضوء العلاقة القوية مع هؤلاء الملاك وجود ذمم دائنة قائمة فيما يتعلق بعقود الاستئجار طويلة الأجل. وقد أخبرتنا الشركة أنه تم الإتفاق على دفع الذمم الدائنة بموجب خطة سداد تم الإتفاق عليها من قبل مؤجري عقد الإيجار الرئيسي.
- ولأننا لم نتلقَ معلومات بشأن المبالغ المتعلقة بتلك الذمم، يرجى ملاحظة أننا لم نذكر المخاطر المذكورة أعلاه في تقييمنا حيث أعددنا التقرير على فرض عدم وجود أي ذمم دائنة فيما يخص العقارات المستأجرة.
- ونود لفت انتباهكم إلى أنه في حال توفر تفاصيل بشأن المبالغ المتعلقة بتلك الذمم، فسيعود ذلك بأثر مباشر على التدفقات النقدية وهو ما يؤثر سلبًا على قيمة العقارات، علمًا بأنه يحق لنا مراجعة آرائنا بشأن القيمة لدى توفر تلك المعلومات.
- ندرك أن تصميم المراكز التجارية وبناءها تقوم عليه بصفة أساسية أطراف ذات علاقة (شركة فواز عبدالعزيز الحكير العقارية ويشار اليها فيما بعد بـ (فاس للمقاولات). أوضحت الإدارة أن الأسعار التي عرضتها شركة فاس للمقاولات أقل من السعر السوقي حيث إن الشركة تستعين

بها لبناء جميع مراكزها التجارية، وهو ما يتيح لها فرصة التفاوض على أسعار أفضل.

- ونود لفت انتباهكم إلى أنه في حالة الاستعانة بطرف ثالث كما في تاريخ الطرح لبناء أي عقار تحت التشييد، فهناك خطر مرتبط بعدم القدرة على التفاوض على أسعار مماثلة لتلك المعروضة من شركات الإنشاء الأخرى وهو ما يؤثر على القيمة السوقية لتلك العقارات.
- نود الإشارة إلى أن أعمال توسعة النخيل بلازا وردت في قائمة العقارات الأخرى من تقرير العناية المهنية اللازمة المالي، كما ندرك أن العقار يتألف أيضًا من بنده هايبرماركت.
- ونود لفت انتباهكم إلى أن التوسعة المذكورة أعلاه تشكل جزءًا من سجل بدلات الإيجار المقدم لنا لأغراض التقييم. وبالتالي فإن القيمة السوقية للتوسعة وردت في القيمة السوقية للنخيل بلازا.

منهجية التقييم

تعريف القيمة السوقية

تقدم تقييماتنا تقديرًا للقيم السوقية وفقًا للائحة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والمعايير المهنية (يوليو ٢٠١٧) (المعايير المهنية) للمعهد الملكي للمساحين القانونيين:

(القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه (هيكل الإيجار الأساسي والإيجار المحتسب على أساس الإيرادات

أخبرتنا شركة المراكز العربية أن عقود الإيجار تنطوي في العادة على بند يتعلق بالإيجار المحتسب على أساس الإيرادات. ويلزم ذلك البند الشركة بسداد بدل إيجار محتسب على أساس ما تحققه من إيرادات. وتُحتسب قيمة بدل الإيجار المُحتسب على أساس الإيرادات بناءً على نسبة المبيعات حال تجاوزها قيمة بدل الإيجار الأساسي، وهذه النسبة متفق عليها في عقد الاستئجار، ويتوجب دفع بدل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات في نهاية كل سنة متى تجاوزت نسبة المبيعات قيمة بدل الإيجار الأساسي.

تعريف إجمالي الإيجار الحالي

إجمالي الإيجار الحالي (أو الإيجار الحالي) هو ما تحققه الشركة - في تاريخ التقييم - من دخل فعلي ناتج عن تأجير المحلات التجارية ومساحات التخزين، ويستثنى منه الإيجار المتوقع للمحلات التجارية الشاغرة أو إيجار المحلات التجارية التي يبدأ استئجارها مستقبلًا.

يندرج الدخل المحقق من بدلات الإيجار المخصصة لأغراض محددة (كالأكشاك، أجهزة الصراف الآلي، إلخ.) والوسائط المتعددة والمحقق من غير المساحة الإجمالية القابلة للتأجير تحت بند (الدخل الإضافي).

منهجية الدخل - طريقة احتساب التدفق النقدي المخصوم

قُدِّرَت القيمة السوقية للمراكز التجارية العاملة البالغ عددها ١٩ مركزًا باستخدام طريقة احتساب التدفق النقدي المخصوم. ويدخل في طريقة الاحتساب المذكورة بدل الإيجار المتفق عليه في العقود الحالية الموقعة بالفعل وبدل الإيجار السوقي للمساحات الشاغرة في الفترة الحالية فضلًا عن بدل الإيجار المقدر لاستئجار المساحات من جديد بعد انتهاء عقود إيجارها. ويكون ذلك وفق جدول الإيجار، ومن ثم فإن لدقته أهمية كبيرة كما أن له تأثير على القيمة السوقية.

واستخدمت طريقة التدفق النقدي المخصوم للوقوف على (القيمة الفعلية بعد التطوير) للمراكز التجارية الثلاثة الجاري إنشاؤها وذلك في ضوء أداء السوق والمراكز التجارية العاملة في المدن المهمة بالمملكة العربية السعودية.

لقد قمنا باحتساب التدفق النقدي المخصوم على مدار فترة حيازة مدتها ٥ سنوات (وذلك في حالة تجاوز المدد المتبقية لعقود الإيجار الرئيسية غير المنتهية خمس سنوات، أما في حال كانت عقود الإيجار الرئيسية المتبقية أقل من ذلك، فيتم تعديل الفترة المقيس خلالها تبعًا لذلك) وعلى أساس وجود قيمة مرسملة بناءً على استقرار الدخل الإيجاري للعقار بعد تلك الفترة (القيمة البيعية للعقار). تحتسب التدفقات النقدية للسنة المعنية على النحو التالي: الدخل الإيجاري بما فيه الدخل الإضافي و(كلما انطبق) الدخل المحتسب على أساس الإيرادات في حالة الإشغال الكاملة ناقص فاقد الإيجار بسبب شغور العقار. وحيثما انطبق، أُضيفَ الدخل المحقق من عقود الإيجار المتدرجة حسب تواريخ الزيادة التدريجية المتفق عليه مسبقًا لتحديد إجمالي الإيرادات. بالرغم من احتساب بدلات الإيجار بناءً على بنود التعديل الخاصة بكل منها على حدة (التقييس المتفق عليه في عقود الإيجار)، إلا أن النفقات التشغيلية قد عُدِّلت بواقع ٥٪ سنويًا. وقد أُدرجت النفقات الرأسمالية (صندوق الاستهلاك) كنسبة مئوية من إجمالي بدل الإيجار الأساسي.

ويتحدد صافي الدخل التشغيلي بعد حسم النفقات التشغيلية غير القابلة للاسترداد (وتشمل دون حصر نفقات الإدارة والصيانة ودفعات بدلات الإيجار في حالة العقارات المؤجرة).

وتُحتسب القيمة البيعية للعقار بناءً على التدفقات النقدية للسنة السادسة (أو السنة التالية لانتهاء الفترة الارتقاب المحددة للعقارات التي تقل المدة المتبقية لاستئجارها عن ٥ سنوات). تتحدد القيمة البيعية للعقار من خلال طرح النفقات عند الإشغال الكامل من الدخل الإيجاري عند الإشغال الكامل، مما ينتج عنه استخلاص صافي الدخل التشغيلي المستقر. وتتم رسملة تلك النتيجة لفترة غير محدودة (في حالة العقارات المملوكة) أو

للفترة المتبقية من عقد الإيجار (في حالة العقارات المستأجرة) وتمثل مقياسًا للقيمة البيعية للعقار. ولاحتساب عائدات بيع العقار، تم وضع العائد الضمني على النمو في المعادلة. ويتحدد هذا العائد بناءً على المعاملات السائدة في السوق أو ميول المستثمرين فيما يتعلق بأوضاع السوق الحالية. ويختلف هذا العائد باختلاف خصائص كل عقار على حدة من حيث قدم العقار واحتمال تراجع قيمته/زيادة بدل الإيجار وموعد انتهاء الإيجار وأي مشروعات تعزيز رأسمالي مدرجة تحت بند التدفقات النقدية. لم نأخذ في الاعتبار سوى المنافسة المعروفة والمؤكدة في تاريخ التقييم عند احتساب عائد البيع المقرر.

وتتحدد القيمة السوقية من خلال حسم التدفقات النقدية وصافي العائد على البيع وذلك حتى تاريخ التقييم. ويتم حسم التدفقات النقدية المحتسبة طوال فترة التقييم بشكل شهري حتى تاريخ التقييم وذلك على أساس معدل الحسم السوقي. ويراعى في معدل الحسم المعمول به احتمالية التعثر ومدى دقة التوقعات المتعلقة بالتدفقات النقدية. لذا، فإن العوامل التي تؤثر في معدل الحسم تتضمن الشروط والأحكام المقررة في عقود الإيجار ونقاط القوة في تعهدات المستأجرين.

العائدات التالية عبارة عن مدخلات/مخرجات في معادلة احتساب التدفقات النقدية المحسومة:

- العوائد الأولية: صافي بدل الإيجار الحالي كنسبة مئوية من قيمة رأس المال الصافي كما في تاريخ التقييم.
- عائد البيع: هو الأصل المستقر والمستويات بدلات الإيجار بسعر السوق والنفقات الرأسمالية المصروفة الواردة تحت بند التدفقات النقدية على اعتبار انقضاء ٥ أعوام على عمر الأصل.
- معدل العائد الداخلي: معدل الحسم غير المرفوع.
- الافتراضات والمدخلات والاعتبارات العامة في التقييم

الافتراضات والمدخلات والاعتبارات العامة في التقييم	
تحليل الدخل	
إجمالي عائد الإيجار الحالي/ الدخل الإيجاري الأساسي في الوقت الحالي	إجمالي الإيجار الحالي (أو الإيجار الحالي) هو الدخل المستحق في تاريخ التقييم، وقد تم تزويدنا بنسخة من جدول الإيجار الحالي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛ كما أُحطنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالدخل الحالي وإيرادات الميزانية والنفقات ذات الصلة. لقد اعتمدنا على المعلومات المقدمة لنا من قبل شركة المراكز العربية ومستشاريها، ولم نتحقق بشكل مستقل من أي من المعلومات المقدمة، ومع ذلك فقد طلبنا إيضاحات من شركة المراكز العربية بشأن أي تناقضات، كما افترضنا دقة الإجابات المقدمة حيال أي تناقضات في تاريخ التقييم. نلاحظ أنه يتم تقسيم المستأجرين بالتجزئة في جدول الإيجار المقدم إلي قسمين: المستأجرين (الداخليين) وهي عبارة عن كيانات تحمل علامات تجارية مملوكة لمجموعة (الحكير) والمستأجرين الخارجيين، وهم مستأجرون تابعون لأطراف خارجية. تنخفض معدلات أسعار الإيجار للمستأجرين (الداخليين) عن المستأجرين (الخارجيين)، غير أن هذه المعدلات لا تختلف عن معدلات الإيجار التي تحققها مجموعات التجزئة التي تحمل علامة علامات تجارية متعددة أو علامة تجارية واحدة في المراكز التجارية الأخرى للبيع بالتجزئة في المنطقة. وبالتالي، فإن الانقسام إلى كيانات تحمل علامات الحكير التجارية (المستأجرون الذين يحملون علامات تجارية متعددة) والمستأجرين التابعين لأطراف خارجية (المستأجرون الذين يحملون علامة تجارية واحدة) يتماشى مع الفرق في معدلات الإيجار بين كل طرف مع الممارسات السائدة في السوق.
أداء مبيعات المستأجرين	تجري هيكلة عقود الاستئجار على أساس الإيجار السنوي المدفوع مقدمًا في اليوم الموافق تاريخ بدء عقد الاستئجار. بيد أننا ندرك أن إستراتيجية شركة المراكز العربية تتمثل في تضمين عقود الاستئجار الجديدة البنود المتعلقة بعائد تشغيل العين المؤجرة. يختلف بند عائد تشغيل العين المؤجرة لكل مستأجر وفقًا لاتفاقية الاستئجار، ويلزم ذلك البند الشركة بسداد إيجار محتسب على أساس ما تحققه من إيرادات. وتُحتسب قيمة الإيجار المُحتسب على أساس الإيرادات بناءً على نسبة المبيعات حال تجاوزها قيمة الإيجار الأساسي، وهذه النسبة متفق عليها في عقد الاستئجار، ويتوجب دفع الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات في نهاية كل سنة متى تجاوزت نسبة المبيعات قيمة الإيجار الأساسي. تم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بحجم الأعمال عن الفترة الممتدة من أبريل ٢٠١٧ إلى مارس ٢٠١٨.
مصادر الدخل الأخرى	بالنظر إلى المعلومات التي قدمها العميل وبعد أخذ المعلومات المتعلقة بالمراكز التجارية المتواجدة في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية بعين الاعتبار لأغراض التقييم المسند إلينا، فقد افترضنا أن إجمالي الإيرادات المتنوعة المحققة من غير المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ستصل إلى ١٠٪ من إجمالي الإيجار الأساسي.
مدخلات التقييم	
الآراء حيال إيجارات السوق	وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في المراكز التجارية، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى. وفي هذا الصدد نود أن نسلط الضوء على حقيقة أن هناك عدد من المستأجرين يزاولون أنشطتهم بعلامة تجارية واحدة، وبالتالي قد تختلف الإيجارات الحالية لهؤلاء المشغلين بسبب قدرتهم التفاوضية التي تفوق المشغلين الآخرين. بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء، قمنا بتطبيق (إيجارات السوق) بالاستناد إلى أحدث المعاملات في المراكز التجارية المستقرة.
النفقات التشغيلية	تم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بإجمالي النفقات التشغيلية لعام ٢٠١٧ و٢٠١٨، وندرك كذلك أن العميل يتحمل المزيد من تكاليف التسويق. ولم يتم تزويدنا بتكاليف الدعاية والتسويق للعقارات، إلا أننا نعي بأن هناك ميزانية تسويق واحدة تتوزع على جميع المراكز التجارية التابعة لشركة المراكز العربية. عادة ما يتراوح معدل النفقات التشغيلية السنوية لأصول التجزئة المماثلة بين ٢٥٠ ريال سعودي و٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع.
تكاليف الإيجار	أُبلغنا بأن تكاليف الإيجار متضمنة في النفقات التشغيلية، لذلك، لم تُدرج تكاليف أخرى في تقييمنا.
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها	نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقًا للمعلومات المقدمة لنا من شركة المراكز العربية، طبقنا معدل الخسارة المدرجة في الميزانية بسبب الديون المشكوك في تحصيلها بنسبة ٢٪ من إجمالي إيرادات المركز التجاري خلال العامين الأولين من التدفق النقدي و١٪ بدءًا من السنة الثالثة.

الافتراضات والمدخلات والاعتبارات العامة في التقييم	
تحليل الدخل	
حوافز المستأجرين	أبلغنا العميل بأنه نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، وتلقينا معلومات عن الحوافز التي قدمتها شركة المراكز العربية إلى المستأجرين الداخليين والخارجيين في العام الأول، وبيّناها في قائمة التدفقات النقدية التي أعددناها كمخصصات النفقات الرأسمالية حيث أنها دعم لتخفيف أعباء الإيجار لمرة واحدة فقط تحصل في السنة الأولى.
النفقات الرأسمالية	تم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية المقررة للفترة الممتدة بين عام ٢٠١٨ و٢٠١٩، ووضعنا نموذجًا واضحًا لمخصص النفقات الرأسمالية في تقييمنا. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في مراكز البيع بالتجزئة الأخرى التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقارات للحفاظ على اهتمام المستأجرين بتلك العقارات. وبالتالي، فقد أجزنا إنشاء مخصص لسداد الديون بنسبة ٣٪ من إجمالي الإيجار السنوي الأساسي.
معدلات النمو	أبلغتنا شركة المراكز العربية أن متاجر البيع بالتجزئة العادية تخضع لزيادة تلقائية بقيمة ٥٪، وهذه الزيادة متضمنة في عقود الإيجار النموذجية لجميع المراكز التجارية القائمة، بيد أن هناك استثناءات محدودة جداً. ويختلف مقياس الإيجار للمتاجر الكبرى، لكنه عادة ما ينخفض عن المقياس المتبع مع وحدات البيع بالتجزئة العادية، فهناك بعض المتاجر الكبرى لا تتكبد أي زيادة، إلا أن معظمهم يدفعون حوالي ٢,٥٪ سنوياً. وقمنا بالتوفيق بين المعلومات المقدمة لنا في إطار مهام إعادة التقييم السنوية. وأظهرت مراجعة جداول الإيجار بأثر رجعي أن مؤشر الزيادة الانتقائية يتراوح من ٠٪ إلى ٢,٥٪ سنوياً للمتاجر الكبرى و٥٪ سنوياً لوحدات البيع بالتجزئة العادية. نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى تعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في سوق التجزئة، كما نفترض أن السوق لن يستوعب سوى ما نسبته ٥٠٪ فقط من النمو الإيجابي في سوق الإيجارات الموضح أعلاه. السنة الأولى / محفظة نمو السوق / السنة الثانية: ٢,٥٠٪ / المتاجر العادية / ٥,٠٪ ١,٢٥٪ / المتاجر الكبرى / ٢,٥٪
عوائد السوق والسيولة	يشهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نشاطًا محدودًا من المعاملات، وقد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة العقار عند الرغبة في بيعه أو الاضطرار لذلك على وجه السرعة، وتُعد عادة أي معاملات استثمارية كإستثمارات خارجة عن نطاق السوق. ولذا يمكن أن يترتب على الطبيعة السرية لهذه المعاملات الحصول على معلومات غير دقيقة بشأن المعاملة ذات الصلة. وفي حين أن هذه القيم مستمدة من مزيج من المعلومات السوقية وتوجهات المستثمرين تجاه العقارات التجارية والمعدلات الخالية من المخاطر في المنطقة، لا زال هناك عوامل مخاطر أخرى ترتبط بالعقارات. وفي إطار تقييم قيم الأصول الأكبر حجمًا، أخذنا بعين الاعتبار عوائد متاجر التجزئة الكبرى من منظور عالمي في كل من الأسواق الأساسية، والأسواق الأخرى الناشئة وشبه الناشئة. بالإضافة إلى ذلك، وضعنا نصب أعيننا الخصائص الأساسية المرتبطة بالعقار، فضلًا عن المخاطر المحيطة بتملك العقارات في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بنواحي ملكية العقار واللوائح التنظيمية وغيرها من المخاطر العامة. ومن الصعب قياس المدى الكامل لعوامل المخاطرة (في الأسواق الناشئة) التي بإمكانها أن تؤدي إلى خفض قيمة العقارات أو تباطؤ تحصيلها. يركز المستثمرون بشكل أساسي على البيانات الأولية للعوائد الاستثمارية نظرًا للتذبذب الكبير الذي يشهده سوق المملكة العربية السعودية. وبالتالي، عند تقييم القيمة السوقية للمحفظة، استعرضنا مستوى العوائد الأولية لكل عقار والتي استقرت عند نسبة تزيد على ٧٪ وفق الاستعراضات السابقة، كما أنها تختلف حسب مواصفات العقار ومؤشرات الأداء الرئيسية.
الحصة الغير مسيطرة للشركة	استنداً الى استنتاجات تقرير العناية المهنية الازمة القانوني، نفهم أن لدى الشركة حصة غير مسيطرة في النخيل بلازا وسلمى مول قدرها ٥٠٪. ولقد تم عكسها في التقييم عبر تخصيص القيمة السوقية للعقارات بطريقة القسط الثابت ووفقاً لحصة الشركة.

منهجية الدخل - طريقة الدخل المتبقي

قمنا بتبسيط جدول التطوير الزمني الخاص بمشاريع التطوير القائمة والمعروفة أيضًا باسم (العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء)، وقسمناه إلى خمس مراحل ابتداءً من المرحلة الأولية لحيازة الموقع و/أو تجهيزها وصولًا إلى المرحلة النهائية التي يتم تحول العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إلى عقار استثماري بالفعل في شكل مشاريع تطويرية قابلة للتأجير بالكامل ومدرة للدخل. فيما يلي المراحل المذكورة أعلاه:

- المرحلة الأولى - حيازة الموقع / تجهيز الموقع؛
- المرحلة الثانية - الحصول على الموافقات والتصاريح بشأن الخطط وبداية أعمال الهدم والبناء؛
- المرحلة الثالثة - القيام بإجراء برنامج البناء والدخول في اتفاقيات للتأجير لنسبة مئوية (٪) من المحلات؛
- المرحلة الرابعة - قرب اكتمال المشروع من الناحية العملية؛
- المرحلة الخامسة - التحول من عقار استثماري قيد الإنشاء إلى عقار استثماري بالفعل.

النهج المعياري المتبع في تقييم العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء هو التقييم باستخدام طريقة الدخل المتبقي. وتشمل التكاليف الإجمالية تكاليف أعمال البناء والرسوم والطوارئ وتكاليف التمويل وأرباح المطور التي يتم خصمها من تقديرنا لقيمة المشروع عند الإكمال لتحقيق فائض، ونشير إلى هذا الفائض باعتباره القيمة المتبقية؛ وهو المبلغ الذي سيدفعه المشتري مقابل حيازة الموقع، وينطبق ذلك تمامًا على المرحلتين الأولى والثانية، إلا أن الأمر يصبح أكثر تعقيدًا مع تقدم أعمال مشروع التطوير.

لذلك، من المهم تطبيق نهج موحد في تقييم العقارات الاستثمارية في جميع مراحل مشروع التطوير للتأكد من ثبات النهج المطبق، وأن التغير لا يطال سوى ثمة عوامل بسيطة، وسنواصل تقييم مشروع التطوير وفق هذا النهج في المرحلة الأولى ووصولًا إلى المرحلة الرابعة. وستزداد بالضرورة قيمة المشروع (المتبقية) مع تقدم أعمال مشروع التطوير، بالتزامن مع انخفاض التكاليف المتبقية، كما ستتضاءل معدلات المخاطر ومن ثم ستنخفض الأرباح المطلوبة (انظر مقاييس الربح على أساس التكلفة) والوقت المتبقي قبل أن يصبح العقار الاستثماري قيد الإنشاء مدرًا للدخل ويتحول إلى عقار استثماري فعلي.

الربح على أساس التكلفة

سينخفض مستوى الربح الذي ينشده المشتري بشكل معقول (وينعكس بالتالي في الوصول إلى القيمة السوقية) مع مرور كل مرحلة، وتقل المخاطر المرتبطة بتحقيق القيمة من مشروع التطوير المكتمل. ويُقيم مبلغ الربح عادة في صورة ربح على التكلفة، وسيتأثر بمستوى عقود الإيجار المسبقة واتفاقيات الاستئجار المضمونة. وعادة ما يتفاوت الربح على أساس التكلفة بين ١٠٪ للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء التي تخلو تمامًا من المخاطر قبل الاستئجار و٢٥٪ للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء عند الاستخدام لأغراض المضاربة. ويفترض ذلك تواجد مشروع تطويري معياري قائم على التجزئة كائن بموقع حيوي خالٍ من أي نوع من أنواع التلوث أو أي عوامل أخرى مرهقة قد تؤثر سلبًا على القيمة.

يتم التعبير عن الربح على أساس التكلفة كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف، بما يشمل الرسوم وتكاليف التمويل وقيمة الموقع (القيمة المتبقية)، وهي نسبة الأرباح التي يتوقع أن يحصل عليها المشتري حال شراء العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء واستكمال مشروع التطوير، وقد تختلف نسبة الربح تبعاً للمخاطر المحتملة في مشروع التطوير. وتشمل العوامل المؤثرة الرئيسية مستوى وجودة عقود الاستئجار المسبقة، وسريان كافة التصاريح المطلوبة والموافقات الخاصة بالخطط واستيفاء سائر المتطلبات القانونية الأخرى.

تكاليف التمويل

تكاليف التمويل المعتمدة هي التكاليف المتاحة في الأسواق المالية لأي مطور يتمتع بنفس جوانب القوة والشهرة التعاقدية التي تحظى بها شركة المراكز العربية. وتُطبق تكاليف التمويل على ١٠٠٪ من إجمالي تكاليف مشروع التطوير ومن المعلوم أنها تُسدد بالكامل في نهاية فترة الإنشاء، وتُحتسب مدفوعات الفائدة على أساس شهري.

تكاليف الطوارئ

تُخصص تكاليف الطوارئ في العادة كنسبة مئوية من تكاليف البناء والرسوم المفترضة في التقييم بنسبة ١٠٪، بيد أنها قد تتغير لتعكس مدى الصعوبات التي يواجهها مشروع التطوير أو إذا كان الجدول الزمني أطول من المعتاد، ويمكن تقليل مخصص الطوارئ مع قرب اكتمال مشروع التطوير. وإذا كانت عقود البناء في صيغة عقود إنجاز كلي (عقود تسليم المفتاح)، فحينئذٍ تقع المسؤولية على عاتق المقاول وبالتالي يجوز إلغاء تكاليف الطوارئ، كما يجوز كذلك إلغاء تكاليف الطوارئ في حالة إبرام عقود البناء ذات الأسعار الثابتة إذا خلا العقد تمامًا من تكاليف البناء للمالك / المطور.

١- خريص مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: خريص مول، الرياض، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia)، أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار على بعد ١,٤ كم تقريباً جنوب شرق مول الرياض عند تقاطع شارع خالد بن الوليد وشارع حفصة بنت عمر، ويقع سوبر وهناك شبكة طرق جيدة تحيط بالعقار. ماركت العثيم قبالة الرياض مول، وهناك شبكة طرق جيدة تحيط بالعقار

وصف العقار:

القيمة	الحقائق الرئيسية
حيازة بطريق الاستئجار	نوع الحيازة
الأرض	استئجار الأرض أو البناء
٢٠٠٢/٠٨/١٠	تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)
٢٠٢٢/٠١/٠٤	تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)
٣,٠١	المدة المتبقية
٥،٥٥٢،١١٣	إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)
٢٠٠٤	سنة الافتتاح
٦٠،٢٣٠	إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع
٩١٧	مساحة / أماكن انتظار السيارات
٤١،٣٧٢	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها
٤١،٣٧٢	الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع
٠	الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع
٤٥	المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع
٦٢،٤٠٨	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع
٣،٣٠٢ متر مربع ٧,٩٨٪	المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪
١,٣٧	المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية
بنده هايبر ماركت	المستأجرين الرئيسيين
رد تاغ	
بيلي بيز	
٣،٣٤٢،٣٢٠	كرة قدم (٢٠١٧-٢٠١٨)

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٢٠،١٩٧	٤٨,٨٢٪	٣	٠	١٠٠,٠٪
متجر عادي	١٩،٩٩٢	٤٨,٣٢٪	١٤٣	٢،٩٦٨	٨٥,١٥٪
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١،١٢٧	٢,٧٢٪	٢٢	٣٣٢	٧٠,٥٤٪
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٠,٠٪	٢٥	٠	٠,٠٠٪
مستودعات	٥٦	٠,١٤٪	٩	٢	٩٦,٤٣٪
الإجمالي	٤١،٣٧٢	١٠٠,٠٪	٢٠٢	٣،٣٠٢	٩٢,٠٢٪

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٤٨،٣٤٢،٠٥٨	٩٢,٠٢٪	٥٦،٢٠٣،٤٩٨	١٠،٣٤٣،٠٠٠	٤٣،٠٦٠،٧٨٦	٣٥,٦٠٪	١٣,٠٠٪

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية وكذلك أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٤،١٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٦٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	١،٩٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٣٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٤٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٨١	١٠،٨٢٧	٪٢٦،٢	٢٤،٢٣١،٧٠٩	٪٥٠،١	٢٤،٢٣١،٧٠٩	٠,٤	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	٢٧	٤،٩٣٢	٪١١،٩	١١،٠٣١،٦٠٤	٪٢٢،٨	١١،٠٣١،٦٠٤	٠,٢	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	١٦	٢٠،٤٦٤	٪٤٩،٥	١٠،٨١٣،٨٠٦	٪٢٢،٤	١٠،٧٥٠،٤٤٦	٠,٢	٪٠,٦
٥	٢٠٢٢	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٦	٢٠٢٣	٣	١،٨٤٧	٪٤,٥	٢،٢٦٤،٩٣٨	٪٤,٧	٢،٢٦٤،٩٣٨	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٥٠	٣،٣٠٢	٪٨,٠	٠	٪٠,٠	٧،٩٢٤،٨٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		١٧٧*	٤١،٢٥٨	٪١٠٠	٤٨،٣٤٢،٠٥٨	٪١٠٠	٥٦،٢٠٣،٤٩٨	٪١٠٠	٪١٦

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٢,٠٩	١٢،٠٩	١٢،٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٠٠	٩,٧٥	٤،٢٠
متجر عادي	٢,٠٠	١٠،٠٩	٣,٥٣
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠,٠٠	٠،٠٠	٠،٠٠
مستودعات	٢،٠٨	٤,٠٨	٣،١٨

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٤٠	١٤،٩٠٣،٤٤١	٤٨،٣٤٢،٠٥٨	٪٨١،٤
عائد الإيجار الخارجي	٨٧	٣٣،٤٣٨،٦١٧		
الدخل الإضافي		٥،٠٣٠،٠٦٩	٥،١٢٦،٦٦٢	٪٨,٥
استرداد رسوم الخدمة		٦،٠٣١،٣١٤	٦،٥١٢،٥١١	٪١٠،٢
الإجمالي	١٢٧*	٥٩،٤٠٣،٤٤١	٥٩،٩٨١،٢٣٢	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٥،٥٥٢،١١٣ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢،٠
الشغور الهيكلي (٪)	٪٧،٥
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٣،٩٦٩،٤٨٧ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١١٧،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**

(مائة وسبعة عشر مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٢- سلام مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار:

سلام مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

خضع العقار للمعاينة من قبل بيتر ستيبينغس أحد أعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع السلام مول على الطريق الدائري الغربي الفرعي على بعد ١٥ كم تقريبًا جنوب وسط الرياض. ويعتبر السلام مول الوجهة الرئيسية الوحيدة لتجارة التجزئة في منطقة جنوب غرب الرياض، حيث يقدم خدماته لواحدة من أكبر المناطق من حيث الكثافة السكانية.

معاينة العقار:

وهناك شبكة طرق جيدة تحيط بالعقار، فضلًا عن اتصاله الفعال بالطريق الدائري الغربي. وصرحت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بأنه من المقرر إنشاء نقطة تقاطع تربط بين الطريق الدائري الغربي وبين أحد الممرات المخصصة للحافلات التي تقع على طريق حمزة بن عبد المطلب الممتد لمسافة ٢٣,٥ كم، مما يوفر إمكانية وصول إضافية للمول.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠٠٥
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٦٧،٤٢١
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٠٤٠
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٤٩،٩٢٦
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٤٩،٩٢٦
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٤٨
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٧١،٤٦٤
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٢،١٣٦ متر مربع ٢٨, ٤٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١,٨٠
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	سنتربوينت
	فن تايم
كرة قدم (٢٠١٧-٢٠١٨)	٤،٣٦٥،٩٦٩

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٥٦،٤٢٣،٠٨٤	٢٧,٥٩٪	٥٩،٨٣٤،٨٤٩	١٢،٤٨١،٥٠٠	٥٦،٨٨٩،٦٤٤	٢٦،٨٪	١١,٧٥٪

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٤٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٥٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٠٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٢٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٤٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٦٤	٧،٩٧٧	٪١٦،٠	١٩،٣٨٨،٢١٥	٪٣٤،٤	١٩،٣٧٨،٣٨٣	٠,٣	٪٠,١-
٣	٢٠٢٠	٥٦	١٦،٩٧٦	٪٣٤،٠	٢١،٨٥٥،٥٦٥	٪٣٨،٧	٢١،٨٥٥،٥٦٥	٠,٤	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	١٨	٢،٣٢٤	٪٤،٧	٤،٨٣٨،٦٨١	٪٨،٦	٤،٨٣٨،٦٨١	٠,١	٪٠,٠
٥	٢٠٢٢	٢	٤١١	٪٠,٨	٨٨٩،٠٠٧	٪١,٦	٨٨٩،٠٠٧	٠,٠	٪٠,٠
٦	٢٠٢٣	٤	٣،٨٨٤	٪٧،٨	٣،٦٩٤،٤٤١	٪٦،٥	٣،٦٩٤،٤٣٨	٠,١	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	١	١٦،١٥٣	٪٣٢,٤	٥،٥٩٧،٠١٥	٪٩,٩	٥،٥٩٧،٠١٥	٠,١	٪٠,٠
٨	٢٠٢٥	١	٦٥	٪٠,١	١٦٠،١٦٠	٪٠,٣	١٦٠،١٦٠	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	١٨	٢،١٣٦	٪٤,٣	٠	٪٠,٠	٤،٤٢١،٦٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		١٦٤*	٤٩،٩٢٦	٪١٠٠	٥٦،٤٢٣،٠٨٤	٪١٠٠	٥٩،٨٣٤،٨٤٩	٪١٠٠	٪٦

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٥،٠٩	١٥،٠٩	١٥،٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٣,٠٠	٩,٨٤	٤,٥١
متجر عادي	٢،٠٠	٩,٧٦	٤,٤٣
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	١٠,٠٠	٢,٨٥
مستودعات	٣،٠٠	٤,٠٨	٣,٦٩

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٣٩	١٥،٤٩٥،٤١٥	٥٧،٣٠٨،٢٤٤	٪٨٠,٣
عائد الإيجار الخارجي	١٠٧	٤٠،٩٢٧،٦٧٠		
الدخل الإضافي		٥،٧٢٢،٣٢٩	٥،٧٣٠،٨٢٤	٪٨,١
عائد الإيجارات المحتسب على أساس الإيرادات		١،١٠٥،٠٦١	١،١٠٥،٠٦١	٪١,٦
استرداد رسوم الخدمة		٧،٠٤٦،٠٨٨	٧،٢٥٨،٣٤٠	٪١٠،٠
الإجمالي	١٤٦*	٧٠،٢٩٦،٥٦٢	٧١،٤٠٢،٤٦٨	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٢,٠٪
الشغور الهيكلي (٪)	٥,٠٪
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٧،٤٠٠،٥١٦ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٦٥٣،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(ستمائة وثلاثة وخمسون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٣- صحارى بلازا، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار:

صحارى بلازا، الرياض، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار:

خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia) بتاريخ ٠٨ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع صحارى بلازا في الجزء الشمالي من مدينة الرياض في حي الملك فهد شمال طريق الملك عبد اللّه عند تقاطع طريق الملك عبد العزيز. ويقع حياة مول على مقربة من العقار بجوار صحارى مول من ناحية الشمال.

يمكن الوصول إلى العقار من طريق الملك عبد العزيز وطريق الملك عبد اللّه، كما يمكن الوصول إليه عبر طرق الخدمة الداخلية من الشمال والشمال الغربي. ويتميز صحارى بلازا بواجهته الممتدة على طريق الملك عبد اللّه بطول يصل إلى حوالي ١٦٠ متر.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠٠٢
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٢٨،٣٦٤
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١٢٥
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	١٢،٢٢٢
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	١٢،٢٢٢
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٩٨
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٢،٥٤٠

أساس القيمة: قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية: يتبين مما سبق أن العقار قد تدنى أداءه بشكل حاد. ولذا، قمنا بقياس قيمة الأرض للعقار، نظرًا لأن القيمة السوقية للعقارات تعتمد على الاستخدام الأعلى والأفضل الذي قد يتضمن في بعض الحالات أعمال لإعادة التطوير يمكن أن تُستخلص قيمتها من معاملات الأراضي المماثلة. وعادة ما تكون القيمة السوقية للأراضي في الرياض مرتفعة، وقد تتجاوز قيمة الأرض الإيرادات المتدفقة في أعمال التطوير في المناطق ذات الكثافة السكانية المنخفضة المتدة على الطرق الرئيسية، لا سيما في حالة الأصول ذات الأداء المتدني الحاد، حيث لا تُستخدم الأرض بما يتماشى مع الاستخدام الأفضل.

الملخص:

مساحة الأرض بالمتر المربع	الاستخدام	قيمة الأرض (بالريال السعودي/ المتر المربع)	القيمة السوقية المقربة (بالريال السعودي)
١٢،٥٤٠	أغراض تجارية	٦،٥٠٠	٨١،٥٠٠،٠٠٠

القيم القابلة للمقارنة

المرجع	المساحة بالمتر المربع	سعر المتر المربع	الاستخدام	النوع	معامل المساحة المبنية	إجمالي المساحة الطابقية	معدل إجمالي المساحة الطابقية
١	٥،٣٠٠	١٠،٠٠٠	الاستخدام المتنوع	سعر البيع	٢	٨،٥٠٠	٣،٥٤٢
٢	١٠،٣٦٠	٦،٣٠٧	أغراض تجارية	المبرمة بتاريخ ٢٠١٧/٣	٢	٢٠،٧٢٠	٣،١٥٤
٣	٥،١٦٠	١١،٧٨١	أغراض تجارية	المبرمة بتاريخ ٢٠١٧/١٢	٢	١٠،٣٢٠	٥،٨٩١

التعديلات المقدمة على القيم القابلة للمقارنة

المرجع	الموقع	الكمية	التفاوض
١	سلبي	سلبي	سلبي
٢	إيجابي	لا ينطبق	لا ينطبق
٣	سلبي	سلبي	لا ينطبق

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ د يسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٨١،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(واحد وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٤- تالا مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: تالا مول، الرياض، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia) بتاريخ ٠٧ أغسطس ٢٠١٨، وهي أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع تالا مول في المخرج رقم ٥ من الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك عبد العزيز في حي النفل في الرياض.

يحتل المول موقعاً رئيسياً متميزًا في الرياض نتيجة لتوسع المدينة تجاه المنطقة الشمالية، فضلًا عن قربه من مركز الملك عبد الله المالي، كما يتميز كذلك بنقاط اتصاله الجيدة بالطرق وسهولة الوصول إليه من جميع الاتجاهات.

تأسس هذا العقار في الأصل على يد شركة إنمائية للتطوير العقاري والسياحي (إنمائية)، وكان يُعرف باسم (لي مول).

وصف العقار:

القيمة	الحقائق الرئيسية
حيازة بطريق الاستئجار	نوع الحيازة
البناء	استئجار الأرض أو البناء
٢٠١٤/٠٥/٠١	تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)
٢٠٢٩/٠٤/٣٠	تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)
١٠,٣٤	المدة المتبقية
٢١,٠٠٠,٠٠٠	إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)
٢٠١٤	سنة الافتتاح
٤٦,٢٩٢	إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع
٦٨٠	مساحة / أماكن انتظار السيارات
٢٢,٧١١	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها
٢٢,٧١١	الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع
٠	الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع
٣٣	المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع
١١,٠٢٢	مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع
٢,٤٦٠ متر مربع ١٠,٣٨٪	المساحة الشاغرة في المنطقة ٪
١,٢٩	المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية
زارا	المستأجرين الرئيسيين
سباركيز	
لفتيس	
٤,٩٠٥,٢٩٥	نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٣,٧٠٩	١٦,٣٣٪	٠	٠	١٠٠,٠٪
متجر عادي	١٧,٦٦٩	٧٧,٨٠٪	١٠٢	٢,٣٨٨	٨٦,٤٨٪
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١,٣٣٣	٥,٨٧٪	١٦	٧٢	٩٤,٦٠٪
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٠,٠٠٪	٢١	٠	٠,٠٠٪
الإجمالي	٢٢,٧١١	١٠٠,٠٪	١٣٩	٢,٤٦٠	٨٩,١٧٪

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية: :

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٣٢,٧١٤,١٩٣	٨٩,١٧٪	٣٨,١٦٢,١٩٣	٧,٩٤٨,٨٥٠	١٢,٠٠٣,٧٤٤	١٥,٤١٪	١٥,٠٠٪

**إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية وكذلك أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٢،٩٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٤٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٠٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٩٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٨٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
٢	٢٠١٩	٦٤	١١،٢٦٧	٪٤٩،٦	١٩،٩٩٣،٩٣٩	٪٦١،١	١٩،٩٩٣،٩٣٩	٠,٥	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	١٣	١،٩١٩	٪٨,٤	٤،٥٢٤،٤٥٨	٪١٣,٨	٤،٥٢٤،٤٥٨	٠,١	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	١٤	١،٨١٣	٪٨،٠	٤،٠١٢،٦٨٨	٪١٢،٣	٤،٠١٢،٦٨٧	٠,١	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	٢	١،٤٨٠	٪٦,٥	١،٤٨٣،٧٨٠	٪٤،٥	١،٤٨٣،٧٨٠	٠,٠	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
٧	٢٠٢٤	٢	٢،٤٥٦	٪١٠,٨	١،٩٧٥،١١٥	٪٦,٠	١,٩٧٥،١١٥	٠,١	٪٠,٠
٨	٢٠٢٥	١	١،٢٥٣	٪٥,٥	٥٦٣،٨٥٠	٪١،٧	٥٦٣،٨٥٠	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٢١	٢،٤٦٠	٪١٠،٨	٠	٪٠,٠	٥،٤٤٨،٠٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		١١٨*	٢٢،٧١١	٪١٠٠	٣٢،٧١٤،١٩٣	٪١٠٠	٣٨،١٦٢،١٩٣	٪١٠٠	٪١٧

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٠٨	٩,٧٦	٤،٠٢
متجر عادي	٢,٠٠	١٠،٠٩	٣,٩٣
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٢,٠٠	١٠،٠٩	٣,٥٣

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
العائد الداخلي	٤١	١٣،٧٧٠،٢٧٣	٣٦،١٨٢،٢٠٦	٪٧٩,٧
العائد الخارجي	٥٦	١٨،٩٤٣،٩٢٠		
الدخل الإضافي		٣،٣٠٩،٠٤٩	٣،٦١٨،٢٢١	٪٨,١
استرداد رسوم الخدمة		٥،٠٠٣،١٨٧	٥،٣٤٣،٨٢٥	٪١٢,٢
الإجمالي	٩٧*	٤١،٠٢٦،٤٢٩	٤٥،١٤٤،٢٥٢	٪١٠٠،٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٢١،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪١٠,٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٥،٦٢٥،٠٥١ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٧٢،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(اثنان وسبعون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

٥- النخيل مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: النخيل مول، الرياض، المملكة العربية السعودية (باستثناء المرحلتين الأولى والثانية من مشروع توسعة النخيل مول)

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (**Liudmila Makedonskaia**) بتاريخ ٠٧ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي المغرزات بالرياض عند تقاطع طريق عثمان بن عفان مع طريق الإمام سعود بن عبد العزيز، ويتميز الموقع بموقعه البارز وسهولة الوصول من طريق الإمام سعود بن عبد العزيز من الشرق وشارع عثمان بن عفان من الشمال.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٥/٠٢/٢٦
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٣٤/٠٧/٢٣
المدة المتبقية	١٥٫٥٧
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	١٨٬٩١٥٬٢٧٩
سنة الافتتاح	٢٠١٤
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٩٨٬٠٠٠
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١٬٤٧٣
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥٥٬٧٠٧
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥٤٬٧٩٩
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٩٠٨
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٧
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١١٩٬٠٢٥
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٥٥٥ متر مربع (١٫٠٠٪)
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١,١٨
المستأجرين الرئيسيين	سباركيز
	الأكاديمية السعودية العالمية "Saudi Global Academy"
	زارا
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٩٬٤٧٢٬٣٥٥

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	(٪) معدل الإشغال
متجر عادي	٥٢،٠١١	٪٩٣,٣٧	١٩٦	٥٥٣	٪٩٨,٩٤
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٧٨٨	٪٥,٠٠	٢٨	٠	٪١٠٠،٠٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٩٠٨	٪١,٦٣	٣٩	٢	٪٩٩،٧٨
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٥٥،٧٠٧	٪١٠٠,٠٠	٢٦٣	٥٥٥	٪٩٩,٠٠
الإجمالي	**٢٢،٧١١**	**٪١٠٠,٠**	**١٣٩**	**٢،٤٦٠**	**٪٨٩،١٧**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١٤٩،٩٨٧،٠٣٨	٪٩٩،٠٠	١٥٠،٠٦٩،٠٣٣	١٩،٤٩٧،٤٥٠	١٥٠،٨٣٩،٢٢١	٪١١،٤١	٪١٢,٠٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية وكذلك أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٦،١٠٠
٥١ – ٢٠٠	٣،٨٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٣،٧٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٩٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	١،٢٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	١٣٥	٣١،٤٠٤	٪٥٧,٣	٩٣،٦٣٤،٥٩٣	٪٦٢،٤	٩٢،٣٨٢،٧٦١	٠,٦	٪١،٣–
٣	٢٠٢٠	٣٢	٨،٥٤٥	٪١٥,٦	٢١،٩٩٤،٤٤٤	٪١٤,٧	٢٤،٣٩١،١٣٠	٠,٢	٪١٠،٩
٤	٢٠٢١	٣٠	٣،١٤٤	٪٥،٧	١٥،٧٠٦،٩٩٠	٪١٠،٥	١٣،٠٨١،١١٦	٠,١	٪١٦،٧–
٥	٢٠٢٢	٧	٣،٣٠٤	٪٦،٠	٨،٣٨٨،٧٢٨	٪٥,٦	٧،٧٩٨،٥٢٨	٠,١	٪٧,٠–
٦	٢٠٢٣	٦	٢،٣٧١	٪٤،٣	٥،٣٢٥،٠٢٠	٪٣،٦	٥،٣٩١،٤٢٠	٠,٠	٪١،٢
٧	٢٠٢٤	٤	٤،٨٣٦	٪٨,٨	٤،٥٦١،٦٦٣	٪٣,٠	٤،٥٥٥،٧٧٦	٠,٠	٪٠,١–
٨	٢٠٢٥	١	٦٤٢	٪١,٢	٣٧٥،٦٠٠	٪٠,٣	٣٧٥،٦٠٢	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٩	٥٥٥	٪١،٠	٠	٪٠,٠	٢،٠٩٢،٧٠٠	٠,٠	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**٢٢٤***	**٥٤،٨٠١**	**٪١٠٠**	**١٤٩،٧٥٧،٨٦٦**	**٪١٠٠**	**١٥٠،٠٦٩،٠٣٣**	**٪١٠٠**	**٪٠**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٠٠	٩,٧٥	٤,٦٥
متجر عادي	١,٠٠	١٠,٠١	٤.٠٧
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٥,٠٠	٣,١٩

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
العائد الداخلي	٨٤	٥٨،٦٩٧،٤٦٣	١٥٢،٠٢٧،٠٠٢	٪٧٨،٠
العائد الخارجي	١٣١	٩١،٢٨٩،٥٧٥		
الدخل الإضافي		١٥،٢٧٤،٢٠١	١٥،٩٤٨،٦٦٤	٪٧،٩
استرداد رسوم الخدمة		٢٧،٠٤٥،٥٥٢	٢٨،٦٨٣،٦٠٠	٪١٤،١
الإجمالي	٢١٥*	١٩٢،٣٠٦،٧٩١	١٩٦،٦٥٩،٢٦٦	٪١٠٠،٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	١٨،٩١٥،٢٧٩ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٢,٥
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	١٣،٤٧٠،٧٧١ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،٣٠٩،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(مليار وثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٦- نخيل بلازا، القصيم، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: نخيل بلازا، القصيم، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل خالد الصومالي بتاريخ ٠٤ يونيو ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في وسط مدينة بريدة في حي الصفراء، وهي منطقة ذات كثافة عا لية، على بعد ٤٥٠ متر تقريباً من بلدية القصيم وعلى بعد ١,٨٠ كم من مدينة الملك عبدالله الرياضية وعلى بعد ٢,٢٠ كم من العثيم مول وعلى بعد ٢٠ كم من مطار الأمير نايف بن عبد العزيز المحلي.

جدير بالذكر أن طريق الملك سعود هو أحد الطرق التجارية الرئيسية في بريدة حيث يوجد به العديد من المحلات التجارية. وهناك أيضا العديد من المباني الحكومية والتعليمية (مثل مكتب الأحوال المدنية ومقر الخطوط الجوية العربية السعودية).

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٠٠/٠٨/٠١
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٩/١٢/٢٦
المدة المتبقية	٠،٩٩
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٢٨٨،٦١٨
سنة الافتتاح	٢٠٠٤
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٦٣،٩٠٤
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٥٣٦
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٤٩،٣٨٧
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٤٩،٣٨٧
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	.
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٩٢
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٤٨،٣١٧
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٢،٠٠١ متر مربع ٤،٠٥٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١،٦٥
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	فن تايم
	ماكس
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	لا ينطبق

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	(٪) معدل الإشغال
متجر كبير	٢٨،٦٩٤	٪٥٨,١٠	٥	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	١٩،٩٦٦	٪٤٠,٤٣	١٠٧	١،٨٦١	٪٩٠،٦٨
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٧٢٠	٪١,٤٦	١٤	١٣٦	٪٨١،١١
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠٠	٢٧	٠	٪٠,٠٠
مستودعات	٧	٪٠,٠١	٧	٤	٪٤٢,٨٦
الإجمالي	**٤٩،٣٨٧**	**٪١٠٠,٠**	**١٦٠**	**٢،٠٠١**	**٪٩٥،٩٥**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٤٠،١٤٧،٢٥٧	٪٩٥،٩٥	٤٣،٣٤٨،٨٥٧	١٠،٣٧١،٢٧٠	٣٥،٦٧١،٦٣٢	٪١٣٢،٢٨	٪٢٠,٠٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية وكذلك أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٩٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٣٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	١،٨٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٨٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٣٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٣٩	٢٢،٤٨٣	٪٤٥،٥	١٦،٢٨١،٦٠٧	٪٤٠,٦	١٦،٢٨١،٦٠٧	٠,٤	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	٤٦	١٧،٩٨٣	٪٣٦،٤	١٤،٦٥٦،١٤٢	٪٣٦,٥	١٤،٦٥٦،١٤١	٠,٣	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	١٥	١،٧٩٢	٪٣،٦	٣،٤٣٢،٤٠٢	٪٨,٥	٣،٤٣٢،٤٠٢	٠,١	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	٣	٦٢٣	٪١،٣	٩٤٥،٧٩٠	٪٢,٤	٩٤٥،٧٩٠	٠,٠	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	٢	٤٩٤	٪١,٠	٩٨٨،٠٠٠	٪٢,٥	٩٨٨،٠٠٠	٠,٠	٪٠،٠
٧	٢٠٢٤	٤	٤،٠١١	٪٨،١	٣،٨٤٣،٣١٧	٪٩,٦	٣،٨٤٣،٣١٧	٠,١	٪٠،٠
شاغر	شاغر	٢٤	٢،٠٠١	٪٤،١	٠	٪٤،١	٣،٢٠١،٦٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**١٣٣***	**٤٩،٣٨٧**	**٪١٠٠**	**٤٠،١٤٧،٢٥٧**	**٪١٠٠**	**٤٣،٣٤٨،٨٥٧**	**٪١٠٠**	**٪٨**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٠،٠٩	١٠،٠٩	١٠،٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٠٠	٩،٨٤	٤،٢٠
متجر عادي	٢،٠٠	٨،٠٨	٤،٧٧
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١،٩٢	٤،٨٣	٢،٧٢
مستودعات	٢،٠٠	٤،٠٠	٣،٠٠

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
العائد الداخلي	٢٨	٩،١٥٧،٤٣٩	٣٤،٤٠١،٣٣٤	٪٦،٦٨
العائد الخارجي	٨١	٣٠،٩٨٩،٨١٨		
الدخل الإضافي		١،٢٦٨،٩٣٨	١،٧٧٤،٧٦١	٪٧،٢
استرداد رسوم الخدمة		٤،٩٤٨،٤٦٩	٥،١١٩،٤٠٧	٪٧،٠١
الإجمالي	٩٠١*	٤٦،٣٦٤،٦٦٥	٤١،٢٩٥،٥٠١	٪١٠٠،٠

*إستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١،٢٥	٪٢،٥	٪٢،٥	٪٢،٥	٪٢،٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢،٥	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠
النفقات التشغيلية	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٢٨٨،٦١٨ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢١٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢،٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪١٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٢،٢٣٩،٨٢٠ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١٢،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(اثنا عشر مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٧- سلمى مول، حائل، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: سلمى مول، حائل، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أنمار المغربي في ١٥ مايو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي البحيرة، وهو حي منخفض الكثافة في مدينة حائل، على بعد حوالي ٣,٤٠ كم من وسط المدينة وعلى بعد ٤,٨٠ كلم من مطار حائل، ويحده طريق الملك سعود من جهة الغرب، والوادي من جهة الشرق، وبعض الطرق الداخلية غير معرفة من جهتي الشمال والجنوب.

يعتبر طريق الملك سعود واحداً من أهم الطرق التجارية في حائل بفضل العديد من مشاريع التطوير المقامة على امتداد الطريق، بما في ذلك آجا بلازا وغرفة حائل التجارية والفنادق والمكاتب والمستشفيات والبنوك (بنك الرياض وبنك الإنماء وبنك سامبا وبنك البلاد).

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٠٠/٠٨/٠١
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٩/١٢/٢٦
المدة المتبقية	٠،٩٩
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٢٨٨،٦١٨
سنة الافتتاح	٢٠٠٤
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٦٣،٩٠٤
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٥٣٦
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٤٩،٣٨٧
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٤٩،٣٨٧
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٩٢
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٤٨،٣١٧
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٢،٠٠١ متر مربع ٤,٠٥٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١,٦٥
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	فن تايم
	ماكس
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	لا ينطبق

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٢،١٠٣	٪١٢,٤١	٢	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	١٤،٠٨٧	٪٨٣،١٠	٧٥	١،٣٣٥	٪٩٠،٥٢
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٧٦٢	٪٤،٥٠	١١	١٢٠	٪٨٤،٢٥
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	١٢	٠	٪٠,٠٠
مستودعات	٧	٪٠,٠١	٧	٤	٪٤٢,٨٦
الإجمالي	**١٦،٩٥٢**	**٪١٠٠,٠**	**١٠٠**	**١،٤٥٥**	**٪٩١،٤٢**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١٤،٠٦٠،١٧٢	٪٩١،٤٢	١٧،٥٥٢،١٧٢	٥،٩٣٣،٢٠٠	٧،٨٩٩،٥١٩	٪١٢,٤١	٪١٣,٥٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	لا ينطبق
٥١ – ٢٠٠	١،٨٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٥٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٤٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٢٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٤٤	١٠،٧٢٣	٪٦٣،٣	٨،٤٩٤،٣٦١	٪٦٠،٤	٨،٤٩٤،٣٦١	٠,٥	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	١٢	١،٨٠٠	٪١٠،٦	٢،٨٤١،٥٦٨	٪٢٠،٢	٢،٨٤١،٥٦٨	٠,٢	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٩	٨٧١	٪٥،١	١،٥٦٥،٨١١	٪١١،١	١،٥٦٥،٨١١	٠,١	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	١	١،٢٧٠	٪٧,٥	٩٠٨،٥٣٣	٪٦،٥	٩٠٨،٥٣٣	٠,١	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
شاغر	شاغر	٢١	١،٤٥٥	٪٨،٦	٠	٪٠,٠	٣،٤٩٢،٠٠٠	٠,٢	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		٨٨	*١٦،٩٤٨	٪١٠٠	١٤،٠٦٠،١٧٢	٪١٠٠	١٧،٥٥٢،١٧٢	٪١٠٠	٪٢٥

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٦,٧٥	١٠,٠٠	٨,٣٨
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٠٨	٥,٠٠	٤,٥٦
متجر عادي	٢,٠٠	٥,٩٢	٣,٧٧
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٩٢	٤,٩٢	٢,٧٤

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
العائد الداخلي	٣٤	٥،٥٦٨،٥٩٣	١٤،٠٣٩،٢٤٣	٪٧٩،٢
العائد الخارجي	٣٣	٨،٤٩١،٥٧٩		
الدخل الإضافي		١،٤٩٥،٥٧٨	١،٦١٠،٥٣٤	٪٨،٤
استرداد رسوم الخدمة		٢،٢٠٧،٢٢٤	٢،٢٨٤،١١٩	٪١٢،٤
الإجمالي	٦٧*	١٧،٧٦٢،٩٧٤	١٧،٩٣٣،٨٩٧	٪١٠٠،٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٣،٨٠٠،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٥,٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	١،٢٤٤،٢٠٢ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٣١،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(واحد وثلاثون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٨- عزيز مول، جدة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: عزيز مول، جدة، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أندريه كوزمين، وهو أحد أعضاء معهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي الفيصلية في وسط جدة، ويقع الحي في وسط المدينة القديمة.

يمتد طريق الأمير ماجد بموازاة طريق المدينة في وسط المدينة، وسيكون الطريق الرئيسي المؤدي إلى مبنى المطار الجديد والذي من المقرر أن يدخل طور التشغيل بنهاية عام ٢٠١٧.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٧/١٠/٢٢
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٤٦/١١/٢٩
المدة المتبقية	٢٧,٩٣
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٢٥،٠٤٥،٣٤٤
سنة الافتتاح	٢٠٠٥
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٩٣،٣١٠
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٤٢٢
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٧٢،١٥٣
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٧٢،١٥٣
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٥١
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٨٩،١٠٠
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٣،٦١٦ متر مربع ٥،٠١٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١،٨٨
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	سباركيز
	سنتربوينت
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٦،٧٩٧،٠٦٢

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٢٣،٥٩٩	٪٣٢,٧١	٣	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٤٦،٣٦٢	٪٦٤,٢٦	٢٠٩	٣،٦٠٦	٪٩٢,٢٢
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،١٧٧	٪٣,٠٢	٢٩	٠	٪١٠٠,٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	٧١	٠	٪٠,٠٠
مستودعات	١٥	٪٠,٠٢	٧	١٠	٪٣٣,٣٣
الإجمالي	**٧٢،١٥٣**	**٪١٠٠,٠**	**٣٢٢**	**٣،٦١٦**	**٪٩٤,٩٩**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١٢٢،٤٥٧،٤٠١	٪٩٤،٩٩	١٣٠،٨٤١،٤٠١	١٨،٠٣٨،٢٥٠	١٠٦،٩٩٠،٢٧١	٪٩,٦٥	٪١٢,٧٥

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٤،٠٠٠
٥١ – ٢٠٠	٣،٥٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٦٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٨٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٧٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٧٧	١٠،٦٠٠	٪١٤،٧	٣٤،٠٧٥،٨٤٧	٪٢٧،٨	٣٤،٠٧٥،٨٤٧	٠,٣	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	١٠٢	٢٧،٨١٨	٪٣٨،٦	٥٦،٣٩٦،٤٩٢	٪٤٦,١	٥٦،٣٩٦،٤٩٢	٠,٤	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٣٠	٨،٧٥٦	٪١٢،١	١٨،٦١٤،٦٣٠	٪١٥،٢	١٨،٦١٤،٦٣٠	٠,١	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	٢	٢٨٨	٪٠,٤	٦٣٢،١٠٠	٪٠,٥	٦٣٢،١٠٠	٠,٠	٪٠,٠
٦	٢٠٢٣	٤	٥،٣٦٤	٪٧،٤	٦،٤٣٠،٣٦٦	٪٥،٣	٦،٤٣٠،٣٦٦	٠,٠	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٨	٢٠٢٥	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٩	٢٠٢٦	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
١٠	٢٠٢٧	١	١٥،٧١١	٪٢١,٨	٦،٣٠٧،٩٦٧	٪٥،٢	٦،٣٠٧،٩٦٧	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٣٥	٣،٦١٦	٪٥،٠	٠	٪٠,٠	٨،٣٨٤،٠٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**٢٥١***	**٧٢،١٥٣**	**٪١٠٠**	**١٢٢،٤٥٧،٤٠١**	**٪١٠٠**	**١٣٠،٨٤١،٤٠١**	**٪١٠٠**	**٪٧**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٤،٠٩	١٤،٠٩	١٤،٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٣،٠٠	٥،٠٠	٣،٨٢
متجر عادي	١،٩٢	١٠،٠	٤،٤٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١،٠٠	١٠،٠٠	٢،٦٣
مستودعات	٣،٠٠	٣،٠٨	٣،٠٣

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٦١	٣٥،٤٣٧،٠١٥	١٢٦،٤٤٠،٥٢٩	٪٨٠،٩
عائد الإيجار الخارجي	١٥٥	٨٧،٠٢٠،٣٨٦		
الدخل الإضافي		١٢،٤٩٧،٦٥٦	١٢،٦٤٤،٠٥٣	٪٨،٣
الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات		٣١٣،٣٢٣	٣٩٩،٢٠٧	٪٠،٢
استرداد رسوم الخدمة		١٦،١٦٥،٧٣٩	١٧،١٠٢،٠١٤	٪١٠،٧
الإجمالي	**٢١٦***	١٥١،٤٣٤،١١٩	١٥٦،٥٨٥،٨٠٣	٪١٠٠،٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١،٢٥	٪٢،٥	٪٢،٥	٪٢،٥	٪٢،٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢،٥	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠
النفقات التشغيلية	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٢٥،٠٤٥،٣٤٤ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢،٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٢،٥
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٩،٤٥٦،٢٤٤ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،٠٩٩،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(مليار وتسعة وتسعون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

٩- هيفاء مول، جدة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: هيفاء مول، جدة، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أندريه كوزمين، وهو أحد أعضاء معهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع حي الرويس في وسط جدة شمال وسط المدينة القديمة، ويحده شارع فلسطين من الشمال وطريق المدينة من الشرق وطريق الأندلس من الغرب وطريق الملك عبد الله من الجنوب.

طريق المدينة هو أحد الطرق الرئيسية العمودية في المدينة، ويتيح إمكانية الوصول من جنوب جدة إلى شمالها والذهاب إلى المطار الدولي باتجاه الشمال.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٢/١١/١٥
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٣٢/٠٤/١٢
المدة المتبقية	١٣,٢٩
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	١٨،٥٩٨،٧٢٦
سنة الافتتاح	٢٠١١
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٥٠،١٦١
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٩١٤
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٣٢،٩٤٦
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٣٢،٩٤٦
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٦
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٩٠،٩٣١
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٥،٤٠٥ متر مربع ١٦,٤١٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١,٦٧
المستأجرين الرئيسيين	مانويل
	زارا
	بيلي بيز
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٤،٥٨٠،٥٩٥

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٢،٥٢٠	٪٧,٦٥	٢	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٢٨،٧٤١	٪٨٧,٢٤	١٢٩	٥،٤٠٥	٪٨١,١٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١،٦٨٥	٪٥،١١	١٩	٠	٪١٠٠,٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	٤٤	٠	٪٠,٠٠
مستودعات	**٣٢،٩٤٦**	**٪١٠٠,٠**	**١٩٤**	**٥،٤٠٥**	**٪٨٣,٥٩**
الإجمالي	**٧٢،١٥٣**	**٪١٠٠,٠**	**٣٢٢**	**٣،٦١٦**	**٪٩٤,٩٩**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٥٣،٧٥٢،٨٩٩	٪٨٣،٥٩	٦٩،٤٢٧،٣٩٨	٨،٢٣٦،٥٠٠	٤٠،٤٥٨،٣٤٨	٪١٠،٥٧	٪١٣,٥٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٢٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٧٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	١،٨٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٢٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	١،٠٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٣٠	٤،٤٤٥	٪١٣،٥	١٤،٢٧٠،٣٠٧	٪٢٦،٥	١٤،٢٧٠،٣٠٧	٠,٢	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	٨٧	١٧،٥٢٨	٪٥٣،٢	٣٣،٨٨١،٨٤٤	٪٦٣،٠	٣٣،٨٨١،٨٤٤	٠,٥	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٣	١،٦٢٧	٪٤،٩	١،٧٧٢،٧٢٦	٪٣,٣	١،٧٧٢،٧٢٦	٠,٠	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	٣	١،٦٣١	٪٥،٠	١،٤٧٢،٤١٤	٪٢,٧	١،٤٧٢،٤١٣	٠,٠	٪٠,٠
٦	٢٠٢٣	١	٢٣٥	٪٠,٧	٢٣٥،٠٠٠	٪٠,٤	٢٣٥،٠٠٠	٠,٠	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٨	٢٠٢٥	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٩	٢٠٢٦	١	٢،٠٧٥	٪٦,٣	٢،١٢٠،٦٠٩	٪٣,٩	٢،١٢٠،٦٠٩	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٢٥	٥،٤٠٥	٪١٦،٤	٠	٪٠,٠	١٥،٦٧٤،٥٠٠	٠,٢	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		*١٥٠	٣٢،٩٤٦	٪١٠٠	٥٣،٧٥٢،٨٩٩	٪١٠٠	٦٩،٤٢٧،٣٩٨	٪١٠٠	٪٢٩

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٦،٠٠	٦،٧٥	٦،٣٨
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٠٠	٥،٠٨	٣،٧٧
متجر عادي	١،٩٢	٩،٦٧	٤،٠٦
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١،٠٠	٤،٨٣	٢،٤٨

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٥٨	٢٣،٦٠٨،١١٣	٦٢،٢٢٣،٦٩٥	٧٨،٧٪
عائد الإيجار الخارجي	٦٧	٣٠،١٤٤،٧٨٧		
الدخل الإضافي		٥،٨٩١،١٢٢	٦،٢٢٢،٣٧٠	٨،٦٪
استرداد رسوم الخدمة		٨،٦٣٨،٧٣٢	٨،٥٦٢،٧٧٩	١٢،٧٪
الإجمالي	١٢٥*	٦٨،٢٨٢،٧٥٣	٧٧،٠٠٨،٨٤٤	١٠٠،٠٪

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	١،٢٥٪	٢،٥٪	٢،٥٪	٢،٥٪	٢،٥٪
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٢،٥٪	٥،٠٪	٥،٠٪	٥،٠٪	٥،٠٪
النفقات التشغيلية	٥،٠٪	٥،٠٪	٥،٠٪	٥،٠٪	٥،٠٪

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	١٨،٥٩٨،٧٢٦ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٢،٠٪
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	١٠،٠٪
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٨،٠٢٣،٤٠٨ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٣٧٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٠- مول العرب، جدة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: مول العرب، جدة، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia)، وهي أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي النزهة في الجزء الشمالي من جدة، ويمتد على جانبيه طريقين رئيسيين في المدينة، وهما طريق المدينة في الجانب الغربي، وطريق النزهة في الجانب الشرقي الذي يربط طريق الملك فهد بطريق الحرمين.

يقع العقار على بعد ٣ كم جنوب مطار الملك عبد العزيز الدولي، وعلى بعد ١٤ كم شمال وسط المدينة، وعلى بعد ٤ كم شرق مول البحر الأحمر.

تفيد الشركة بأن محطة تبريد الحي تقوم على خدمة العقار، وتقع على قطعة أرض مجاورة مؤجرة من قبل شركة مراكز العربية، ونعني بأنه في حالة انتهاء مدة عقد استئجار الأرض أو إنهاؤه، يمكن نقل المحطة إلى قطعة الأرض التي يشغلها العقار، وبناءً على ذلك، لقد أضفنا المخاطر الإضافية المتعلقة بذلك عند احتساب معدل العائد الداخلي.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠٠٨
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٢٤٧،٨٤٨
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٢،٠٥٣
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	١٠٩،١٨٥
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	١٠٩،١٨٥
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٥٣
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٣٥،٠٠٠
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٣،٧٨٧ متر مربع ٣،٤٧٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	٢,٠٦
المستأجرين الرئيسيين	المدينة الترفيهية
	بنده هايبر ماركت
	سينما
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٧،٩١٦،٢٠٤

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٣٢،٢٥٥	٪٢٩،٥٤	٤	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٧١،٨٨٦	٪٦٥،٨٤	٢٦٠	٢،٧٨٩	٪٩٦،١٢
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٤،٨٣٢	٪٤،٤٣	٥٢	٨٨٨	٪٨١،٦٢
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	٦٠	٠	٪٠,٠٠
مستودعات	**٢١٢**	**٪٠,١٩**	**٧**	**١١٠**	**٪٤٨,١١**
الإجمالي	**١٠٩،١٨٥**	**٪١٠٠,٠**	**٣٨٣**	**٣،٧٨٧**	**٪٩٦,٥٣**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٢٢٨،١١٩،٦٢٩	٪٩٦،٥٣	٢٥٠،٤٦٥،٢٦٧	٣٨،٢١٤،٧٥٠	٢٤٠،٢٤٢،٤٣٠	٪٦,٥٩	٪١٠،٧٥

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٦،١٠٠
٥١ – ٢٠٠	٤،٠٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٣،١٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٢،٤٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	١،١٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٨٨	٢١،٩٥٧	٪٢٠،١	٦٠،٧٢٧،٨٢٢	٪٢٦،٦	٦٠،٧٢٧،٨٢٢	٠,٢	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	١٠٩	٢٤،٤٥٩	٪٢٢،٤	٧٣،٩٦٧،١٨٣	٪٣٢,٤	٧٣،٩٦٧،١٧٧	٠,٣	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٤٤	١٥،٣٨٠	٪١٤،١	٣٩،٤١٠،٣٩١	٪١٧،٣	٣٩،٤٠٩،٦٣٦	٠,٢	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	١٧	٩،٨١٣	٪٩،٠	١٨،٩٨٠،٨٣٣	٪٨،٣	١٨،٩٨٠،٢٩٤	٠,١	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	١١	١٠،٩١١	٪١٠،٠	٢٦،٣١١،٩٣٥	٪١١،٥	٢٦،٣١١،٩٢٤	٠,١	٪٠،٠
٧	٢٠٢٤	٥	١٣،٧٢٢	٪١٢،٦	٨،٣١٤،٣٣٢	٪٣,٦	٨،٣١٤،٣٣٢	٠,٠	٪٠،٠
٨	٢٠٢٥	١	٣٩٤	٪٠,٤	٤٠٧،١٣٢	٪٠,٢	٤٠٧،١٣٢	٠,٠	٪٠،٠
شاغر	شاغر	٤٧	٣،٧٨٧	٪٣،٥	٠	٪٠,٠	١٥،٣٣٧،٣٥٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		*٣٢٣	١٠٩،١٨٥	٪١٠٠	٢٢٨،١١٩،٦٢٩	٪١٠٠	٢٥٠،٤٦٥،٢٦٧	٪١٠٠	٪١٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١١،٠٩	١١,٠٩	١١،٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٣،٠٠	٦،٩٢	٤,٠٤
متجر عادي	١,١٦	١٣،٨٤	٤,٥٨
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	١٠,٠٠	٢,٤٦
مستودعات	١,٠٧	٢،٤٩	١،٧٨

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٧٩	٧٥،٥٢٨،٣٥٢	٢٤٢،٧٥٨،١٧٢	٪٨٠,٦
عائد الإيجار الخارجي	١٩٧	١٥٩،٦٠٠،٨٧٧		
الدخل الإضافي		٢٣،٢٥١،٢٧٥	٢٤،٢٧٥،٨١٧	٪٨,٠
الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات		١،٩٠٢،٨٥٥	١،٩٠٢،٨٥٥	٪٠,٧
استرداد رسوم الخدمة		٣١،٢٧٣،٥٧٥	٣٢،٠٩٨،٥٤٩	٪١٠,٧
الإجمالي	*٢٧٦	٢٩١،٥٥٦،٩٣٤	٣٠١،٠٣٥،٣٩٣	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٢,٥
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٢٨،١٧٢،٤٢٥ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٣،٦١٧،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(ثلاثة مليار وستمائة وسبعة عشر مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١١- السلام مول، جدة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: السلام مول، جدة، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia) وهي أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي النسيم في الجزء الجنوبي الشرقي من جدة.

يقع حي النسيم في الجزء الشمالي الشرقي من وسط مدينة جدة القديمة، ويحده طريقان رئيسيان، هما طريق الأمير ماجد من جهة الغرب وطريق الحرمين من جهة الشرق، ويحده من الجنوب طريق الملك عبدالله. وعلى الرغم من أن العقار يقع جنوب طريق الملك عبد الله، إلا أنه يتبع حي النسيم. وتقع جامعة الملك عبد العزيز على بعد كيلومتر واحد جنوب العقار.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	البناء
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٢/٨٠/٠١
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٣٢/٠٧/٣٠
المدة المتبقية	١٣،٥٩
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٥٨،٧٤٠،٠٠٠
سنة الافتتاح	٢٠١٢
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٢١٢،٨٢٥
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٨٢٥
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع /الجزء المشغول منها	١٢١،٣٦٣
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	١٢١،١١٣
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٢٥٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٦٦
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٣١،٠٠٠
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٨،٦٤١ متر مربع ٧,١٢٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	٢,٢٣
المستأجرين الرئيسيين	إيكيا
	هايبر ماركت الدانوب
	هوم سنتر
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	١٠،٩٧٢،٨٦٩

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٤٤،٤٣٣	٣٦،٦١٪	٥	٠	١٠٠,٠٪
متجر عادي	٧٢،٣٧٧	٥٩،٦٤٪	٢٨٧	٨،٠٤٨	٨٨،٨٨٪
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٣،٩٧٩	٣,٢٨٪	٥٤	٣٥١	٩١،١٨٪
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٢٥٠	٠,٢١٪	٧٢	٠٢	١٠٠,٠٪
مستودعات	**٣٢٤**	**٠,٢٧٪**	**٢٣**	**٢٤٢**	**٢٥،٣١٪**
الإجمالي	**١٢١،٣٦٣**	**١٠٠,٠٪**	**٤٤١**	**٨،٦٤١**	**٩٢,٨٨٪**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١٤٩،٢٩٨،٦٧١	٩٢,٨٨٪	١٦٧،٣٦٦،٤٦٧	٣٠،٣٤٠،٧٥٠	٩٧،٦٤٠،٢٠١	١٢,٥٣٪	١٤,٠٠٪

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي

** لإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٤٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٦٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	١،٩٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٤٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٥٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	١٦٢	٣٧،٥٠٠	٪٣١،٠	٧٢،١٣٧،٠٩٩	٪٤٨،٣	٧١،٥٠٥،١٣١	٠,٤	٪٠،٩–
٣	٢٠٢٠	٨٦	١٦،٩٤٦	٪١٤،٠	٣٨،٨٦١،٠٢٣	٪٢٦،٠	٣٨،٢١٦،٩٣٨	٠,٢	٪١,٧–
٤	٢٠٢١	٣١	٤،٩٧٧	٪٤،١	١٠،٠٣٧،٤٨٦	٪٦،٧	٩،٦٦٧،٨٨٣	٠,١	٪٣،٧–
٥	٢٠٢٢	٩	٣،٩٠٧	٪٣,٢	٤،٢٩٦،٦٥٥	٪٢,٩	٤،٢٦٤،٦٥٥	٠,٠	٪٠،٧–
٦	٢٠٢٣	٨	١٠،٤٨٣	٪٨،٧	٧،٧٨٩،٤٤١	٪٥،٢	٧،٩٠٣،٨٩٢	٠,٠	٪١،٥
٧	٢٠٢٤	٢	٥٢٦	٪٠,٤	٧٥١،٤٨٣	٪٠,٥	٧٥١،٤٨٣	٠,٠	٪٠,٠
٨	٢٠٢٥	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٩	٢٠٣٢	١	٢٢،١٥٢	٪١٨,٣	٩،٠١٣،٤٢٧	٪٦،٠	٩،٠١٣،٤٢٧	٠,١	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٦٩	٨،٦٤١	٪٧,١	٠	٪٠,٠	١٩،٦٣١،٠٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		٣٦٩*	١٢١،١١٣	٪١٠٠	١٤٩،٢٩٨،٦٧١	٪١٠٠	١٦٧،٣٦٦،٤٦٧	٪١٠٠	٪١٢

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٢,٠٠	١٦,٥٠	١١,٠٣
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٠٠	٩,٧٥	٣,٦٣
متجر عادي	١,٢٥	١٠,٠٠	٣,٦٤
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	١٠,٠٠	٢,٥٤
مستودعات	٣,٠٠	٦,٠٠	٣،٤٦

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٥٦	٢٣،٨٦٥،٣٢٢	١٦٠،٩٤١،٢٥٢	٪٧٩,٥
عائد الإيجار الخارجي	٢٤٤	١٢٥،٤٣٣،٣٤٩		
الدخل الإضافي		١٥،١٤١،٦٣٦	١٦،٠٩٤،١٢٥	٪٨,١
عائد الإيجارات المحتسب على أساس الإيرادات		٣،١٥٦،٠٤٩	٣،١٥٦،٠٤٩	٪١,٧
استرداد رسوم الخدمة		٢٠،٠٨٨،٨٤٨	٢١،٤٥١،٠٥٠	٪١٠,٧
الإجمالي	٣٠٠*	١٨٧،٦٨٥،٢٠٤	٢٠١،٦٤٢،٤٧٦	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	النوع
للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	المتاجر الكبرى (متعاقد معها)
للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)
٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪١,٢٥	المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)
٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٢,٥	المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)
٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	النفقات التشغيلية

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

البند	النوع
٥٨،٧٤٠،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	إيجار الأرض بالريال السعودي
٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة	النفقات التشغيلية بالريال السعودي
٪٢,٠	الديون المعدومة (٪)
٪٧,٥	الشغور الهيكلي (٪)
١٠،١٠٧،٨٦٢ ريال سعودي	النفقات الرأسمالية بالريال السعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية:

٧٧٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي

(سبعمائة وسبعون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٢- مول الظهران، الظهران، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار:

مول الظهران، الظهران، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار:

خضع العقار للمعاينة من قبل آدم ويلفير، وهو زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار عند تقاطع طريق الملك سعود وطريق الأمير فيصل بن فهد في الظهران بالمنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.

يحد العقار من الشمال طريق الأمير فيصل بن فهد الكائن خلفه مجمع أمواج بلازا للتجزئة الذي يضم هايبر بنده وايكيا وتويز آر أص، وعدد من محلات بيع المأكولات والمشروبات. وهناك محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي مجاورة لأمواج بلازا ناحية الغرب، كما توجد قطعة أرض كبيرة شاغرة مؤجرة من قبل العميل تقع في الجهة الغربية من الموقع، ومن المقرر أن يشهد هذا الموقع تطوير مشروع الظهران بوليفارد، مع العلم بأن هذا الموقع خارج عن نطاق التقييم.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٠٥/٠٩/١٥
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٢٥/٠٢/٠٩
المدة المتبقية	٦,١١
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٢٣،٥٨٦،٤٧١
سنة الافتتاح	٢٠٠٥
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٢٢٠،٥٥٠
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٤،٥٩١
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	١٦٠،٦٤٧
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	١٦٠،٤٦١
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	١٨٦
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٥
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٣٦١،٣١٨
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٥،٦٧٤ متر مربع ٣،٥٣٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١,٨٥
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	ساكو
	سباركيز
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	١٣،٢٦٥،٠٢٨

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٥٩،٢٥٣	٣٦،٨٨٪	٧	٠	١٠٠،٠٪
متجر عادي	٨٩،٠٤٦	٥٥،٤٣٪	٣٧٧	٤،٤٧٩	٩٤،٩٧٪
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١١،٧٩٥	٧,٣٤٪	٦٢	١،١١٥	٩٠،٢١٪
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١٨٦	٠,١٢٪	١٢١	٠	١٠٠،٠٪
مخازن	**٣٦٧**	**٠,٢٣٪**	**١٩**	**٤٠**	**٨٩,١٠٪**
الإجمالي	**١٦٠،٦٤٧**	**١٠٠،٠٪**	**٥٨٦**	**٥،٦٧٤**	**٩٦،٤٧٪**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٢٧١،٧٥٩،٠٤١	٩٦،٤٧٪	٢٩١،٤٢٦،٤٢٦	٣٥،٣٤٢،٣٤٠	٢٧٤،٥٦٠،٢٧٤	٢٠،٥٦٪	١٢,٠٠٪

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٤،٦٠٠
٥١ – ٢٠٠	٣،٥٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٨٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٢،١٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٧٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٢	٣٠	٪٠,٠	٤٦،٣٢٤	٪٠,٠	٤٦،٣٢٤	٠,٠	٪٠,٠
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	١٥٨	٣٤،٦٢١	٪٢١،٦	٩٧،٥٢١،٣٥٤	٪٣٥،٩	٩٧،٥٢١،٣٥٤	٠,٣	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	١٥٢	٤٢،٩٧٩	٪٢٦،٨	٩٦،٨٢٩،٣٨٧	٪٣٥،٦	٩٦،٨٢٩،٣٨٧	٠,٣	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٥٤	٩،٨٥٥	٪٦،١	٢٨،٨٩٤،٧٣٨	٪١٠،٦	٢٨،٨٩٤،٧٣٨	٠,١	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	١٤	٧،٢٧٤	٪٤,٥	١١،٢٠٨،٩٦١	٪٤،١	١١،٢٠٨،٩٦١	٠،٠	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	١٠	١٧،٤٧٨	٪١٠،٩	١٥،٩١٣،٥٥٨	٪٥،٩	١٥،٩١٣،٥٤٣	٠,١	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	٤	١٨،٣٠٨	٪١١,٤	٩،٧١٨،٠٨١	٪٣,٦	٩،٧١٨،٠٨١	٠,٠	٪٠,٠
٨	٢٠٢٥	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
٩	٢٠٢٦	٣	٢٠،٢٢٦	٪١٢،٦	١١،٦٢٦،٦٣٩	٪٤،٣	١١،٦٢٦،٦٣٩	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٦٧	٥،٦٧٤	٪٣،٥	٠	٪٠,٠	١٦،٤٥٤،٦٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		*٤٦٥	١٦٠،٤٦١	٪١٠٠	٢٧١،٧٥٩،٠٤١	٪١٠٠	٢٩١،٤٢٦،٤٢٦	٪١٠٠	٪٧

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٤,٨٣	١٥,٠٠	٩,١٤
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١,٥٠	٩,٧٦	٤,١٧
متجر عادي	١,٠٠	٩,٧٥	٣,٨٨
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٩,٠٠	٢,٢٥
مستودعات	١,٠٠	٤.٠٨	٢,٨٥

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٨٧	٦٨،٨٣٠،٧٩٣	٢٨٤،٤٣٦،٠٨٧	٪٨٠,٧
عائد الإيجار الخارجي	٣١١	٢٠٦،١٤١،٠٤٩		
الدخل الإضافي		٢٧،٧١٧،٢٩٥	٢٨،٤٤٣،٦٠٩	٪٨,١
الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات		٧١١،١١٥	٧١١،١١٥	٪٠,٢
استرداد رسوم الخدمة		٣٧،٢٨٤،٧٨٣	٣٨،٢٦٤،٠٤٢	٪١٠,٩
الإجمالي	*٣٩٨	٣٤٠،٦٨٥،٠٣٥	٣٥١،٨٥٤،٨٥٢	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٢٣،٥٨٦،٤٧١ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٢٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٥,٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٣١،٩٩٣،٠٧٦ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،٣٠٣،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(مليار وثلاثمائة وثلاثة مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

مؤشر القيمة السوقية بعد إتمام عملية إعادة تجديد عقد الإيجار

تم إفادتنا من قبل الشركة بأنه إبتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أن الشركة في غضون عملية تجديد عقد الإيجار. وتم إفادتنا بالأحكام التالية التي جاري الاتفاق عليها من قبل الطرفين:

- مدة عقد الإيجار: ٣٧ عاماً إبتداءً من ١ أبريل ٢٠١٩.
- ثمن محدد وثابت: ٦٠ مليون ريال سعودي.
- ثمن قابل للزيادة: نسبة من إيرادات الشركة بالإضافة إلى الثمن المحدد:

العام الأول – العام السادس: ٠٪.

العام السادس – العام العاشر: ٢٠٪.

العام الحادي عشر – العام الخامس عشر: ٢٢,٥٪.

العام السادس عشر – العام العشرون: ٢٥٪.

العام الحادي والعشرون – العام السابع والثلاثون: ٣٠٪.

في حال الاتفاق النهائي على الشروط الأعلاه بين الطرفين وتم توقيع عقد الإيجار، بذلك وحسب تقرير التقدير المؤرخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تصبح القيمة السوقية لمول الظهران ٢،٢٠٣،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

١٣- الأحساء مول، الهفوف، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: الأحساء مول، الهفوف، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل كريم السرادي بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في الهفوف في المنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية، وتقع مدينة الهفوف على بعد حوالي ١٨٠ كم جنوب غرب منطقة الدمام الحضرية.

يمثل طريق الملك عبد الله الواجهة الجنوبية الغربية للعقار حيث يقع على بعد حوالي ٤٥٠ متر شمال منتزه الملك عبدالله البيئي. ويقع العقار على بعد ٣ كم تقريبًا جنوب التقاطع مع طريق الرياض، وهو الطريق الرئيسي المؤدي إلى طريق الرياض ويتصل أيضًا بطريق العقير، وهو أحد الطرق الرئيسية المؤدية إلى منطقة الدمام الحضرية.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠١٠
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٦٥،٨٠٠
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٦٠٨
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥١،٩٧٩
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥١،٩٧٩
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٢
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٦٢،٦١٧
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٦،٢٦٠ متر مربع ١٢،٠٤٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١،٩١
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	إيكيا
	سباركيز
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٢،٩١٨،١٣٨

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	١٤،٩٠٤	٪٢٨,٦٧	٣	٠	٪١٠٠,٠٠
متجر عادي	٣٥،٢٤١	٪٦٧،٨٠	١٣٢	٦،٠١٩	٪٨٢،٩٢
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١،٧٤٧	٪٣,٣٦	١٦	٢٤٠	٪٨٦،٢٦
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠٠	٣٩	٠	٪٠,٠٠
مخازن	**٨٧**	**٪٠,١٧**	**٥**	**١**	**٪٩٨,٨٥**
الإجمالي	**٥١،٩٧٩**	**٪١٠٠،٠**	**١٩٥**	**٦،٢٦٠**	**٪٨٧،٩٦**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٤١،٤٨٦،٩٢١	٪٨٧،٩٦	٥٣،٠٠٧،٤٢١	١٢،٩٩٤،٧٥٠	٣٨،٨٩٤،٦٢٨	٪٨،١١	٪١١,٧٥

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	١،٨٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٣٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	١،٣٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٩٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٥٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٦٣	١٧،٥٨٠	٪٣٣،٨	٢٠،٤٨٢،٨٥٥	٪٤٩،٤	٢٠،٤٨٢،٨٥٦	٠,٤	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	٣٨	٨،٦٣٨	٪١٦،٦	١٢،٤٨١،٤٩٦	٪٣٠،١	١٢،٤٨١،٤٩٣	٠,٢	٪٠
٤	٢٠٢١	٣	٦٧٨	٪١,٣	٨٣٧،١١٦	٪٢،٠	٨٣٧،١١٧	٠,٠	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	١	٢،٧٤٤	٪٥،٣	٨٢٣،٢٠٠	٪٢،٠	٨٢٣،٢٠٠	٠،٠	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	٣	٤٦٢	٪٠,٩	٦٩١،٥٩٦	٪١,٧	٦٩١،٥٩٦	٠,٠	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
٨	٢٠٢٥	١	١٠،٣٥٧	٪١٩،٩	٣،٥٨٨،٧٠١	٪٨,٧	٣،٥٨٨،٧٠١	٠,١	٪٠,٠
٩	٢٠٢٦	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
١٠	٢٠٢٧	١	٣،٥١٣	٪٦,٨	١،٧٥٦،٥٠٠	٪٤,٢	١،٧٥٦،٥٠٠	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٤٥	٦،٢٦٠	٪١٢،٠	٠	٪٠,٠	١١،٥٢٠،٥٠٠	٠,٢	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		١٥٦*	٥١،٩٧٩	٪١٠٠	٤١،٤٨٦،٩٢١	٪١٠٠	٥٣،٠٠٧،٤٢١	٪١٠٠	٪٢٨

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٥،٠٩	١٥،٠٩	١٥،٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٥٠	٩،٨٤	٤،٣٢
متجر عادي	٢،٠٠	١٠،٠٨	٣،٧٧
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١،٠٠	٣،٠٠	٢،٢٤
مستودعات	٢،٠٧	٥،٠٠	٣،١٨

المصدر: تحليل جيه أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٤٠	١٣،٥٩٩،٢٣٣	٤٧،٥٩٩،٢٠٥	٪٨٠،٦
عائد الإيجار الخارجي	٧١	٢٧،٨٨٧،٦٨٧		
الدخل الإضافي		٤،١٢٢،٠٨٧	٤،٧٥٩،٩٢٠	٪٨،٠
عائد الإيجارات المحتسب على أساس الإيرادات		١،٠٨٦،١١٧	١،٠٨٦،١١٧	٪٢،١
استرداد رسوم الخدمة		٤،٧٧٩،٢٣١	٥،٥٠٨،٤٠٤	٪٩،٣
الإجمالي	١١١*	٥١،٤٧٤،٣٥٥	٥٨،٩٥٣،٦٤٦	٪١٠٠،٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.
المصدر: تحليل جيه أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١،٢٥	٪٢،٥	٪٢،٥	٪٢،٥	٪٢،٥
المتاجر العادية (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢،٥	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠
النفقات التشغيلية	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠	٪٥،٠

المصدر: تحليل جيه أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢،٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪١٥،٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٤،١٧٠،٨٦٢ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٤٧٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(أربعمائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٤- مكة مول، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: مكة مول، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أمير نصيري، وهو أحد أعضاء معهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٨ مايو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي الجامعة، وهو واحد من أعلى المناطق من حيث الكثافة السكانية في مكة المكرمة، ويقع بين البقعتين المقدستين منى والحرم. ويقع العقار على بعد ٢ كم تقريبًا جنوب غرب منى و ٧ كم جنوب شرق المسجد الحرام، ويحده من الغرب طريق رئيسي واحد يقابله طريق الملك عبد الله. ويتميز حي الجامعة بسهولة الوصول من الطرق الرئيسية التالية: طريق المسجد الحرام من الشمال وطريق الملك عبد العزيز من الجنوب.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠١١
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٥٦،٧٢٠
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٠٠٠
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٣٧،٥٤٥
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٣٧،٥٤٥
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٨
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٦٥،٥٠٤
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	١،٩٠٤ متر مربع ٥،٠٧٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١،٦٨
المستأجرين الرئيسيين	بيلي بيز
	بنده هايبر ماركت
	زارا
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٦،٨٤٢،٦٦٠

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٤،٨٤٠	٪١٢,٨٩	٢	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٣٠،٦٧٠	٪٨١,٦٩	٢١١	١٩٠٤	٪٩٣,٧٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٠٠٤	٪٥,٣٤	٢٤	٠	٪١٠٠,٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	٦٩	٠	٪٠,٠٠
مخازن	٣١	٪٠,٠٨	٦	٠	٪١٠٠,٠
الإجمالي	**٣٧،٥٤٥**	**٪١٠٠,٠**	**٣١٢**	**١،٩٠٤**	**٪٩٤,٩٣**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١٢٠،٢٣٧،٩٥٤	٪٩٤,٩٣	١٢٧،٩١٨،٣٦٨	١٣،١٤٠،٧٥٠	١٣٤،٦٩٦،١١٠	٪٦,٩١	٪١١,٠٢

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٦،٢٠٠
٥١ – ٢٠٠	٤،٥٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٣،١٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٢،٥٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٩٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٧١	٧،٣٨٩	٪١٩،٧	٣٥،٤٦٠،٨٤٣	٪٢٩،٥	٣٥،٤٦٠،٨٤٣	٠,٣	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	١٠٦	١٤،٠٩٢	٪٣٧،٥	٥٢،١٣٢،٩٣٥	٪٤٣،٤	٥٢،١٣٢،٩٣٥	٠,٤	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٢٦	٥،٤٤٢	٪١٤،٥	١٦،٧٣٦،٩٥٩	٪١٣،٩	١٦،٧٣٦،٩٥٨	٠,١	٪٠,٠
٥	٢٠٢٢	١٣	٦،٥٢٧	٪١٧،٤	١٠،٣٥١،٣٨٨	٪٨،٦	١٠،٣٥١،٣٨٨	٠,١	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	١	٤٦	٪٠,١	٢٣٠،٠٠٠	٪٠,٢	٢٣٠،٠٠٠	٠,٠	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	٣	٢،١٤٥	٪٥,٧	٥،٣٢٥،٨٣٠	٪٤،٤	٥،٣٢٥،٨٣٠	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٢٣	١،٩٠٤	٪٥،١	٠	٪٠,٠	٧،٦٨٠،٤١٥	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**٢٤٣***	٣٧،٥٤٥	٪١٠٠	١٢٠،٢٣٧،٩٥٤	٪١٠٠	١٢٧،٩١٨،٣٦٨	٪١٠٠	٪٦

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٠٠	٩,٨٤	٤,٢١
متجر عادي	٢,٠٠	١٠,٠٠	٣,٤٨
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٤,٩٢	٢,٤١
مستودعات	٢,٠٨	٤,٠٨	٣,٠٥

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٤٥	٢٥،٠٤٢،٠١٠	١٢٣،٩٢٤،٥٦٥	٪٨٠,٠
عائد الإيجار الخارجي	١٧٥	٩٥،١٩٥،٩٤٤		
الدخل الإضافي		١٢،٣٩٢،٤٥٦	١٢،٥٠٤،٧٣٦	٪٨,٢
استرداد رسوم الخدمة		١٧،٧٣٥،٧٢٣	١٧،٩٣٨٣٣٩	٪١١,٨
الإجمالي	*٢٢٠	١٥٠،٣٦٦،١٣٣	١٥٤،٣٦٧،٦٤٠	٪١٠٠,٠

*باستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.
المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي (٪)	٪٣,٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٨،٤١٣،٤٩٧ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،٩٤١،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(مليار وتسعمائة وواحد واربعون ملايين ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٥- الجبيل مول، الجبيل، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: الجبيل مول، الجبيل، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل آدم ويلفير، وهو زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ١٦ مايو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

وصف العقار: يتألف العقار من مركز تسوق مستطيل الشكل يتكون من دور أرضي وطابقين وبه أماكن إضافية خارجه مخصصة لانتظار السيارات. يتشكل العقار من هيكل من الفولاذ وبناء خرساني مصفح بنوافذ زجاجية كبيرة وسقف مسطح.

ويضم العقار وحدات بيع بالتجزئة عالية الجودة ثبت أنها تلبي حجم الطلب في المنطقة.

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠١٥
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٣٧،٣٦٦
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٤٨٣
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٢٠،٩٠٨
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٢٠،٩٠٨
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	.
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٤٣
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٢٥،٨٧١
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٢،٠٦٧ متر مربع ٩،٨٩٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١،٥٣
المستأجرين الرئيسيين	مانوليا
	زارا
	سباركيز
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	١،٣٢٥،٨٠٧

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٥،٠٥١	٢٤,١٦٪	٣	٠	١٠٠,٠٪
متجر عادي	١٤،٣٥٥	٦٨,٦٦٪	١٠٢	١،٩٥٩	٨٦,٣٥٪
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	١،٥٠٢	٧,١٨٪	٢٢	١٠٨	٩٢,٨١٪
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٠,٠٪	١٠	٠	١٠٠,٠٪
الإجمالي	**٢٠،٩٠٨**	**١٠٠,٠٪**	**١٣٧**	**٢،٠٦٧**	**٩٠,١١٪**

أساس القيمة: قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٣٠،١٢٨،٤٩٤	٩٠،١١٪	٣٥،٩١٦،١٠٤	٧،٣١٧،٨٠٠	٣٠،١٨٠،٣٨٣	٧,١٦٪	١١،٠٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٣٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٤٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،١٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	٨٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٥٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٠,٠٪	٠	٠,٠٪	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٠,٠٪	٠	٠,٠٪	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٥٨	٩،٢٣٨	٤٤،٢٪	١٦،٤٨٩،٠٠٥	٥٤،٧٪	١٦،٤٨٩،٠٠٤	٠,٥	٠،٠٪*
٣	٢٠٢٠	٢٥	٣،٤٩٠	١٦،٧٪	٩،٢١٣،٨٨٢	٣٠،٦٪	٩،٢١٣،٨٨٢	٠,٥	٠,٠٪
٤	٢٠٢١	٦	٩١٩	٤،٤٪	١،٨٢٦،٢٦٦	٦,١٪	١،٨٢٦،٢٦٦	٠,١	٠,٠٪
٥	٢٠٢٢	٢	١،١٤٤	٥,٣٪	٨٤٠،٦٧٣	٢,٨٪	٨٤٠،٦٧٣	٠,٠	٠,٠٪
٦	٢٠٢٥	١	١٠٦	٠,٥٪	٢٦٩،٨١٨	٠,٩٪	٢٦٩،٩٠٠	٠,٠	٠,٠٪
٧	٢٠٢٦	١	٨٢٢	٣,٩٪	٣٦٩،٩٠٠	١,٢٪	٣٦٩،٩٠٠	٠,٠	٠,٠٪
٨	٢٠٣١	٠	٠	٠،٠٪	٠	٠،٠٪	٠	٠,٠	–
شاغر	شاغر	٣٣	٢،٠٦٧	٩،٩٪	٠	٠,٠٪	٥،٧٨٧،٦٠٠	٠,٢	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		١٢٧*	٢٠،٩٠٨	١٠٠٪	٣٠،١٢٨،٤٩٤	١٠٠٪	٣٥،٩١٦،١٠٤	١٠٠٪	١٩٪

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٦,٧٥	١٠,٠٠	٨,٣٨
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٣,٩٧	٩,٧٦	٣,٩٧
متجر عادي	٢,٠٠	١٥,٠٠	٣,٦٥
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٣,٤٢	٢,٥٠
مستودعات	٢,٠٨	٤,٠٨	٣,٠٥

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٤٩	١٣،٤٣٢،٦٢٢	٣٢،٣٢٤،٥٥٠	٪٨٠,٣
عائد الإيجار الخارجي	٤٥	١٦،٦٩٥،٨٧٢		
الدخل الإضافي		٣،٠٣٩،١٧٤	٣،٢٣٢،٤٥٥	٪٨,١
استرداد رسوم الخدمة		٤،٣٥٣،٥٤٩	٤،٧٨٣،٧٢٥	٪١١,٦
الإجمالي	*٩٤	٣٧،٥٢١،٢١٧	٤٠،٣٤٠،٧٣٠	٪١٠٠,٠

*باستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.
المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٧,٥
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٤،٨٨٦،٢٧٨ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣٠ يونيو ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٤١٧،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(أربعمائة وسبعة عشر مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

١٦- جوري مول، الطائف، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: جوري مول، الطائف، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أمير نصيري، وهو أحد أعضاء معهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٨ مايو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي القطبية بمدينة الطائف، وتعد مدينة الطائف ضمن منطقة مكة المكرمة على بعد حوالي ٨٠ كم جنوب شرق مكة المكرمة وعلى بعد حوالي ١٨٠ كم جنوب شرق جدة.

تقع الطائف في جبال السروات على ارتفاع يصل إلى ١٧٠٠ متر، وقد نعمت المدينة بمناخ معتدل نسبياً بفضل موقعها الجبلي، وأضحت بذلك وجهة ترفيهية شهيرة للسياح.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٥/١٠/١٥
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٣٥/٠٣/١١
المدة المتبقية	١٦,٢٠
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	١٥،٣٧٩،٢١٣
سنة الافتتاح	٢٠١٥
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٩٢،٦٦٣
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٣٣٤
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٤٨،١٢٢
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٤٨،١٢٢
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	.
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٦
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٢٥٨،٦٩٣
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٢،٩٢٨ متر مربع ٦,٠٨٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١،٧٣
المستأجرين الرئيسيين	سنتربوينت
	سباركيز
	زارا
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	٤،٨٧٣،٥٧٤

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٤،٦٠٤	٪٩,٥٧	٢	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٤١،٤٨٩	٪٨٦,٢٢	١٦٩	٢،٩٢٨	٪٩٢,٩٤
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٠٢٩	٪٤,٢٢	٢١	٠	٪١٠٠,٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠٠	٤٤	٠	٪٠,٠٠
الإجمالي	**٤٨،١٢٢**	**٪١٠٠,٠**	**٢٣٦**	**٢،٩٢٨**	**٪٩٣,٩٢**

أساس القيمة: قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٨٤،٠٦٦،٨٩٦	٪٩٣,٩٢	٩٢،٥١٩،٩٨٦	١٢،٠٣٠،٥٠٠	٧٦،٧٤٨،١٩٨	٪١١,٤٤	١١,٠٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	لا ينطبق
٥١ – ٢٠٠	٢،٩٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٣٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٢٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٨٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٦٠	١٥،٦١٦	٪٣٢،٥	٢٦،١٥٨،٧٦٩	٪٥٤،٧	٢٦،١٥٨،٧٦٩	٠,٣	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	٨٢	١٣،٨٠٤	٪٢٨،٧	٣٩،٤٣٤،٦٣٧	٪٣٠،٦	٣٩،٤٣٤،٦٣٧	٠,٤	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	١٤	١،٨٢٨	٪٣,٨	٤،٤٦٦،٠٦٨	٪٦,١	٤،٤٢٧،٩٥٢	٠,٠	٪٠,٩-
٥	٢٠٢٢	٥	٤،٠٣٢	٪٨,٤	٤،٤٦٠،٣٨٩	٪٢,٨	٤،٤٦٠،٣٩٠	٠,٠	٪٠,٠
٦	٢٠٢٣	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٩	٠	٠,٠	–
٧	٢٠٢٤	٢	١،٥٩٢	٪٣،٣	٣،٠٤٠،٨٦٢	٪١,٢	٣،٠٤٠،٨٦٢	٠,٠	٪٠,٠
٨	٢٠٢٥	٤	٦،٩٥٢	٪١٤,٤	٥،٧٣٥،٥٤٧	٪٠،٠	٥،٧٣٥،٥٥٢	٠,١	٪٠,٠
٩	٢٠٢٦	١	١،٣٧٠	٪٢,٨	٧٧٠،٦٢٥		٧٧٠،٦٢٥	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٢٤	٢،٩٢٨	٪٦,١	٠	٪٠,٠	٨،٤٩١،٢٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**١٩٢***	**٤٨،١٢٢**	**٪١٠٠**	**٣٠،١٢٨،٤٩٤**	**٪١٠٠**	**٣٥،٩١٦،١٠٤**	**٪١٠٠**	**٪١٠**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٦,٧٥	١٠,٠٠	٨,٣٨
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٩١	٩,٨٤	٤,٣٨
متجر عادي	١,٠٠	٨,٠٠	٣,٦٧
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٥,٠٠	٢,٥٥

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٦٣	٢٨،٥٢٠،٢٤٧	٨٧،٤٣٦،٨٤١	٪٧٩,٦
عائد الإيجار الخارجي	١٠٥	٥٥،٥٤٦،٦٤٩		
الدخل الإضافي		٨،٤٣٩،٨٧٩	٨،٧٤٣،٦٨٤	٪٨،٠
عائد الإيجارات المحتسب على أساس الإيرادات		٢٧١،٢١١	٢٧١،٢١١	٪٠,٣
استرداد رسوم الخدمة		١٢،٨٢٤،٨٥٧	١٣،٣٣٨،٤١٣	٪١٢,١
الإجمالي	*١٦٨	١٠٥،٦٠٢،٨٤٣	١٠٩،٧٩٠،١٥٠	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	١٥،٣٧٩،٢١٣ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪٧,٥
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٨،٧٢٢،٠٧٤ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٦٦٢،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(ستمائة واثنان وستون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٧- النور مول، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: النور مول، المدينة المنورة المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أمير نصيري، وهو أحد أعضاء معهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٧ مايو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي سلطانه – وهي إحدى المناطق الراقية في الجزء الشمالي من المدينة المنورة. ويقع حي سلطانه شمال المسجد النبوي، ويحيط بهذه المنطقة أربعة طرق رئيسية: طريق الملك عبد الله (الطريق الدائري الثاني) من الجنوب، وطريق عثمان بن عفان من الشرق، وطريق نايف بن عبدالعزيز من الشمال وطريق خالد بن الوليد من الغرب.

وينقسم حي سلطانه إلى قسمين، الأول القسم الجنوبي ويتكون من فلل وشقق فارهة، والثاني الجزء الشمالي الذي لم يخضع بعد للتطوير ويتكون من مزارع.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠٠٨
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٩٣,٩١٧
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١,٠٧٠
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٦٧,١١٠
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٦٧,١١٠
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٦٣
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٨٤,٠٩٧
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	١,١٤٤ متر مربع ١,٧٠٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	١,٧٩
المستأجرين الرئيسيين	بنده هايبر ماركت
	سنتربوينت
	المدينة الترفيهية
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	لا ينطبق

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٢٢،١٨١	٪٣٣،٠٥	٣	٠	٪١٠٠،٠
متجر عادي	٤١،٩٠٢	٪٦٢،٤٤	١٨٤	١،٠٣٨	٪٩٧،٥٢
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٩١٠	٪٤،٣٤	٢٥	٠	٪١٠٠،٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠،٠	٥٥	٠	٪٠،٠٠
مخازن	١١٧	٪٠،١٧	١٤	١٠٦	٪٩،٤٠
الإجمالي	**٦٧،١١٠**	**٪١٠٠،٠**	**٢٨١**	**١،١٤٤**	**٪٩٨،٣٠**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١٠٦،٦٦٨،٣٦٢	٪٩٨،٣٠	١٠٩،٥٤٣،٣٥٨	١٦،٧٧٧،٥٠٠	١١٦،٢٢٠،٧٦٢	٪٧،٤٠	٪١٠،٥٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٥٠٠
٥١ – ٢٠٠	٣،٠٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٢٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٥٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٦٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠،٠	٠	٪٠،٠	٠	٠،٠	–
٢	٢٠١٩	٦٦	١٣،٨٤٤	٪٢٠،٦	٢٧،٨١٦،٥٧٢	٪٢٦،١	٢٧،٨١٦،٥٧٢	٠،٣	٪٠،٠
٣	٢٠٢٠	٩٥	٢٢،٢٠٣	٪٣٣،١	٤٥،٦٨٥،٣٠٢	٪٤٢،٨	٤٥،٦٨٥،٣٠٠	٠،٤	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	٤٢	٧،٧٧٩	٪١١،٦	١٨،٠٥٠،٣١٤	٪١٦،٩	١٨،٠٥٠،٣١٤	٠،٢	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	٣	٤٦٤	٪٠،٧	١،٤٢١،٨٧٠	٪١،٣	١،٤٢١،٨٦٩	٠،٠	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	٥	٣،٠٣٣	٪٤،٥	٦،٤٢٨،٣٦١	٪٦،٠	٦،٤٢٨،٣٦١	٠،١	٪٠،٠
٧	٢٠٢٤	٢	١٢،٩٧٠	٪١٩،٣	٥،٠٨١،٨٣٨	٪٤،٨	٥،٠٨١،٨٣٨	٠،٠	٪٠،٠
٨	٢٠٢٥	١	٥،٦٧٣	٪٨،٥	٢،١٨٤،١٠٥	٪٢،٠	٢،١٨٤،١٠٥	٠،٠	٪٠،٠
شاغر	شاغر	١٢	١،١٤٤	٪١،٧	٠	٪٠،٠	٢،٨٧٥،٠٠٠	٠،٠	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**٢٢٦***	**٦٧،١١٠**	**٪١٠٠**	**١٠٦،٦٦٨،٣٦٢**	**٪١٠٠**	**١٠٩،٥٤٣،٣٥٨**	**٪١٠٠**	**٪٣**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٥,٠٩	١٥,٠٩	١٥,٠٩
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٠٠	١١,٨٤	٤,١٠
متجر عادي	١,٠٠	١٤,٧٥	٤,٤٦
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٦,٠٠	٢,٤٩
مستودعات	٣,٠٠	٤,٠٨	٣,٨٢

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٤٨	٢٧،٢٩٠،٨٤٦	١٠٧،٧٦٩،١٥٥	٧٩,٣٪
عائد الإيجار الخارجي	١٦٦	٧٩،٣٧٧،٥١٦		
الدخل الإضافي		١٠،٥٣١،٤٨٢	١٠،٧٧٦،٩١٦	٧,٨٪
الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات		٣،١٠٩،٤٤٨	٣،١٣٠،٥٨٨	٢,٣٪
استرداد رسوم الخدمة		١٤،١٤١،٢٢٦	١٤،٥٧٧،٧٧٩	١٠,٥٪
الإجمالي	*٢١٤	١٣٤،٤٥٠،٥١٨	١٣٦،٢٥٤،٤٣٨	١٠٠,٠٪

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	١,٢٥٪	٢,٥٪	٢,٥٪	٢,٥٪	٢,٥٪
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٢,٥٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪
النفقات التشغيلية	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٢٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٢,٠٪
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٢,٥٪
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٨،٢٤٦،٩٣٤ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،٥٦٣،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**

(مليار وخمسمائة وثلاثة وستون مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٨- الحمرا مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: الحمراء مول، الرياض، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia)، وهي أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

تم افتتاح حمرا مول في عام ٢٠١٦ ويقع في حي الملك فيصل شرق الرياض عند تقاطع طريق الملك عبدالله وشارع الشيخ حسن بن حسين. ويحد الموقع طريق الملك عبد الله من الشمال، وطريق الشيخ حسن بن حسين من الشرق، ومجمع مارفيلا التابع لرافال من الغرب، وفلل خاصة وفرع لمركز وقت اللياقة من الجنوب.

يحتل العقار موقعًا رئيسيًا بارزًا داخل الرياض بشكل عام وتحديدًا نتيجة تطوير مترو الرياض نظرًا لتقاطع الخطين ٢ و ٦ عند تقاطع العقار.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠١٦
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٧٧,٩٦٩
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١,٠٢٦
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥٣,٩٥١
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥٣,٩٥١
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٥٣
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	٧٥,٧٠٥
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٥,٤٦١ متر مربع ١٠,١٢٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	٢,٨٧
المستأجرين الرئيسيين	سنتربوينت
	زارا
	سباركيز
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	لا ينطبق

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	٤،١١٦	٪٧,٦٣	٢	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٤٦،٧٥٤	٪٨٦,٦٦	١٧١	٥،٢٦٠	٪٨٨,٧٥
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٣،٠٤٧	٪٥,٦٥	٢٨	١٨٨	٪٩٣,٨٣
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	٣٥	٠	٪٠,٠٠
مخازن	٣٤	٪٠,٠٦	٥	١٣	٪٦١,٧٦
الإجمالي	**٥٣،٩٥١**	**٪١٠٠,٠**	**٢٤١**	**٥،٤٦١**	**٪٨٩,٨٨**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
٨٩،٧٢٠،٠٤٤	٪٨٩,٨٨	١٠٤،٣٥٩،٨٣٧	١٨،٨٨٢،٨٥٠	٩٣،١٢٣،٢٧٧	٪٧،١٠	٪١٠,٥٠

* إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

** الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٤،٠٠٠
٥١ – ٢٠٠	٢،٨٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٢٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٦٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	٨٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٤٤	٦،٦١٤	٪١٢,٣	٢٢،٧٦٩،٤٥١	٪٢٥,٤	٢٢،٦٤٥،٧٤٤	٠,٢	٪٠،٥–
٣	٢٠٢٠	٣١	٤،٣٠٣	٪٨،٠	١٢،٢٠٣،٧٠٣	٪١٣,٦	١٢،٢٠٣،٧٠٣	٠,١	٪٠،٠
٤	٢٠٢١	١٢	٣،٢٠٨	٪٥،٩	٧،٢٨٩،٢٣٢	٪٨،١	٧،٢٩٠،٢٣٢	٠,١	٪٠،٠
٥	٢٠٢٢	٦٢	٢١،٣٠٤	٪٣٩،٥	٣٣،٤٨٢،٤٨٠	٪٣٧،٣	٣٣،٤٨٢،٤٨٠	٠,٣	٪٠،٠
٦	٢٠٢٣	٥	٢،٩٧٠	٪٥،٥	٣،١٧٠،١٩٤	٪٣،٥	٣،١٧٠،١٩٤	٠,٠	٪٠,٠
٧	٢٠٢٤	١	١،٠٤٥	٪١,٩	٢،٦٦٩،٩٢٣	٪٣,٠	٢،٦٦٩،٩٢٣	٠,٠	٪٠,٠
٨	٢٠٢٥	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٩	٢٠٢٦	١	١٢٠	٪٠،٢	٤٢٧،٦٣٧	٪٠،٥	٤٢٧،٦٣٧	٠،٠	٪٠,٠
١٠	٢٠٢٧	٦	٨،٩٢٦	٪١٦،٥	٧،٧٠٧،٤٢٥	٪٨،٦	٧،٧٠٧،٤٢٥	٠،١	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٤٤	٥،٤٦١	٪١٠,١	٠	٪٠,٠	١٤،٧٦٢،٥٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**٢٠٦***	**٥٣،٩٥١**	**٪١٠٠**	**٨٩،٧٢٠،٠٤٤**	**٪١٠٠**	**١٠٤،٣٥٩،٨٣٧**	**٪١٠٠**	**٪١٦**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	٦,٧٥	١٠,٠٠	٨,٣٨
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٩١	٩,٧٥	٣,٤٢
متجر عادي	٢,٩١	١٠,٠٩	٤,٤٦
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٥,٠٠	٢,٣٤
مستودعات	٢,٠٠	٣,٠٨	٢,٢٧

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٦٠	٣٠،٦٤٨،٠٣٤	١٠٠،١٨٩،٤١٨	٪٨٠,٤
عائد الإيجار الخارجي	١٠٢	٥٩،٠٧٢،٠١٠		
الدخل الإضافي		٨،٨٦١،٠٣١	١٠،٠١٨،٩٤٢	٪٧،٩
استرداد رسوم الخدمة		١٣،٠٤٧،٣٤٣	١٤،٢٧٨،٩٢٩	٪١١,٧
الإجمالي	*١٦٢	١١١،٦٢٨،٤١٨	١٢٤،٤٨٧،٢٨٩	٪١٠٠,٠

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢,٠
الشغور الهيكلي بعد الاستقرار (٪)	٪١٠,٠
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٨،٣٧٣،٥٨٠ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،٣٠٤،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**

(مليار و ثلاث مائة وأربعة مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

١٩- الياسمين مول، جدة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: الياسمين مول، جدة، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia)، وهي أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار في حي المنار، وهي منطقة متوسطة الرقي كائنة بالجانب الشرقي من مدينة جدة. ويقع العقار على بعد حوالي ٤ كم شرق جامعة الملك عبد العزيز (الحرم الجامعي للنساء)، وعلى بعد ٧ كم شمال محطة سكة قطار الحرمين، وعلى بعد ٨,٥ كم جنوب مطار الملك عبد العزيز الدولي.

يحد العقار من جهة الغرب طريق الحرمين، وتمتد واجهة العقار بطول يبلغ حوالي ٥٥٠ متر على طريق الحرمين، وهو أحد الطرق الرئيسية في جدة الذي يربطها بالمدينتين المقدستين في المملكة العربية السعودية مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٥/٠٧/٠١
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٣٤/١١/٢٥
المدة المتبقية	١٥.٩١
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	١٦،٤٠٦،٧٩٩
سنة الافتتاح	٢٠١٦
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	١٠١،٦٧٢
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٢،٣٥١
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥٤،٦٣٤
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥٤،٦٣٤
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٢٣
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٥٨،٣٥٦
المساحة الشاغرة في المنطقة، ٪	٢،٢٩٩ متر مربع ٤،٢١٪
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	٢,٥٦
المستأجرين الرئيسيين	أوكتو
	مانويل
	سنتربوينت
نسبة الإقبال (٢٠١٧-٢٠١٨)	لا ينطبق

تاريخ ما بعد فترة السماح

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	المساحة القابلة للتأجير (٪)	عدد الوحدات	المساحة الخالية (بالمتر المربع)	معدل الإشغال (٪)
متجر كبير	١٠،١١٢	٪١٨،٥١	٢	٠	٪١٠٠,٠
متجر عادي	٤١،٩٢٣	٪٧٦،٧٣	٢٠٣	٢،٢٩٨	٪٩٤،٥٢
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٥٩٩	٪٤،٧٦	٢٩	٠	٪١٠٠,٠
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	٠	٪٠,٠	٦٩	١	٪٠,٠٠
الإجمالي	**٥٤،٦٣٤**	**٪١٠٠,٠**	**٣٠٣**	**٢،٢٩٩**	**٪٩٥،٧٩**

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

إجمالي الإيجار الحالي (بالريال السعودي، بالسنة)	الإشغال (٪)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالسنة)	النفقات التشغيلية (بالريال السعودي، بالسنة)	صافي الدخل التشغيلي (بالريال السعودي، بالسنة)	العوائد الأولية (٪)	معدل العائد الداخلي (٪)
١١٤،٣٢١،١٨٨	٪٩٥،٧٩	١٢٠،٢٨٣،٨٣٠	١٩،١٢١،٩٠٠	١٠٥،٤٢٥،٦٤٦	٪١١،٥٢	٪١٢,٧٥

* إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الواحد، ولا يشمل أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثنى عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

** الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الواحد، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثنى منه كذلك أي دخل إضافي.

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
٠ – ٥٠	٣،٣٠٠
٥١ – ٢٠٠	٣،١٠٠
٢٠١ – ٥٠٠	٢،٦٠٠
٥٠١ – ١،٥٠٠	١،٦٠٠
أكثر من ١،٥٠٠	١،٠٠٠

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

بيانات الإيجارات المنتهية

السنة	السنة	الإيجار	المساحة (بالمتر المربع)	٪ المساحة	العائد (بالسنة)	٪ الدخل	قيمة الاسترداد المقدرة	٪ الدخل	Rvsn
٠	منتهي	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
١	٢٠١٨	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٢	٢٠١٩	٦١	٨،٠٢٤	٪١٤،٧	٣٤،٦٦٨،٢٥٧	٪٣٠،٣	٣٤،١٤١،٣٨٨	٠,٣	٪١،٥–
٣	٢٠٢٠	٣٣	٤،٢٩٢	٪٧،٩	١٣،٥٢١،٧٠٩	٪١١،٨	١٣،٨٦٧،١٣٤	٠,١	٪٢،٦
٤	٢٠٢١	٣٥	٥،١٤٣	٪٩،٤	١٦،٠٦٣،٣٩٢	٪١٤،١	١٥،٥٥٤،٥٧٨	٠,١	٪٣،٢–
٥	٢٠٢٢	٧٢	٢٠،٩٤٦	٪٣٨,٣	٣٧،٣٠٦،٦٣٨	٪٣٢،٦	٣٧،٥٣٦،٤٩٨	٠,٣	٪٠،٦
٦	٢٠٢٣	٣	٦٣٧	٪١،٢	١،٦١١،١٠٦	٪١،٤	١،٦١٩،١٠٦	٠,٠	٪٠,٥
٧	٢٠٢٤	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٨	٢٠٢٥	٠	٠	٪٠,٠	٠	٪٠,٠	٠	٠,٠	–
٩	٢٠٢٦	٣	٦،٦٤٢	٪١٢،٢	٥،٥٩٣،٠٧٤	٪٤،٩	٥،٥٧٠،٣١٣	٠,٠	٪٠،٤–
١٠	٢٠٢٧	٢	٦،٦٥١	٪١٢,٢	٥،٥٥٧،٠١٣	٪٤,٩	٥،٥٥٧،٠١٣	٠,٠	٪٠,٠
شاغر	شاغر	٢٥	٢،٢٩٩	٪٤،٢	٠	٪٠,٠	٦،٤٣٧،٨٠٠	٠,١	–
الإجمالي مطروحًا منه الإيجارات المنتهية		**٢٣٤***	**٥٤،٦٣٤**	**٪١٠٠**	**١١٤،٣٢١،١٨٨**	**٪١٠٠**	**١٢٠،٢٨٣،٨٣٠**	**٪١٠٠**	**٪٥**

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

مدد عقود الاستئجار

نوع الوحدة	الحد الأدنى للمدة	الحد الأقصى للمدة	متوسط المدة
متجر كبير	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢,٩١	٩,٧٦	٣,٧٧
متجر عادي	٢,٩١	١٠.٠٨	٤.٠٣
الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، إلخ.	١,٠٠	٥,٠٠	٢,٠٨
مستودعات	٢,٠٠	٣,٠٨	٢,٢٧

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

مصادر الدخل

الدخل	عدد عقود الإيجار	المبلغ بالريال السعودي (١ شهر×١٢)	المبلغ بالريال السعودي (السنة الأولى)	٪ من إجمالي الدخل
عائد الإيجار الداخلي	٦٦	٣٨،٣٥٣،٢٥٧	١١٩،٥١٧،٠٢٦	٨١،١٪
عائد الإيجار الخارجي	١٤٣	٧٥،٩٦٧،٩٣١		
الدخل الإضافي		١٠،٩٥٦،٤٦٩	١١،٩٥١،٧٠٣	٧،٨٪
استرداد رسوم الخدمة		١٥،٦٦٨،٩٦٨	١٧،٠٧١،٧٩٤	١١،١٪
الإجمالي	٢٠٩*	١٤٠،٩٤٦،٦٢٥	١٤٨،٥٤٠،٥٢٢	١٠٠،٠٪

*بإستثناء الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي ،إلخ.

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد	للعقد الواحد
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	١,٢٥٪	٢,٥٪	٢,٥٪	٢,٥٪	٢,٥٪
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٢,٥٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪
النفقات التشغيلية	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪	٥,٠٪

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	١٦،٤٠٦،٧٩٩ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٢,٠٪
الشغور الهيكلي (٪)	٥,٠٪
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	١١،٠١٢،٣٥٢ ريال سعودي

المصدر: تحليل جيه أل ل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٩٠٤،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**

(تسعمائة وأربعة مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٢٠- قطعة أرض الخليج مول بالرياض في المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: قطعة الأرض المخصصة لبناء الخليج مول بالرياض في المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل مشاري الكربي في ٢١ مايو ٢٠١٧. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

وصف العقار: يتكون العقار من قطعة أرض مساحتها ١٠١,٩٥٠ متر مربع بموجب الصك الذي قدمته شركة المراكز العربية، وهذه الأرض مخصصة لمشروع بناء الخليج مول، وهي في العموم عبارة عن قطعة أرض مسطحة مثلثة الشكل تقع على طريق مكة يحدها شارع علي عزت بيغوفيتش من الشمال.

حسب فهمنا، يتضمن المشروع بناء مسجد ومبنى مخصص لإقامة الإمام، وجدير بالذكر أن المسجد ومكان الإقامة في مرحلة التصميم كما في تاريخ التقييم. وقد أحطنا علمًا بأن مساحة البناء للمسجد ومبنى السكن تبلغ ٨٠٠٠ متر مربع وذلك وفق كتيب التطوير المعتمد الذي قدمته لنا شركة المراكز العربية.

من المقرر اكتمال مشروع الخليج مول في ديسمبر ٢٠١٩ وفقا لاتفاقية البناء. ونعي بأنه من المعتاد في المنطقة استخدام هيكل من الفولاذ المقوى، وعادةً ما تكون الجدران في شكلها النهائي محشوة بكتل خرسانية، والسقوف إما تكون صورة ألواح زجاجية أو جبسية بانوراميه، كما تكون الأرضية مكسوة بالبلاط.

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠١٩
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٨٩،٦٥١
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٢٩٢
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥١،٤٥٣
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥١،٤٥٣
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٤٠
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٠١،٩٥٠
مرحلة الاكتمال (٪)	٪٦١

المساحات القابلة للتأجير

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)
الطابق الأرضي	
متاجر البيع بالتجزئة	٢٩.٧٣٥
الطابق الأول	
أماكن تناول الوجبات السريعة	١.٩٧٥
مناطق الجلوس الخارجية	١.١٥٨
وحدات مناطق الطعام	٦٨٠
وحدة بيلي بيز	١.٠٠٦
منطقة ترفيهية	٣.٢٥١
متاجر البيع بالتجزئة	١٣.٦٤٧
الإجمالي	**٥١.٤٥٣**

أساس القيمة: قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

قيمة إجمالي التطوير (بالريال السعودي)	ميزانية البناء المتبقية، بما في ذلك ربح المطور وكلفة التمويل (بالريال السعودي)
١.٠٥٢.٠٠٠.٠٠٠	٢٤٧.٥٣١.٨٦٤

معدلات الإيجارات السائدة في الأسواق

مساحة الوحدة (بالمتر المربع)	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
متاجر البيع بالتجزئة	١.٨٥٠
سوبر ماركت	٨٥٠
وحدات تخزين	١.٠٠٠
وحدات مناطق الطعام	٢.٤٠٠
صالة ترفيه رئيسية	٧٠٠
أماكن تناول الوجبات السريعة	١.٧٠٠

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٢٪
الشغور الهيكلي (٪)	استيعاب أكثر من ٣ سنوات
النفقات الرأسمالية بالريال السعودي	٣٪ من الإيجار الأساسي من السنة السادسة

المصدر: تحليل جيه أل أل لبيانات شركة المراكز العربية

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **٨٠٤،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(ثمانمائة وأربعة مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية. يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٢٢- مول المطار، الدمام، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: مول المطار، الدمام، المملكة العربية السعودية

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل آدم ويليفير، وهو زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يتكون العقار من قطعة أرض مساحتها ١٤٣،٠٠٩ متر مربع بموجب الصكوك التي قدمها العميل، والعقار هو عبارة عن قطعة أرض مستطيلة يحدها طريق الملك فهد من الشمال، وشارع عبد الرحمن بن عوف من الشرق وشارع زيد بن حارثة من الجنوب. وقد اتضح لنا بتاريخ المعاينة أن قطعة الأرض خضعت لأعمال بناء شملت المرحلة الأولى من مشروع تطوير مول مطار الدمام.

من المقرر اكتمال مشروع مول المطار في سبتمبر ٢٠١٩ وفقا لاتفاقية البناء. ونعي بأنه من المعتاد في المنطقة استخدام هيكل من الفولاذ المقوى، وعادةً ما تكون الجدران في شكلها النهائي محشوة بكتل خرسانية، والسقوف إما تكون صورة ألواح زجاجية أو جبسية بانوراميه، كما تكون الأرضية مكسوة بالبلاط.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	الحيازة بطريق التملك
استئجار الأرض أو البناء	لا ينطبق
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	لا ينطبق
المدة المتبقية	لا ينطبق
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	لا ينطبق
سنة الافتتاح	٢٠١٨
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٨٨،٤٨٠
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٣٧٤
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥٢،٩١٨
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥٢،٩١٨
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٩
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٣١،٢٣٨
مرحلة الاكتمال (٪)	٪٥٨

المساحات القابلة للتأجير

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)
الطابق الأرضي	٣٥،٤١١
متاجر البيع بالتجزئة	٥،٢١٩
مساحة المتاجر الكبرى	الطابق الأول
الطابق الأول	١،٢١٥
مساحة صالات تناول الطعام	١،٧٩٠
مساحة أماكن الجلوس لتناول الطعام	٢،٩٤٨
مساحة المتاجر الكبرى	٣،٨٥٠
منطقة ترفيهية	٢،٤٨٥
مساحة الصالات الرياضية	٥٢،٩١٨
الإجمالي	**٥١،٤٥٣**

المصدر: شركة المراكز العربية

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

قيمة إجمالي التطوير (بالريال السعودي)	ميزانية البناء المتبقية، بما في ذلك ربح المطور وكلفة التمويل (بالريال السعودي)
١،٢٩٠،٠٠٠،٠٠٠	١٨٧،٦٧٠،٢٤٧

وحدات البيع بالتجزئة الرئيسية

نوع الوحدة	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
متاجر البيع بالتجزئة	٢،٤٠٠
المتاجر الكبرى	٧٥٠
وحدات مناطق الطعام	٢،٧٠٠
صالة ترفيه رئيسية	٥٠٠
الصالات الرياضية	٤٠٠

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	لا ينطبق
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٢٪
إعادة تأجير المناطق الشاغرة	استيعاب أكثر من ٣ سنوات
النفقات الرأسمالية	٣٪ من الإيجار الأساسي من السنة السادسة

تاريخ التقييم: ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة السوقية: **١،١٠٢،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**

(مليار ومائة واثنان مليون ريال سعودي)

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٢٢- قطعة أرض الجامعة بوليفارد مول، الرياض، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: قطعة أرض الجامعة بوليفارد مول، الرياض، المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل لودميلا ماكيدونسكيا (Liudmila Makedonskaia) بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٨. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

وصف العقار: يتكون العقار من قطعة أرض مساحتها ١٢١،٤٤٠ متر مربع بموجب اتفاقية استئجار الأرض التي قدمتها شركة المراكز العربية، وهذه الأرض مخصصة لمشروع بناء الجامعة بوليفارد مول، وهي عبارة عن أرض مسطحة بها انحدار بسيط في الجزء الجنوبي. وتتألف قطعة الأرض من خط يمتد بطول الجانب الجنوبي الشرقي لطريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

من المقرر اكتمال مشروع الجامعة بوليفارد مول في سبتمبر ٢٠١٩ وفقا لاتفاقية البناء. ونعني بأنه من المعتاد في المنطقة استخدام هيكل من الفولاذ المقوى، وعادةً ما تكون الجدران في شكلها النهائي محشوة بكتل خرسانية، والسقوف إما تكون صورة ألواح زجاجية أو جبسية بانوراميه، كما تكون الأرضية مكسوة بالبلاط.

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	الأرض
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠١٨/٠٨/٠١
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٤٦/٠٧/٣١
المدة المتبقية	٢٧.٦٠
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٢٧،٣٢٤،٠٠٠
سنة الافتتاح	٢٠١٨
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	٧١،٤٧١
مساحة / أماكن انتظار السيارات	١،٤٨٧
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	٥١،٨٠٤
الوحدات التي يتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	٥١،٨٠٤
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	.
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	٣٥
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	١٢١،٤٤٠
مرحلة الاكتمال (٪)	٪٦٩

***تاريخ ما بعد فترة السماح**

المساحات القابلة للتأجير

النوع	المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)
متاجر البيع بالتجزئة بالطابق الأرضي	٢٣،٩٦٠
متاجر البيع بالتجزئة بالطابق الأوسط	١،٧٣٦
متاجر البيع بالتجزئة بالطابق الأول لأماكن المخصصة لبيع المأكولات	٨،٩٠١
متجر كبير	١٣،٩٣٠
جلسات خارجية	٣،٢٧٧
الإجمالي	**٥١،٨٠٤**

المصدر: شركة المراكز العربية

أساس القيمة:

قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

قيمة إجمالي التطوير (بالريال السعودي)	ميزانية البناء المتبقية، بما في ذلك ربح المطور وكلفة التمويل (بالريال السعودي)
٥٧١،٠٠٠،٠٠٠	٩٥،٤٢٠،٤١٩

وحدات البيع بالتجزئة الرئيسية

نوع الوحدة	الإيجار السوقي (بالريال السعودي، بالمتر المربع، بالسنة)
متاجر البيع بالتجزئة	٢،٢٠٠
الأماكن المخصصة لبيع المأكولات والمشروبات	٢،٥٠٠
وحدات تخزين	١،٣٠٠
مكاتب	١،٠٠٠
سينما	٨٠٠

الزيادات

النوع	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة
المتاجر الكبرى (متعاقد معها)	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
وحدات المتاجر العادية (متعاقد معها)	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
المتاجر الكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪١,٢٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥	٪٢,٥
المتاجر العادية والكبرى (قيمة الاسترداد المقدرة)	٪٢,٥	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
النفقات التشغيلية	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠

النفقات التشغيلية

النوع	البند
إيجار الأرض بالريال السعودي	٢٧،٣٢٤،٠٠٠ ريال سعودي سنوياً
النفقات التشغيلية بالريال السعودي	٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع في السنة
الديون المعدومة (٪)	٪٢
إعادة تأجير المناطق الشاغرة	استيعاب أكثر من ٣ سنوات
النفقات الرأسمالية	٪٣ في السنة السادسة

تاريخ التقييم:	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
القيمة السوقية:	**٤٧٦،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي** **(أربعمائة وستة وسبعون مليون ريال سعودي)**

لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.

يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

الآراء حيال القيمة السوقية

القيمة السوقية

بالنظر إلى الافتراضات السابقة، نرى أن القيمة السوقية الإجمالية للحصة المملوكة في العقارات المملوكة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، مع مراعاة خضوعها لتقريب بسيط، هي:

١٩،٠٨٧،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي

(تسعة عشر مليارًا، وسبعة وثمانون مليون، وخمسمائة ألف ريال سعودي)

تمثل القيمة المقررة أعلاه القيمة السوقية التراكمية بعد تقييم كل عقار على حدة ولا تمثل بالضرورة القيمة السوقية للعقارات حال بيعها دفعة واحدة.

وطبقًا لما هو معمول به في السوق المحلية، لم نأخذ بعين الإعتبار في تقييماتنا التكلفة التي قد يتكبدها البائع عند إتمام معاملة الشراء أو التكلفة التي قد يتكبدها المشتري عند الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

سايمون براند زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين

رئيس تنفيذي

رئيس قسم التقييم واستشارات الصفقات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

مسجل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تحت رقم ١٢٢٠٠٠٠٦٣٥

لصالح جيه أل أل

الملحق أ. الشروط العامة للأعمال

جيه أل أل

يُقصد بجيه أل أل شركة جيه أل أل الإمارات المحدودة (فرع دبي) و/أو أي شركة فرعية أو شركة قابضة أو شركة تابعة لشركة جيه أل أل الإمارات المحدودة (فرع دبي)، والتي تقدم أي خدمة من الخدمات الواردة في الاتفاقية.

١. الحالات التي تنطبق فيها الشروط

تنطبق الشروط العامة للأعمال ("الشروط") في حالة تقديم جيه أل أل خدمة للعميل وعدم وجود اتفاق مكتوب يلزم عنه تقديم تلك الخدمة أو إذا كان هناك اتفاق مكتوب، مالم تتعارض الشروط مع شروط ذلك الاتفاق المكتوب. وفي حالة وجود تعارض بين الشروط وشروط أي اتفاق مكتوب، عندئذٍ يُعمل بالشروط المتعارضة للاتفاق المكتوب. علمًا بأن الإشارة في هذه الشروط إلى الاتفاقية يُقصد بها الإشارة إلى الاتفاقية المكتوبة أو غير الرسمية التي تنطوي على هذه الشروط ("الاتفاقية").

٢. مستوى الخدمة

من المقرر أن تقدم شركة جيه أل أل الخدمة بمستوى المواصفات والأداء المنصوص عليه في الاتفاقية، وفي حالة عدم النص عليه في الاتفاقية، فإنها تقدم الخدمة بنفس مستوى المواصفات والأداء الذي تقدمه عادةً وفقًا للعناية الواجبة على النحو الموضح أدناه. ويتعين الموافقة خطيًا على أي اختلافات في هذا الصدد.

٣. أعمال خارج نطاق التكليف

لا تتحمل شركة جيه أل أل أي مسؤولية عن أي شيء خارج نطاق الخدمة المحددة في الاتفاقية الماثلة. فلا تلتزم على وجه الخصوص بتقديم ما يلي ولا تتحمل مسؤوليته:

- رأيها عن السعر ما لم يصدر إليها تعليمات تحديدًا بإجراء تقييم.
- تقديم استشارات بشأن حالة العقارات أو عدم تقديمها ما لم يصدر إليها تعليمات محددة بإجراء مسح رسمي.
- أمن أو إدارة العقارات ما لم يصدر إليها تعليمات محددة بوضع الترتيبات اللازمة لذلك.
- سلامة زوار العقار، ما لم يرد ذلك في التعليمات.
- تقارير بتكاليف الإنشاء أو البناء المقدرة، ما لم تكن قد عينت على وجه التحديد استشاري تكاليف أو مسّاح كميات مؤهل لتقديم تلك التقارير.

٤. العناية الواجبة والمسؤولية

أ. العناية الواجبة

تلتزم جيه أل أل أمام العميل بالتصرف بمهارة وعناية معقولة عند تقديم الخدمة والالتزام بتعليمات العميل في حالة عدم تعارض تلك التعليمات مع أي مما يلي:

- الشروط، أو
- الاتفاقية، أو
- القانون واللوائح والقواعد المهنية المعمول بها. ولا تلتزم جيه أل أل بتنفيذ أي تعليمات للعميل تتعارض مع القانون واللوائح والقواعد المهنية المعمول بها.

ب. المسؤولية تجاه العميل

لا تتحمل شركة جيه أل أل أية مسؤولية عن أي آثار مترتبة على إخفاق العميل أو أي وكيل من وكلائه فيما يلي، بما في ذلك التأخير أو عدم تقديم الخدمات:

- تقديم المعلومات أو الأشياء الأخرى التي تطلبها جيه أل أل بشكل معقول على الفور، أو في حالة كانت تلك المعلومات أو الأشياء المقدمة غير دقيقة أو غير كاملة. ويضمن العميل أنه يحق لشركة جيه أل أل – في حالة تقديمه معلومات أو مواد إليها – الاعتماد على دقتها.
- اتباع الاستشارات أو التوصيات التي تقدمها شركة جيه أل أل.
- إن مسؤولية جيه أل أل التعاقدية أوالتقصيرية (بما في ذلك الإهمال أو خرق الالتزامات القانونية) أو التحريف أو غير ذلك أيا كان السبب، التي تنشأ عن تقديم الخدمات بموجب الاتفاقية أو فيما يتعلق بتقديمها لا تقتصر على الاحتيال أو الإهمال الذي يترتب عليه الوفاة أو إصابة شخصية، علمًا بأن مسؤوليتها تكون على النحو التالي:
- لا تتحمل مسؤولية في حال وقعت المسؤولية على العميل أو أي شخص آخر ينوب عن العميل ممن لا تكون جيه أل أل مسؤولة عنه.
- لا تتحمل مسؤولية في حال كانت ناتجةً عن ظروف خارجة عن نطاق سيطرة جيه أل أل المعقولة.

- لا تتحمل مسؤولية الخسائر غير المباشرة والخاصة والتبعية.
- (إذا كانت جيه أل أحد الأطراف المسؤولة) تقتصر مسؤولية العميل على نسبة الخسارة التي تعزى بصورة معقولة إلى شركة جيه أل أل على افتراض سداد جميع الأطراف الأخرى نسبة الخسارة المنسوبة إليهم (سواء قاموا بذلك أم لم يقوموا).
- على أية حال وتفهماً للمخاطر والمزايا النسبية للمشروع بالنسبة للعميل و شركة جيه أل أل، فقد تم تحديد المخاطر بحيث يوافق العميل، إلى أقصى حد يجيزه القانون، على وضع حد لمسؤولية شركة جيه أل أل تجاه العميل عن أي مطالبات أو خسائر أو تكاليف أو أضرار من أي نوع كانت أو جميعها أو مطالبات أو نفقات تُعزى إلى أي سبب أو مجموعة من الأسباب بما في ذلك أتعاب المحاماة وتكاليفها وأتعاب وتكاليف الشهود الخبراء، بحيث لا يتجاوز إجمالي المسؤولية الكلية التي تتحملها شركة جيه أل أل تجاه العميل الرسوم المهنية التي تتلقاها الشركة من العميل.

ولا يتحمل أي موظف في مجموعة شركات جيه أل أل أي مسؤولية شخصية تجاه العميل، ولا يجوز للعميل ولا لأي شخص يمثل العميل تقديم مطالبة أو رفع دعوى ضد أي موظف أو موظف سابق للشركة شخصيًا، وذلك باستثناء الغش أو السلوك الإجرامي.

ج. المسؤولية تجاه الأطراف الثالثة

لا تتحمل شركة جيه أل أل أي مسؤولية عن العناية الواجبة ولا تتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص سوى عميلها، ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابةً من جانب جيه أل أل. وليس في الاتفاقية ما يفيد تمتع أي أطراف خارجية بأي حقوق، باستثناء المنصوص عليه كتابةً.

د. المسؤولية عن الأطراف الثالثة

لا تتحمل شركة جيه أل أل أية مسؤولية عن المنتجات أو الخدمات التي يلزمها بشكل معقول الحصول عليها من الآخرين من أجل تقديم الخدمة.

ه. التفويض

يجوز لشركة جيه أل أل تفويض طرف خارجي بتقديم الخدمة، أو جزء منها، عندما يكون ذلك معقولاً ولكن تظل مسؤولة عما يقوم به الطرف الخارجي ما لم يوافق العميل على الاعتماد على الطرف الثالث فقط (ويجب على العميل ألا يمنع هذه الموافقة بشكل غير معقول). وإذا تمَّ التفويض بناءً على طلب محدد من العميل، تسقط مسؤولية جيه أل أل عن أي فعل أو ترك من جانب الطرف الخارجي.

يتعين على العميل أن يقوم بتوفير تأمين ضد المسؤولية العامة وتأمين على الممتلكات وتأمين ضد المسؤولية العامة لأطراف ثالثة بما يوفر تغطية للإصابات الجسدية والأضرار التي تلحق بالممتلكات ويشمل جيه أل أل باعتبارها مؤمن عليه مشتركا أو يتضمن تنازلاً عن حقوق الحلول لشركة التأمين ضد جيه أل أل أو موظفيها أو مندوبيها.

و. المسؤولية أمام جيه أل أل

يوافق العميل على تعويض جيه أل أل ضد مطالبات جميع الأطراف الخارجية (بما في ذلك أي مؤمن للعميل) (بالإضافة الى، على سبيل المثال، لا الحصر جميع ما تقيمه أي أطراف خارجية من دعاوى ومطالبات وإجراءات وما تدعيه من خسائر وأضرار وتكاليف ومصاريف) ("المطالبات")

- والذي وافق العميل على تأمينها بموجب الاتفاقية.
- التي تتعلق بأي شكل من الأشكال بتقديم الخدمة باستثناء أي مطالبة تقضي بها أي محكمة مختصة أو مطالبة تقر بها جيه أل أل (سواء أقرت بالمسئولية أم لا) تنشأ بسبب الاحتيال أو التخلف عن السداد أو الإخلال بالعقد أو الإهمال من جانب جيه أل أل أو أي ممثل تكون جيه أل أل مسؤولة عنه بموجب شروط الاتفاقية.

٥. تقديم الخدمة

أ. الإطار الزمني

على جيه أل أل أن تبذل جهودًا معقولة للالتزام بالإطار الزمني الذي يضعه العميل، ولكنها لا تتحمل أي مسؤولية في حالة عدم القيام بذلك ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابةً. وحتى في هذه الحالة، لا تتحمل جيه أل أل المسؤولية عن التأخير الذي يقع خارج نطاق سيطرتها.

ب. الملكية الفكرية

ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك كتابةً، ترجع ملكية حقوق الملكية الفكرية:

- التي تكون عبارة عن مواد مقدمة من جانب العميل إلى العميل.
- التي تكون عبارة عن مواد معدة من جانب جيه أل أل إلى تلك الشركة.

يملك كل منهما حق غير حصري في استخدام المواد المقدمة للأغراض التي قُدمت أو أُعدت من أجلها. لا يحق لأي طرف خارجي استخدامها دون الحصول على موافقة محددة من المالك.

ج. المواد السرية

يجب على كل طرف أن يحافظ على سرية جميع ما يطلع عليه من معلومات سرية ومواد ذات قيمة تجارية للطرف الآخر على أنه يجوز له ما يلي:

- استخدامها إلى الحد المعقول المطلوب لتقديم الخدمة.

- الإفصاح عنها في حالة موافقة الطرف الآخر.
- الإفصاح عنها إذا كان مطلوباً منه ذلك بموجب القانون أو أي لوائح أو جهة مختصة.

لا ينقضي هذا الالتزام بانتهاء الاتفاقية. يجوز لشركة جيه أل أل بعد ست (٦) سنوات من تاريخ انتهاء الخدمة أو الاتفاقية التخلص من أية أوراق تحتفظ بها دون الحاجة إلى إخطار العميل.

٦. الأتعاب والمدفوعات

أ. الرسوم والضرائب

إذا كانت الرسوم والنفقات المستحقة الدفع للخدمة أو الخدمات الإضافية أو التي تم توسيع نطاقها والمطلوبة من قبل العميل غير محددة كتابياً، يحق لشركة جيه أل أل الحصول على الرسوم المحددة من جانب المعهد الملكي للمساحين القانونيين أو غيره من الهيئات المهنية المعترف بها، أو يحق لها في حالة عدم تحديدها الحصول على رسوم عادلة ومعقولة تُحدد بناءً على الوقت المستغرق ومقابل المصروفات المتكبدة بشكل معقول نيابةً عن العميل.

في حالة عدم اكتمال أداء الخدمة، يحق لشركة جيه أل أل مقابل رسوم معقولة تتناسب مع الخدمة المقدمة وذلك حسب تقديرها.

ويجب على العميل دفع أي ضرائب إضافية قابلة للتطبيق والتي يتم إضافتها إلى هذه الرسوم المقدمة بها فواتير إلى العميل وذلك في حالة عدم النص على خلاف ذلك كتابةً.

ب. الجدول الزمني للمدفوعات

في حالة عدم سداد أي فاتورة مقدمة حسب الأصول بالكامل في غضون الإطار الزمني المنصوص عليه في الاتفاقية أو في غضون ٣٠ يومًا في حالة عدم الاتفاق على أي إطار زمني، يجوز لشركة جيه أل أل أن تفرض رسومًا إضافية على الرصيد المستحق بنسبة ٢٪ عن كل شهر ينقضي دون سداد المبلغ المستحق. ويحق لشركة جيه أل أل تعليق العمل في المهمة في حال عدم سداد أي فاتورة مستحقة في غضون الإطار الزمني المتفق عليه للسداد.

ويحق لشركة جيه أل أل تأجيل بدء العمل في مهمة أو تعليقه لحين استلام الدفعة الأولى على النحو المنصوص عليه في الاتفاقية.

٧. التواصل

يعين العميل لغرض هذه الاتفاقية ممثلًا ليعمل بصفة مسؤول الاتصال والتواصل مع جيه أل أل.

يجوز لشركة جيه أل أل استخدام الاتصالات والأنظمة الإلكترونية لتقديم الخدمات بما يتيح للعميل أي برامج مطلوبة غير متوفرة بشكل عام.

يكون الإخطار ساري المفعول إذا كان مقدماً في شكل مكتوب إلى آخر عنوان معروف للمرسل إليه، ويصبح في حكم المُقدَّم:

- عند تسليمه وذلك في حالة تسليمه باليد عن طريق أي كاتب عدل في دولة الإمارات العربية المتحدة (إذا كان ذلك خلال ساعات العمل العادية) وإلا عند بدء العمل ساعات العمل التالية.
- بعد يومي عمل من الإرسال بالبريد، في حالة إرساله بالبريد المسجل.
- عند استلامه بالفعل، في حالة إرساله بالبريد العادي أو الفاكس.

ولا يجوز إرسال أي إخطار بالبريد الإلكتروني.

٨. التقديرات والتقييمات والنماذج المالية

يقر العميل بأنه ما لم يتم تحديد ذلك في الاتفاقية وفي التقارير أو المخرجات التي تعدها جيه أل أل، فإن أي تقديرات مالية تتعلق بالمصالح أو الأصول العقارية ليست آراء ذات قيمة ولا يمكن تفسيرها على أنها تقييمات.

في حالة تقديم جيه أل أل للتقييمات وفقًا للاتفاقية، فإن هذه التقييمات تستند إلى معلومات متاحة بشكل معقول لشركة جيه أل أل في وقت التقييم كما تستند إلى معرفتها بالسوق. ستحرص جيه أل أل على مراعاة المهارة والرعاية المعقولة في تقديم أي تقييم، على أن يقر العميل بأن هذه التقييمات إنما هي مجرد تقديرات ويقر كذلك بأن ظروف السوق وافتراضاته قد تتغير وأن الاعتماد على التقييمات سيكون على مسؤوليته الخاصة. ويتم إعداد جميع هذه التقييمات وفقًا للشروط والأحكام والقيود المحددة في تقرير التقييم.

ويجوز إعداد التقديرات المالية ونماذج التدفقات النقدية والتقييمات باستخدام نماذج الأعمال والبرامج المملوكة ملكية حصرية لشركة جيه أل أل.

ولا تلتزم جيه أل أل بمشاركة العميل نماذجها المملوكة لها.

٩. الإنهاء

أ. الإنهاء

يجوز للعميل أو لشركة جيه أل أل إنهاء الاتفاقية فورًا بموجب إشعار الطرف الآخر في الحالات التالية:

- لم يتدارك الطرف الآخر بصورة مرضية أي خرق جوهري أو مستمر للاتفاقية خلال الفترة المعقولة المحددة في أي إخطار سابق بتصحيحها.
- أصبح الطرف الآخر معسرًا وفقًا لقوانين بلد تأسيسه.

ب. تأثير الإنهاء على المطالبات

لا يؤثر إنهاء الاتفاقية على أي مطالبات تنشأ قبل الإنهاء ولا على استحقاق جيه أل أل للرسوم المستحقة حتى تاريخ الإنهاء ولا على استحقاقها لمقابل

ما تكبدته من نفقات.

في حالة تعليق التكليف أو إنهائه لأسباب خارجة عن السيطرة المباشرة لشركة جيه أل أل، يحق لها الاحتفاظ بكامل جميع المبالغ المدفوعة أو المستحقة في تاريخ التعليق أو الإنهاء، بما في ذلك أي دفعة أولية.

١٠. الامتثال

يدرك العميل التزام شركة جيه أل أل بالامتثال لقواعد مكافحة الفساد المتعارف عليها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر قانون ممارسات الفساد الأجنبية الأمريكي وأحكام مكافحة غسيل الأموال ذات الصلة بالأطراف المتعاقدة، ومن ثم يقر العميل أنه لن يستخدم المال أو أي مقابل آخر تدفعه شركة جيه أل أل لأغراض غير قانونية، بما في ذلك أي أغراض يترتب عليها انتهاك قوانين مكافحة الفساد، مثل تقديم أو الإيعاز بتقديم أي مدفوعات بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى أي مسؤول حكومي من أجل مساعدة جيه أل أل أو أي شركة من الشركات الفرعية أو الشركات التابعة أو الشركات القابضة التابعة لها أو أي شخص أو جهة تنوب عنها في الحصول على أو الاحتفاظ بأعمالها مع أي شخص، أو توجيه العمل له، أو ضمان الحصول على أي ميزة غير شرعية. بالإضافة إلى ذلك، يقر العميل بأنه لا علم له بوجود أي انتهاك (محتمل) لأي حكم معمول به من أحكام مكافحة غسل الأموال المنطبقة.

يقر العميل ويتعهد بما يلي:

- أن الأعضاء والمسؤولين والموظفين التابعين له ليسوا موظفين حكوميين وأنه لا يقوم ولن يقوم بتعيين أي مسؤولين حكوميين أو يعوضهم أو يعرض عليهم تعويضًا، أو يقدم أو يعيز غيره بتقديم أي عروض أو مدفوعات بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى أي مسؤولين حكوميين، لغرض التأثير أو الحث على اتخاذ أي قرار لصالح جيه أل أل.
- أنه لن يستعين بأي مقاول من الباطن أو استشاري أو وكيل أو ممثل فيما يتعلق بالاتفاقية دون إجراء فحص شامل موثق لشخصه وسمعته ونزاهته.
- أنه لن يستعين بأي مقاول من الباطن أو استشاري أو وكيل أو ممثل لا يمتثل لقواعد مكافحة الفساد المعمول بها، وفي حالة علمه بوقوع أي انتهاك من هذا القبيل، فإنه يبلغ جيه أل أل على الفور.
- أنه لن يقدم أي مبلغ (بما في ذلك أي عرض لتقديم هدية مالية أو أي شيء آخر ذي قيمة أو الوعد بتقديمه) لأي موظف من موظفي جيه أل أل فيما يتعلق بطلب الحصول على أو تقديم أي خدمات.
- أنه سيدعم أي مبالغ يتعين عليه دفعها إلى أطراف خارجية مقابل أي خدمات ذات صلة بالاتفاقية بفواتير خطية مفصلة.
- أنه يجوز لشركة جيه أل أل إنهاء الاتفاقية فورًا في حالة انتهك العميل قوانين مكافحة الفساد المعمول بها و/أو الأحكام المنصوص عليها في بند الامتثال هذا.

يمكن لموظفي الخدمة المدنية والمسؤولين والموظفين الحكوميين تقديم خدمات معينة إلى جيه أل أل في حالة كان تقديم هذه الخدمات لا يشكل انتهاكًا لأحكام قوانين تضارب المصالح المعمول بها فيما يتعلق بمنصبهم أو لا ينطوي على استغلال منصبهم الرسمي في مساعدة جيه أل أل في الحصول أو الاحتفاظ بأعمالها.

١١. أحكام متنوعة

أ. التنازل

لا يترتب على عدم تنفيذ أي شرط من الشروط التنازل عن أي حق في تنفيذ ذلك الشرط أو تنفيذ أي شرط آخر من شروط الاتفاقية لاحقًا.

ب. استقلالية بنود الاتفاقية

لا يؤثر بطلان أي حكم من أحكام الاتفاقية أو عدم مشروعيته أو عدم قابلية تنفيذه كليًا أو جزئيًا على سريان الأحكام المتبقية أو مشروعيتها أو قابلية تنفيذها، وتظل الأحكام المتبقية سارية المفعول والأثر.

ج. النظام الواجب التطبيق / التحكيم

تخضع هذه الاتفاقية للقوانين المعمول بها في إمارة أبوظبي والقوانين الاتحادية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتُفسر بموجبها. أي نزاعات أو خلافات تنشأ عن أو فيما يتعلق بالاتفاقية أو غيرها من النزاعات والخلافات الناشبة بين أطراف الاتفاقية، بما في ذلك أي مسألة تتعلق بإبرامها أو صلاحيتها أو إنهائها، تحال وتحفظ في النهاية من خلال التحكيم وفقا لقواعد التحكيم الصادرة عن مركز التحكيم الدولي في مركز دبي المالي العالمي – محكمة لندن للتحكيم الدولي، وتعتبر هذه القواعد مدرجة بالإحالة في هذا البند. يجري التحكيم في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة باللغة الإنجليزية من خلال محكم واحد فقط. ويكون أي حكم يصدره المحكمون نهائيًا وملزمًا للطرفين ومن يخلفهما والمتنازل لهم. ولا يكون أي حكم من هذا القبيل قابلاً للطعن أمام أي محكمة أو هيئة أخرى، ويلتزم الطرفان بتنفيذه التزامًا تامًا.

د. انتفاء المنافسة

يلتزم العميل بعدم استقطاب أو السعي إلى استقطاب أي موظف من موظفي شركة جيه أل أل القائمين بشكل مباشر أو غير مباشر على هذا التقييم للعمل معه أو العمل في أي شركة تابعة له خلال فترة زمنية قوامها أربعة وعشرين (٢٤) شهرًا من تاريخ سداد الفاتورة النهائية. وفي حالة عدم

التزام العميل بهذا الحكم، فإنه يوافق على دفع مبلغ يساوي ستة (٦) أشهر من إجمالي مكافآت الموظف بناءً على راتبه المعتاد عند الاخلال بهذا الحكم إلى شركة جيه أل أل.

هـ. انتفاء الشراكة

لا يجوز تفسير أي شيء وارد في الاتفاقية على أنه يفيد إقامة شراكة أو مشروع مشترك بين أي طرف من أطراف الاتفاقية.

و. صلاحيات الشركة

يقر كل طرف من الطرفين بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد للآخر بما يلي:

- أنه شركة مؤسسة حسب الأصول ولها وجود قانوني بموجب قوانين التأسيس.
- أنه يتمتع بالصلاحيات الكاملة وأنه قد اتخذ جميع إجراءات الشركات التي تمكنه من إبرام الاتفاقية وتنفيذ الالتزامات المقررة بموجبها.

ز. القوة القاهرة

من المتفق عليه أن التزامات الطرفين بموجب هذه الاتفاقية ستتأثر بوقوع أي حدث من أحداث القوة القاهرة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الاضطرابات المدنية وأعمال الشغب والإضرابات والقضاء والقدر والحرب وقرارات الحكومية أو أي أعمال أخرى ذات طبيعة مماثلة خارج نطاق سيطرة أي طرف من الطرفين، بحيث تكون عذرًا كافيًا عن التأخير أو عدم التنفيذ ويمكن عزوها إلى أي سبب من هذه الأسباب.

ح. تضارب المصالح

تقوم شركة جيه أل أل – فور علمها بحدوث تضارب في المصالح – بإخبار العميل على الفور وتوصيته باتباع الإجراءات المناسبة.

ط. الوثائق الملزمة

تشكل اتفاقية أو خطاب التكليف الملزم لشركة جيه أل أل والديباجة والملحقات المرفقة بها – بما في ذلك مستند الشروط – جزءًا لا يتجزأ من الاتفاقية. لا يسري أي تعديل على الاتفاقية إلا بعد كتابته والتوقيع عليه من جانب الطرفين. ولا يجوز لأي طرف من طرفي هذه الاتفاقية التنازل عن حقوقه المقررة بموجب هذه الاتفاقية بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر. وتدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع، ويكون العكس صحيحًا أيضًا. وتكون التزامات كل طرف ملزمة لورثته والمتنازل لهم. ويتفق الطرفان بموجب هذه الاتفاقية ويتعهدان باتخاذ جميع الخطوات اللازمة لإنفاذ الأحكام الواردة في الاتفاقية.

الملحق ب - المبادئ العامة

المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

يجب قراءة هذه المبادئ العامة بالاقتران مع الأحكام والشروط العامة للأعمال الخاصة بشركة جيه أل أل باستثناء ما قد يتعارض مع الترتيبات التعاقدية الأخرى.

١ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية التي تنشرها لجنة معايير التقييم الدولية والمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، وذلك من جانب المقيّمين المستوفين للمتطلبات ذات العلاقة. وقد تراقب تلك الكيانات تقييماتنا. ويجري التقييمات مقيمون مسجلون حاليًا تابعون للمعهد الملكي للمساحين القانونيين ومقيمون مؤهلون تأهيلاً مناسبًا تابعون لتقييم.

٢ أساس التقييم

تنص تقاريرنا على الغرض من التقييم، وما لم يذكر خلاف ذلك، فإن أساس التقييم هو الأساس المنصوص عليه في "الكتاب الأحمر". علمًا بأن التعريف الكامل للأساس الذي انتهجناه وارد في تقريرنا أو مضاف إلى هذه المبادئ العامة.

٣ الافتراضات والافتراضات الخاصة

عندما نضع "افتراضًا" أو "افتراضًا خاصًا" للتوصل إلى تقييماتنا، فإننا نقوم بتعريف هذين المصطلحين وفقًا لمعايير التقييم الدولية على النحو التالي:

يندرج هذان النوعان من الافتراضات بصورة عامة تحت فئة من الفئتين التاليتين:

(أ) حقائق مفترضة تتفق – أو من الممكن أن تتفق – مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم ("الافتراض").

(ب) حقائق مفترضة تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم ("الافتراض الخاص").

يجب أن تكون جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة في ظل الظروف التي تحيط بها، كما يجب تقديم ما يدعمها من أدلة، ويتعين أن تكون ذات العلاقة مع مراعاة الغرض الذي يتم إعداد التقييم من أجله.

لن نتخذ أي خطوات للتحقق من أي افتراضات.

٤ ضرائب تكاليف الاستبعاد والالتزامات الأخرى

لا تُوضع أي مخصصات لنفقات التسييل أو الضرائب، التي قد تترتب على التخلص من الأصول. وتعتبر جميع العقارات خالصة وخالية من جميع الرهون العقارية وغيرها من الرسوم، التي قد تفرض عليها. ومع ذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار التكاليف التي يتكبدها المشتري في تقييم الاستثمار وفق المتعارف عليه في السوق.

ولا توضع أي مخصصات للأثر المحتمل عن التشريعات المحتملة، التي يجري النظر فيها. يتم إعداد التقييمات دون اعتبار مبالغ ضريبة القيمة المضافة، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

٥ مصادر المعلومات

نفترض أن المعلومات التي يقدمها لنا العميل أو وكلائه صحيحة وكاملة وحديثة ويمكن الاعتماد عليه. كما أننا نفترض أنه لم يتم حجب أي معلومات لها تأثير جوهري على تقييماتنا.

وقد نعتمد أيضًا على المعلومات التي نتلقاها من المقترض أو مستشاريه، وذلك فيما يتعلق بالتقييمات المعدة لأغراض تأمين القروض، بتكليف من المؤسسة المقرضة. وفي مثل هذه الحالات، فقد افترضنا أيضًا أن جميع المعلومات صحيحة وكاملة وحديثة ويمكن الاعتماد عليها وأنه لم يتم حجب أي معلومات ذات علاقة.

٦ معلومات الإيجار والملكية

لا نقرأ عادة عقود الإيجار أو مستندات الملكية. ونفترض، ما لم يتم إخبارنا بخلاف ذلك، أن ملكية صاحب العقار سليمة ويجوز له التصرف فيها، وأن جميع الوثائق مستوفية للشروط، وأنه لا توجد أي أعباء أو قيود أو حقوق ارتفاق أو غيرها من المصروفات ذات طبيعة شاقة أو سلبية، والتي سيكون لها تأثير جوهري على قيمة الفائدة قيد النظر، فضلاً عن الدعوى القضائية الجوهرية القائمة. ونوصي في حالة تلقينا الوثائق بعدم الاعتماد على تفسيرنا بدون التأكد من صحته من خلال محاميكم. هذا وقد افترضنا أن جميع المعلومات المقدمة من العميل أو وكلائه صحيحة وحديثة ويمكن الاعتماد عليها.

٧ المستأجرون

رغم أن فهمنا العام لوضع المستأجر – أي سمعته العامة في السوق من حيث الجدارة الائتمانية – ينعكس في تقييماتنا، فإننا لا نجيب على الاستفسارات المتعلقة بالوضع المالي للمستأجرين الحاليين أو المحتملين عادة إلا في حالة طلبها بشكل محدد. ومن ثم فمن المفترض عند تقييم العقارات بفائدة الإيجارات، أن المستأجرين قادرون على الوفاء بالتزاماتهم المالية بموجب عقد الإيجار وأنه لا توجد متأخرات بدل إيجار مستحقة أو حالات إخلال بالتعهدات لم يتم الافصاح عنها، وذلك ما لم يتم إخطارنا بخلاف ذلك.

٨ قياس العقارات / مساحات الطوابق

يتم قياس العقارات وفقًا للمعايير الدولية لقياس العقارات أو قواعد ممارسات القياس (النسخة السادسة) التي وضعها المعهد الملكي للمساحين القانونيين، باستثناء الحالات التي نذكر فيها تحديدًا أننا اعتمدنا على مصدر آخر. علمًا بأن الغرض من استخدام المساحات هو مساعدتنا في تكوين رأي عن القيمة الرأسمالية. ولا ينبغي الاعتماد عليها لأغراض أخرى أو استخدامها من جانب الأطراف الخارجية دون الحصول على إذن خطي من جانبنا.

كما أننا اعتمدنا على مساحات الطوابق التي تم توفيرها لنا وافترضنا صحة قياسها وفقًا للمعايير للدولية لقياس العقارات أو قواعد ممارسات القياس المشار إليها أعلاه.

٩ مساحات الموقع

يتم حساب مساحات الموقع عمومًا باستخدام برنامج رسم الخرائط الرقمية الخاص بالعقارات، ويتم قياسها بناء على حدود الموقع المُشار إلينا إما في وقت قيامنا بالفحص أو بناءً على الخطط المقدمة لنا. ولا تُقبل أي مسؤولية في حالة الإشارة إلى حدود غير صحيحة.

١٠ القيمة الإيجارية المقدرة

لا نعد تقييمنا لبدل الإيجار إلا بهدف المساعدة في تكوين رأي عن القيمة الرأسمالية، علمًا بأن هذا التقييم يعتمد بشكل عام على أساس بدل الإيجار السائد في السوق، وذلك على النحو المحدد في معايير التقييم الدولية. أما في الحالات التي تملي فيها الظروف ضرورة استخدام قيمة إيجارية مختلفة في تقييمنا الرأسمالي، فإننا سنوضح بشكل عام أسباب استخدامها في تقريرنا. وهذا الرقم لا يمثل بالضرورة المبلغ الذي قد يتم الاتفاق عليه عن طريق التفاوض أو يحدده خبير أو محكم أو محكمة عند مراجعة مبلغ بدل الإيجار أو تجديد عقد الإيجار، أو الرقم الذي يمكن الحصول عليه إذا تم إيجار العقار أو الحل التجاري في السوق المفتوحة.

١١ تخطيط المدن وقوانين البرلمان وغيرها من اللوائح القانونية

يتم الحصول على معلومات عن تخطيط المدن، حيثما أمكن، إما شفهيا من مسؤولي هيئة التخطيط المحلي أو من مصادر إلكترونية أو مصادر أخرى متاحة للجمهور. ويقتصر غرض الحصول عليها على مساعدتنا في تكوين رأي حول القيمة الرأسمالية، ويجب عدم الاعتماد عليها في أي أغراض

أخرى. وفي حالة وجوب الاعتماد عليها، فإننا نوصي أن يقوم المحامون بالتحقق مما يلي:

أ. أن المركز المنصوص عليه في تقريرنا صحيح.

ب. أن العقار لا يتأثر سلبًا بأي قرارات أخرى تتخذها السلطات العامة أو الشروط التي تحددها.

ج. أنه لا توجد إشعارات قانونية معلقة.

نجري إعداد تقييماتنا على أساس أن المباني (وأي أعمال فيها) تتوافق مع جميع اللوائح القانونية ذات علاقة، بما في ذلك اللوائح الخاصة بالحرائق، وكذا إمكانية الوصول إليها واستخدامها من جانب ذوي الإعاقة، والتدابير الرقابية والعلاجية بخصوص وجود الأسبستوس في مكان العمل وأي أنظمة معمول بها.

١٢ عمليات مسح الهيكلي

لا نقوم بأي عمليات المسح الهيكلي، كما أننا لا نفحص الخدمات، ومن ثم لا نقدم أي ضمان بخلو العقار من العيوب، وذلك في حالة عدم إصدار توجيهات صريحة بذلك. إلا أننا نسعى في تقييماتنا إلى إيضاح أي عيب أو خلل ظاهر نلاحظه أثناء عملية الفحص، أو تكاليف إصلاح يتم لفت انتباهنا إليها. أما بالنسبة للنواحي الأخرى، فإننا نفترض أن كل مبنى سليم من الناحية الهيكلية، وأنه لا توجد به عيوب هيكلية أو عيوب خفية أو غير ذلك من العيوب الجوهرية. كما أننا نفترض أن جميع المستأجرين مسؤولون مسؤولية كاملة عن إصلاح العقارات التي يستأجرونها إما مباشرة أو من خلال رسوم الخدمة، مالم ننص على خلاف ذلك في تقاريرنا.

١٣ المواد الضارة

لا نقوم عادة بإجراء فحوصات في الموقع للتأكد مما إذا كان أي مبنى قد تم إنشاؤه أو تعديله باستخدام مواد أو تقنيات ضارة (بما في ذلك على سبيل المثال، خرسانة من الأسمنت الألومينا ذو نسبة عالية وألياف الخشب كإنشاء هيكلي دائم وكلوريد الكالسيوم أو الأسبستوس). إلا إن تقييماتنا تقوم على أساس عدم استخدام مواد أو تقنيات من هذا القبيل، ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك.

١٤ حالة الموقع

لا نقوم عادة بإجراء فحوصات في الموقع من أجل تحديد مدى ملاءمة حالة الأرض والخدمات للأغراض المخصصة لها في الحال أو المستقبل، وكذا ولا نقوم بعمليات مسح أثرية أو إيكولوجية أو بيئية. ولكننا نجري تقييماتنا على أساس أن الجوانب المعنية ملائمة وبصورة مرضية، وأنه في حالة العزم على تطويرها، فلن تظهر أي نفقات غير عادية أو حالات تأخير أو قيود خلال فترة التشييد بسبب هذه الأمور.

١٥ التلوث البيئي

لا نجري أي عمليات مسح للموقع أو تقييمات بيئية، وكذا لا نتحقق من السجلات التاريخية، لتحديد ما إذا كانت أي أرض أو عقار يتعرض للتلوث أو تعرض له بالفعل، وذلك ما لم تصدر تعليمات صريحة تفي بإجراء ذلك. ومن ثم، فإننا نُعد تقييمنا على أساس أن العقارات لا تتأثر بالتلوث البيئي، ما لم يتم إخطارنا بخلاف ذلك. بيد أننا سنناقش مخاوفنا معكم، حالة اعتقادنا باحتمال وجود تلوث في الأرض بعد معاينة الموقع وما أجريناه من فحص معقول في إطار إعداد التقييم.

١٦ التأمين

نفترض وجود تغطية تأمينية مناسبة في الوقت الحاضر والمستقبل بشروط مقبولة من الناحية التجارية، ما لم يتم ذكر ما يخالف ذلك صراحة. وسنراعي ما يلي على وجه الخصوص:

الألواح المركبة

التغطية التأمينية للمباني التي تحتوي على أنواع معينة من الألواح المركبة قد تكون متاحة بقيود، وذلك مقابل قسط إضافي، وقد لا تكون متاحة. علمًا بأن المعلومات المتعلقة بنوع اللوح المستخدم لا تُتاح عادة. وعليه، فإن آرائنا بشأن القيمة لا تفيد وضع مخصصات للخطر الكامن في عدم توفر التغطية التأمينية على أي عقار أو توفرها بشروط غير مواتية.

الإرهاب

لقد أجرينا تقييمنا على أساس تأمين العقارات ضد مخاطر الخسارة أو الأضرار بما في ذلك الأضرار الناجمة عن أعمال الإرهاب.

الفيضانات وارتفاع منسوب المياه الجوفية

لقد أجرينا تقييمنا على أساس وجود تأمين العقارات ضد الأضرار الناجمة عن الفيضانات وارتفاع منسوب المياه الجوفية. وعليه، فإن آرائنا بشأن القيمة لا تفيد وضع مخصصات للخطر الكامن في عدم توفر التغطية التأمينية على أي عقار أو توفرها بشروط غير مواتية، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

١٧ الديون المستحقة

في حال كانت أعمال البناء في العقارات جارية، أو في حال اكتمالها في الآونة الأخيرة، فإننا لا نرصد عادة أي مخصص لأي التزامات تم تحملها بالفعل دون الوفاء بها تجاه الأعمال المكتملة أو أي التزامات تجاه المقاولين الرئيسيين أو المقاولين من الباطن أو أي أعضاء تابعين للفريق المهني أو

فريق التصميم.

١٨ الحفاظ على السرية ومسؤولية الأطراف الثالثة

يجب أن يحافظ الطرف الموجه إليه تقييماتنا وتقاريرنا على سرية تلك التقييمات والتقارير، علمًا بأنها سرية أيضًا للأغراض المحددة التي تشير إليها، ولا يتحمل أي طرف خارجي أي مسؤولية عنها. ولا يجوز نشرها كاملة أو أي جزء منها أو أي إشارة إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو أي مراسلات مع طرف خارجي إلا بعد الحصول على موافقتنا المسبقة على الصيغة والأسلوب الذي ستظهر به.

١٩ بيان منهجية التقييم

إننا ملتزمون بتقديم بيان لمنهجية التقييم، وفي حالة عدم اشتمال التقرير على بيانات تفصيلية، ففيما يلي ملخص عام لمنهجيتنا.

تتألف غالبية المحافظ المؤسسية من عقارات مدرة للدخل. وعادة ما نُقيم تلك العقارات وفق منهجية الاستثمار التي نطبق فيها معدل رسملة كمضاعف بإزاء تدفقات الدخل الحالية والمستقبلية إن وُجدت. واقتداءً بعرف السوق، فإننا بنينا تقييمنا وفق منهجية الأساس (Hardcore) التي تتحدد فيها القيمة المستقبلية بناء على الزيادات المنتظمة التي تحدث كل فترة قصيرة في سعر بدل الإيجار السوقي. وعادة ما نستخدم منهجية المدة والاسترداد في حال كان من شأن الحدث التالي إحداث تغيير جذري في طبيعة الدخل وخصائص الاستثمار، وفي حال انطواء الاستثمار على مخاطر تتعلق بتكبد تكاليف لا يمكن استردادها بما في ذلك التكاليف المتكبدة لاستئجار عقار، فقد قمنا برصد المخصص في التقييم.

هذا ويمكن تقييم المباني الشاغرة بالإضافة إلى معاملات القيمة الرأسمالية، كلما انطبق، وفق منهجية المقارنة فضلًا عن المنهجية المذكورة أعلاه.

في حال حيازة أرض لتطويرها فإننا نتبع نهج المقارنة في حال وجود دليل ملموس و/أو منهجية الدخل المتبقي فيما يتعلق بالعروض الأكثر تعقيدًا ومطابَقة للمتطلبات.

هناك أحوال في تقييمات الذمم تتعلق بعقارات التقييم التي يشغلها الملاك، حيث يتم تقييمها على أساس القيمة الفعلية للاستخدام وذلك على فرض كون المبنى شاغرًا ومطلوب لمواصلة الأعمال الحالية. وتتجاهل تلك التقييمات أي قيمة أعلى تنشأ عن أي استخدام بديل.

٢٠ شرط النفقات الرأسمالية

اعتمدنا، في حالات المباني الخاضعة للأعمال مثل التجديدات أو الإصلاحات وفي حالات سريان أعمال التطوير، على معلومات التكاليف التي تلقيناها من العميل أو من المستشارين المتخصصين.

٢١ شهرة العقار والتجهيزات واللوازم

يستثني تقييمنا أي قيمة إضافية معزوة إلى شهرة العقار والتجهيزات واللوازم التي لا تمثل قيمة في وضعها الطبيعي إلا للشاغل الحالي وذلك ما لم يُنص على خلافه.

٢٢ المعدات والماكينات

لم يتم رصد أي مخصص لأي معدات أو ماكينات أو أدوات ما لم تشكل جزءًا لا يتجزأ من المبنى بحيث يتم بيعها مع المبنى عند بيعه.

٢٣ الخدمات

لم نعتد على إجراء تدقيق فيما يتعلق بحجم الخدمات أو أوضاعها، لذا فإننا نفترض أن الخدمات وأي عناصر تحكم أو برامج مرتبطة بها في حالة جيدة وخالية من العيوب. كما أعددنا تقييمنا على اعتبار كفاية الخدمات من حيث الحجم لتلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية.

٢٤ تخصيص الأراضي والمباني

سنقوم بتخصيص الأراضي والمباني لأغراض الاستهلاك وذلك عند تلقينا أي تعليمات. لا تمثل تلك التخصيصات تقييمات لذا لا ينبغي استخدامها لأي غرض آخر ما لم يحدد ذلك في التقرير.

٢٥ تقييمات المحفظة

يمثل تقييمنا الإجمالي، فيما يخص تقييمات محافظ العقارات، مجموع قيم كل عقار على حدة. لذا يفترض تقييمنا أن كل عقار تم تسويقه على حدة وليس باعتباره جزءًا من محفظة. وبالتالي لم يتم إدراج أي زيادة أو خصم تتعلق بأي محفظة ولم يتم إدراج أي نتائج مترتبة على تسويق العقارات الفردية جميعًا في تقييماتنا. ومع ذلك، في حال تحقيق أي عقارات متاخمة أو متكاملة قيمة أعلى عند تسويقها جميعًا ("الدمج الحصيف")، فقد أوردنا القيمة الأعلى التي قد تنشأ عن ذلك.

٢٦ الخطط والخرائط

جميع الخطط والخرائط الواردة في تقريرنا مقدمة لأغراض تعريفية فقط، فبالرغم من كونها صحيحة، إلا أنها غير مضمونة ويجب عدم إيرادها كجز من أي عقد. جميع المعلومات منشورة بموجب ترخيص. جميع الحقوق محفوظة.

الملحق ج: تعليق تفسيري للقيمة السوقية

تعريف وتعليق تفسيري مبني على معايير التقييم الدولية، يوليو ٢٠١٧

يجب أن تنبني التقييمات القائمة على القيمة السوقية على التعريف والإطار المفاهيمي الموضوع من جانب مجلس معايير التقييم الدولية:

التعريف

"القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه "

التعليق

١. في سبيل تطبيق القيمة السوقية، يجب إيلاء الاعتبار للإطار المفاهيمي الموضح في الفقرات ٣١-٣٥ من إطار معايير التقييم الدولية، بما في ذلك المتطلبات التي تقتضي إدراج الحالة والظروف الفعلية في السوق كما في تاريخ التقييم الفعلي ضمن مبلغ التقييم.

٢. كما أن أساس القيمة السوقية عبارة عن تعريف معترف به دوليًا. فهو يمثل الرقم الذي يظهر في عقد بيع افتراضي بتاريخ التقييم. يحتاج المقيمون إلى ضمان توضيح ذلك الأساس في كل من التعليمات والتقرير في جميع الأحوال.

٣. تتجاهل القيمة السوقية أي رهون عقارية أو رهون سندية أو أي رسوم متعلقة بالعقار.

٤. بصرف النظر عن تجاهل مسألة أن القيمة الخاصة (انظر التعريف المذكور في الفقرات ٤٤-٤٧ من إطار معايير التقييم الدولية) وهو ما تنطوي فيه الأسعار المعروضة من المشترين بشكل عام في السوق على توقع بحدوث تغيير في ظروف السوق في المستقبل، فإن عنصر "القيمة المأمولة" ينعكس على القيم السوقية. وتشتمل الأمثلة المتعلقة بإمكانية وجود أثر على القيمة السوقية بفعل الآمال المتعلقة بخلق قيمة إضافية أو الحصول عليها في المستقبل على ما يلي:

- تطلعات التطوير، حيث لا يوجد تصريح حالي لإقامة مشروع التطوير؛ و
- تطلعات تحقيق القيمة التآزرية (انظر التعريف المذكور في الفقرة ٤٨ من إطار معايير التقييم الدولية) الناشئة عن الاندماج مع عقار آخر، أو ادماج الحصص داخل نفس العقار في السنوات المقبلة.

٥. تحتوي الملاحظات التوجيهية رقم ٢ و٤ و٥ على إرشادات بشأن تطبيق القيمة السوقية على أنواع الأصول المحددة.

٣٠ معايير التقييم الدولية -الأساس المحدد للقيمة - القيمة السوقية

١.٣٠ القيمة السوقية "القيمة المقدرة التي من المفترض اعتمادها عند تداول أي أصل أو التزام - بتاريخ التقييم - بين مشتر وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه" .

٢.٣٠ يُطبق تعريف القيمة السوقية وفقًا للإطار المفاهيمي لمعايير التقييم الدولية التالي:

(أ) "المبلغ المقدر"

يشير إلى السعر المقدم من حيث المال المدفوع لقاء الحصول على الأصل في معاملة سوقية قائمة على أساس تجاري بحت. والقيمة السوقية هي السعر الأكثر احتمالا الذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق في تاريخ التقييم بما يتماشى مع تعريف القيمة السوقية، وهو أفضل سعر يمكن أن يحصل عليه البائع بشكل معقول، وأنسب سعر يمكن أن يتلقاه المشتري بصورة معقولة. ويُستثنى من هذا التقدير السعر المقدر الذي خضع للتضخم أو التخفيض وفق شروط أو حالات خاصة مثل التمويل غير التقليدي أو البيع أو ترتيبات إعادة الاستئجار أو الاعتبارات الخاصة أو الامتيازات التي يمنحها أي شخص يمثل طرفًا في البيع أو أي عنصر ذي قيمة خاصة.

(ب) "سعر تداول الأَصل"

تشير إلى أن قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري بدلاً من مبلغ يحدد مسبقًا أو سعر البيع الفعلي. فهو السعر الذي تُجرى به المعاملة والذي يستوفي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

(ج) "في تاريخ التقييم"

يتطلب أن تكون القيمة محددة بالوقت اعتبارًا من تاريخ معين إذ قد تتغير الأسواق وظروفها، وبالتالي تكون القيمة المقدرة غير صحيحة أو غير ملائمة في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم حالة وظروف السوق الفعلية في تاريخ التقييم الساري لا قبل ذلك ولا بعده.

(د) "بين مشترٍ راغب"

يشير إلى الشخص الراغب في الشراء دون إكراه، وهذا المشتري غير حريص ولا مصمم بشدة على الشراء بأي ثمن، كما أنه يعتمد في عملية الشراء على حقائق وتوقعات السوق الحالية، لا بناءً على سوق وهمية أو افتراضية لا يمكن التحقق منها أو توقع وجودها. ولا يدفع المشتري المفترض سعراً

أعلى من المحدد بناءً على السوق. ويُدرج المالك الحالي ضمن من يشكلون "السوق".

(هـ) "وبائع راغب"

غير حريص بشدة وغير مُجبر على إتمام البيع بأي سعر كما أنه غير مستعد للتمسك بسعر غير معقول في السوق الحالية. فالبائع الراغب هو الشخص الراغب في بيع الأصل بشروط السوق للحصول على أفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة بعد إجراء التسويق المناسب بغض النظر عن السعر. لا تشكل الظروف الواقعية للمالك الفعلي جزءًا من هذا الاعتبار لأن البائع الذي يرغب في البيع هو مالك افتراضي.

(و) "معاملة قائمة على أسس تجارية بحتة"

هي المعاملة التي تتم بين طرفين لا تربطهما علاقة معينة أو خاصة، على سبيل المثال الشركات الأم والشركات الفرعية أو المالك والمستأجر، فقد يترتب على تلك العلاقة تحديد أسعار غير معهودة في السوق أو مبالغ فيها. ويُفترض أن تتم المعاملة القائمة على القيمة السوقية بين طرفين لا يرتبطان بأي علاقة حيث يعمل كل منهما بشكل مستقل عن الآخر.

(ز) "بعد إجراء التسويق اللازم"

يعني عرض الأصل في السوق بأفضل طريقة مناسبة للتصرف فيه مقابل أعلى سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وتُعتبر طريقة البيع هي أنسب طريقة للحصول على أفضل سعر في السوق الذي يمكن للبائع الحصول عليه. وليس لفترة العرض مدة ثابتة بل تختلف باختلاف نوع الأصل وظروف السوق. ويتمثل المعيار الوحيد في وجوب توفير وقت كاف يسمح بتعريف الأصل لعدد مناسب من المشاركين في السوق، وتقع فترة التعرض قبل تاريخ التقييم.

(ح) "تصرف الطرفين عن علم وبحكمة"

يفترض أن يكون كل من المشتري والبائع الراغبين في إجراء المعاملة على علم بشكل معقول بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتبارًا من تاريخ التقييم. ومن المفترض أن يستخدم كل طرف منهما تلك المعرفة بحكمة في البحث عن السعر الأكثر ملاءمة له فيما يتعلق بهذه المعاملة. وتُقيم الحكمة بناءً على وضع السوق في تاريخ التقييم، وليس بناءً على الإدراك المتأخر لوضع السوق في تاريخ لاحق. فعلى سبيل المثال، قد يكون من الحكمة أن يبيع البائع الأصول في سوق هابطة بسعر أقل من مستويات السوق السابقة. وفي مثل هذه الحالات، كما هو الحال بالنسبة للبورصات الأخرى في الأسواق التي تشهد تغيرًا في الأسعار، فإن المشتري أو البائع الحكيم يتصرف بناءً على أفضل معلومات متاحة في السوق في ذلك الوقت.

(ط) "وبدون إكراه"

يعني أن كل طرف منهما لديه الدافع لتنفيذ المعاملة، دون التعرض لأي إجبار أو إكراهه على نحو غير ملائم لإتمام المعاملة.

٣.٣٠ يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا يتم التفاوض عليه في سوق مفتوحة وتنافسية حيث يتصرف المشاركون فيه بحرية. ويمكن أن تكون السوق دولية أو محلية، كما يمكن أن تتضمن السوق من العديد من المشترين والبائعين، أو قد تكون سوق واحدة تتميز بعدد محدود من المشاركين في السوق. السوق الذي يُفترض فيه عرض الأصل للبيع هو السوق الذي يتم فيه تبادل الأصل المفترض تبادله.

٤.٣٠ وستعكس القيمة السوقية للأصل الاستخدام الأعلى والأفضل الذي يتمثل في تحقيق أقصى استفادة من الأصل بطريقة ممكنة ومسموح بها قانونًا ومجدية من الناحية المالية. وقد يكون الاستخدام الأعلى والأفضل عبارة عن الاستمرار في الاستخدام الحالي للأصل أو عبارة عن بعض الاستخدامات البديلة. ويتم تحديد ذلك من خلال الاستخدام الذي قد يضعه أحد المشاركين في السوق في الاعتبار للأصل عند تحديد السعر الذي يرغب في المزايدة عليه.

٥.٣٠ يجب أن تكون طبيعة ومصدر مدخلات التقييم متوافقة مع أساس القيمة والتي يجب أن يُراعي فيها الغرض من التقييم. فعلى سبيل المثال، يجوز استخدام طرق وأساليب مختلفة للتوصل إلى رأي بشأن القيمة بشرط استخدام البيانات المستمدة من السوق. ويستخدم نهج السوق بحكم تعريفه مدخلات مستمدة من السوق. ولتحديد القيمة السوقية، يجب تطبيق نهج الدخل باستخدام المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون. ولتحديد القيمة السوقية باستخدام نهج التكلفة، ينبغي تحديد تكلفة أي أصل مماثل من حيث المنفعة المتساوية والاستهلاك المناسب عن طريق تحلية التكاليف القائمة على السوق والاستهلاك.

٦.٣٠ يجب تحديد الأسلوب أو طرق التقييم الأكثر ملاءمة بناءً على البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق الخاصة بالأصل قيد التقييم. يجب أن يوضح أي نهج أو طريقة مستخدمة القيمة السوقية في حالة الاستناد إلى بيانات مستمدة من السوق جرى تحليلها بشكل مناسب.

٧.٣٠ لا تعكس القيمة السوقية خصائص الأصل التي لها قيمة لدى مالك أو مشترٍ معين دون بقية المشترين في السوق. وقد تتعلق مثل هذه المزايا بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل. ويجب عند تحديد القيمة السوقية تجاهل أي عنصر للقيمة من هذا القبيل لأنه يُفترض في أي تاريخ معين وجود مشترٍ راغب، وليس مشترياً راغباً محدداً.

الملحق (د) بطاقات العضوية في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

جيه أل أل
إعمار سكوير، المبنى رقم ١، المكتب رقم ٤٠٣
طريق الشيخ زايد، ص.ب.: ٢١٤٠٢٩

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+٩٧١ ٤ ٤٢٦ ٦٩٩٩
+٩٧١ ٤ ٣٦٥ ٣٢٦٠
سايمون براند وهو زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين
رئيس قسم التقييم واستشارات المعاملات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
simon.brand@eu.jll.com

جيه أل أل
المكتب رقم ٣، الطابق السابع، المركز التجاري بأبوظبي، البرج الشرقي،
ص.ب. ٣٦٧٨٨، منطقة النادي السياحي

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

+٩٧١ ٢ ٤٤٣ ٧٧٧٢
+٩٧١ ٢ ٤٤٣ ٧٧٦٢
بيتر ستيبنغس أحد أعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين
مدير بقسم استشارات التقييم – الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
peter.stebbings@eu.jll.com

حول جيه أل أل

شركة جيه إل إل هي إحدى أكبر الشركات التي تقدم الخدمات المهنية، وهي شركة متخصصة في خدمات العقارات التجارية وإدارة الاستثمار.

وتكمن رؤية الشركة في صياغة مفهوم جديد لمجال العقارات، وخلق فرص مواتية وأماكن رائعة تتحقق فيها آمال العملاء وأحلامهم. وتحقيقًا لهذه الغاية، سنبني مستقبلاً أفضل لعملائنا وشعوبنا ومجتمعاتنا. حجزت شركتنا موقعًا في قائمة فورتشين ٥٠٠ بفضل حيازتها ٣٠٠ مكتب وانتشار نشاطها فيما يربو على ٨٠ بلدًا وتوظيف عمالة من جميع أنحاء العالم. بلغ عددهم ٨٦،٠٠٠ موظفًا كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨. جيه أل هو الاسم التجاري والعلامة التجارية والمسجلة لشركة جيه أل أل إنكوربوريتد.

http://www.jll-mena.com

جيه أل أل

©2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc . جميع الحقوق محفوظة. تم الحصول على جميع المعلومات الواردة في هذه الاتفاقية من مصادر موثوقة، بيد أنه لا يوجد أي تعهدات أو ضمانات على دقتها.

المراكز العربية
Arabian Centres

تقرير استشاري تقييمي

جدة بارك مول

معد لصالح: شركة المراكز العربية

٢٨ مارس ٢٠١٩م

المحتويات

الإطار المرجعي	٤
١- شروط التكليف	٦
١-١ العميل	٦
١-٢ التعليمات والغرض من التقييم	٦
١-٣ معايير التقييم	٦
١-٤ موضوع التقييم	٦
١-٥ سوابق العمل	٦
١-٦ تضارب المصالح	٧
١-٧ وضع المقيمين	٧
١-٨ تقييم الحصة الإيجارية	٧
١-٩ أسس التقييم	٧
١-١٠ تاريخ التقييم	٧
١-١١ عملة التقييم	٧
١-١٢ النشر	٨
١-١٣ المسؤولية	٨
٢- الفحص	٩
٢-١ طبيعة ومصادر المعلومات المعتمد عليها	٩
٢-٢ نطاق الفحص	٩
٢-٣ جدول الإيجار	١٠
٣- لمحة عن السوق	١٢
٣-١ عرض قطاع التجزئة في جدة	١٢
٣-٢ أداء قطاع التجزئة	١٢
٣-٣ ملخص أوضاع سوق التجزئة	١٢
٤- منهجية التقييم	١٤
٤-١ منهجية الدخل - طريقة احتساب التدفق النقدي المخصوم	١٤
٥- جدول العقار - جدة بارك مول، جدة، المملكة العربية السعودية	١٧
٦- الرأي حول القيمة السوقية	١٩
الملحق أ - الشروط العامة للأعمال	٢٠
الملحق ب - المبادئ العامة	٢٨
الملحق ج - تعليق تفسيري للقيمة السوقية	٣٣
الملحق د - الافتراضات والتحذيرات المتعلقة بالتقييم	٣٦
الملحق هـ - بطاقات العضوية في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	٣٨

المرجع	V8790
الهاتف	+١٧٩ ٤ ٦٢٤ ٩٩٩٦
البريد الإلكتروني	simon.brand@jll.com peter.stebbings@jll.com

لعناية المديرين
شركة المراكز العربية
ص. ب ٣٤١٩٠٤، الرياض ١١٣٣٣
المملكة العربية السعودية

السادة الأعزاء،

في ٢٨ مارس ٢٠١٩

تقرير التقييم: جدة بارك مول

مرفق طيه تقرير التقييم بشأن جدة بارك مول.
إننا واثقون من أن التقييم يفي بمتطلباتكم فيما يخص هذه المهمة. إذا كان لديكم أي تساؤلات بعد مطالعة التقرير، فلا تترددوا في الاتصال بنا.
وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

سايمون براند – زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين
الرئيس التنفيذي
رئيس قسم التقييم واستشارات المعاملات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
مسجل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تحت رقم ١٢٢٠٠٠٠٦٣٥

لصالح جيه أل أل
مرفق طيه تقرير التقييم

Jones Lang LaSalle Saudi Arabia Co.
for Real Estate Valuation
Commercial Registration no. 1010931286
17th Floor, South Tower, Abraj Attawuniya
King Fahad Road, Kingdom of Saudi Arabia
tel: +966 11 218 0303 fax: +966 11 2180308
www.jll-mena.com

شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري
السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٣١٢٨٦
الطابق السابع عشر، البرج الجنوبي، أبراج التعاونية
طريق الملك فهد، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٠٩٦٦١١٢١٨٠٣٠٨ فاكس: ٠٠٩٦٦١١٢١٨٠٣٠٨
www.jll-mena.com

العميل:
شركة المراكز العربية

التعليمات والغرض من التقييم:
كُلفنا بمهمة تقديم آرائنا بشأن القيمة السوقية للعقار التي تستحوذ عليها شركة المراكز العربية عن طريق الحيازة الإيجارية لأغراض داخلية.
بعد ذلك، طُلب منا الموافقة على إدراج هذا التقييم في نشرة الإصدار التي ستنشرها شركة المراكز العربية بشأن الطرح العام الأولي للأسهم وإدراجها في السوق المالية السعودية ("تداول").

يختلف تاريخ تقييم العقار عن تاريخ تقرير التقييم الرئيسي. وبالتالي، لا يمكن إضافة نتائج هذا التقييم إلى القيمة السوقية التراكمية لمحفظة الشركة المقدرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وهو التاريخ الذي لم يكن لدى شركة المراكز العربية مصلحة في العقار.

أساس التقييم:
نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية للعقارات الوارد تعريفها في المعايير على النحو التالي:
"القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه"
صدر هذا التقييم وفق لائحة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وبما يتوافق مع الملاحظات التوجيهية الواردة في معايير التقييم الدولية والمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (يوليو ٢٠١٧).
يتعين قراءة هذا التقرير جنبًا إلى جنب مع شروط التكليف المتفق عليها، بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير وتحديد القيمة السوقية على النحو المبين أعلاه.
لم نذكر في تقييمنا أي مصاريف متصلة بتسييل قيمة العقار، وعليه تُعتبر القيم المذكورة خالية من أي أعباء ورهون ورسوم ومصالح لأطراف ثالثة وأي مسؤولية ضريبية فيما يمكن أن ينشأ في حالة بيع العقار.

موضوع التقييم:
يتألف العقار من مركز تجاري يقوم بأعمال التجزئة في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، كما هو مذكور بالتفصيل في جدول العقار أدناه ("العقار").

تاريخ التقييم:
١١ مارس ٢٠١٩

القيمة السوقية:
١،٢٢٨،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي
(مليار ومائتان وثمان وعشرون مليون ريال سعودي)
وطبقًا لما هو معمول به في السوق المحلية، لم نذكر في تقييماتنا التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة أو التكلفة التي يتكبدها المشتري عند الاستحواذ أو أي التزام ضريبي.

١.   شروط التكليف

١-١   العميل

شركة المراكز العربية.

١-٢   التعليمات والغرض من التقييم

كُلفنا بمهمة تقديم آرائنا بشأن القيمة السوقية للعقار التي تستحوذ عليها شركة المراكز العربية عن طريق الحيازة الإيجارية لأغراض داخلية.

بعد ذلك، طُلب منا الموافقة على إدراج هذا التقييم في نشرة الإصدار التي ستنشرها شركة المراكز العربية بشأن الطرح العام الأولي للأسهم وإدراجها في السوق المالية السعودية ("تداول").

يختلف تاريخ تقييم العقار عن تاريخ تقرير التقييم الرئيسي. وبالتالي، لا يمكن إضافة نتائج هذا التقييم إلى القيمة السوقية التراكمية لمحفظة الشركة المقدرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وهو التاريخ الذي لم يكن لدى شركة المراكز العربية مصلحة في العقار.

١-٣   معايير التقييم

لقد تم تنفيذ مهمة التقييم طبقًا للائحة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (يوليو ٢٠١٧) ("المعايير") وبما يتوافق مع الملاحظات التوجيهية الواردة في معايير التقييم الدولية (إصدار العام ٢٠١٧).

١-٤   موضوع التقييم

يشتمل العقار على مركز تجاري لمتاجر التجزئة يقع في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، على النحو المفصل في جدول العقار («العقار») أدناه. ويعكس رأينا بشأن القيمة قيمة الأرض والمباني والآلات والتجهيزات اللازمة لتوفير الخدمات العادية للمباني.

كما في تاريخ التقييم، فإن المركز التجاري قيد الإنشاء وعلى وشك الانتهاء. واستنادا إلى معلومات العميل، يُعتبر العقار مكتملا بنسبة ٧٥٪ كما في تاريخ التقييم، على أنه من المقرر الانتهاء من الأعمال في شهر سبتمبر ٢٠١٩ وافتتاح المركز للعملاء في شهر أبريل ٢٠٢٠.

أما بالنسبة لتفاصيل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير التي قدمها لنا العميل، فمن المتوقع أن يغطي المركز التجاري عند الانتهاء مساحة إجمالية قابلة للتأجير تقارب ١٢٨،٠٠٠ متر مربع موزعة على أربعة طوابق. كما يتوقع أن يضم المركز موقفا لما يساوي ٧،٨٠٠ سيارة.

تجدر الإشارة إلى أن مشاريع البناء غالباً ما تعاني من التأخير في المملكة العربية السعودية. وعليه، إذا حصل أي تأخير في إكمال المشروع، فإننا نحتفظ بالحق في مراجعة نتائج تقييمنا.

١-٥   سوابق العمل

لم نقم بتقييم العقار سابقا.

١-٦   تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح قد يمنعنا من تقديم آرائنا حول قيمة العقارات بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب جيه أل أل أو كل فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا المشروع.

١-٧   وضع المقيمين

أشرف على هذه المهمة السيد سايمون براند وهو زميل المعهد الملكي (البريطاني) للمساحين القانونيين باعتباره "المقيم المسؤول" لأغراض المعايير، وهو أيضا عضو مؤقت في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما أشرف السيد بيتر ستيبينجس وهو عضو في المعهد الملكي للمساحين القانونيين وعضو معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على عمل السيدة ليودميلا مقدونسكايا، وهي مقيمة مساعدة في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

وهذا الفريق قادر على تقديم آراء موضوعية وغير متحيزة ذات قيمة عالية، كما يتمتع بمعرفة ومهارات وفهم محلي كاف لإجراء التقييمات بكفاءة.

نزاول نشاطنا باعتبارنا "مقيما خارجيا» حسب التعريف الوارد له في المعايير:

"المقيم (ويشمل ذلك شركائه) الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو أي وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية".

١-٨   تقييم الحصة الإيجارية

لقد قمنا بتقييم الحصة الإيجارية في العقار. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة جدول العقار أدناه.

١-٩ أسس التقييم

نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية للعقارات الوارد تعريفها في المعايير على النحو التالي:

"القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه".

وطبقًا لما هو معمول به في السوق المحلية، لم نذكر في تقييماتنا التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري عند الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

توجد مزيد من التعليقات بشأن تعريف القيمة السوقية وتطبيقها في الملحق (ج).

١-١٠ تاريخ التقييم

أُجرِي التقييم بتاريخ ١١ مارس ٢٠١٩.

١-١١ عملة التقييم

عملة التقييم هي الريال السعودي.

١-١٢ النشر

نجيز لكم تضمين هذا التقرير التقييمي في قوائمكم المالية، بشرط الحصول أولا على موافقة خطية من جانبنا بشأن شكل وسياق هذا النشر. وقد قمنا بإعداد بيان مستقل خاص لهذا الغرض.

ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملًا أو جزئياً أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو أي اتصال أو مراسلات مع طرف ثالث.

١-١٣ المسؤولية

وفقًا لشروطنا وأحكامنا، والتي تجدون نسخة منها مرفقة بهذا التقييم، تكون مسؤوليتنا تجاه شركة المراكز العربية دون سواها، وليس تجاه أي طرف آخر، كما تقتصر هذه المسؤولية على الرسوم الإجمالية المستحقة بموجب هذا التكليف.

لا ينطبق هذا الشرط الخاص بالمسؤولية على قسم —معلومات العميل— حيث تعتبر هذه المعلومات مسؤولية شركة المراكز العربية، ووفقًا لذلك، لا نقبل أي مسؤولية عن المعلومات غير الدقيقة أو المضللة المقدمة بهذا الخصوص من جانبكم أو من ممثليكم.

نود أن نشير أنه في تاريخ صدور هذا التقرير، طلبت الشركة منا الموافقة على إدراج هذا التقييم في نشرة الإصدار التي ستنشرها شركة المراكز العربية بشأن الطرح العام الأولي للأسهم وإدراجها في السوق المالية السعودية (—تداول—)

كما أن مسؤوليتنا أمام المستثمرين والعميل والمخاطبين فيما يتعلق بهذا التقرير غير محدودة. ومع ذلك، في حال عدم نجاح الطرح العام الأولي، فلا تتجاوز مسؤوليتنا العقدية والتقصيرية (بما في ذلك الإهمال أو خرق الالتزامات القانونية) تجاه المخاطبين مليون دولار أمريكي، وذلك في حالة التحريف أو غير ذلك من أخطاء تنشأ عن هذا التكليف أو فيما يتعلق به ويستثنى من تلك الأخطاء الاحتيال وحالات الوفاة والإصابة الشخصية.

كما تقرون إحاطة الأطراف الثالثة، باستثناء من يكتتبون في الأسهم بعد الطرح العام الأولي، ممن يتم الإفصاح لهم عن هذا التقرير بأنه لا يعتمد عليه وأن جيه أل أل تخلي مسؤوليتها أيًا كانت تجاههم فيما يتعلق بهذا التقرير.

٢. الفحص

٢-١ طبيعة ومصادر المعلومات المعتمد عليها

زودتنا شركة المراكز العربية بالمعلومات المتعلقة بالعقار المذكورة أدناه، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل ما لم ينص على خلافه في التقارير التالية:

- مخططات الطوابق.
- جدول المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في ١١ مارس ٢٠١٩.
- معلومات عن عقود التأجير المسبق فيما يتعلق بالمركز التجاري.
- نسخة من عقد تأجير الأرض فيما يتعلق بالمركز التجاري.

لم نتحقق من المعلومات المقدمة إلينا. أقرت شركة المراكز العربية، نيابة عن جميع الأطراف التي زودتنا بالمعلومات، بأن جميع المعلومات والوثائق المقدمة إلينا دقيقة وكاملة فيما يتعلق بجميع الجوانب الجوهرية. وإذا ثبت غير ذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وفقًا لذلك، فمن شأن أي تغيير في المعلومات المذكورة أعلاه والتي اعتمدنا عليها أن يؤثر تأثيرًا جوهريًا في قيمة العقار.

٢-٢ طاق الفحص

أعددنا تقريرنا في ضوء خبرتنا والانطباع المتمثل في أن الشركة ستحصل على مشورة إضافية متخصصة عند الضرورة. ومتى ما كانت هناك أمور مثيرة للقلق أو الاهتمام فقد أشرنا ونوهنا إليها في تقرير التقييم. كما يحق لنا مراجعة التقييمات وتغييرها بعد ما تتم معاينات تفصيلية لاحقة.

الملكية والحيازة

لم نجر بأنفسنا فحصًا لدى البلديات المعنية. تلقينا تقرير العناية المهنية اللازمة القانوني الصادر عن شركة بيكر أند مكنزي الصادر بتاريخ ٠٧ مارس ٢٠١٩.

وبعد دراسة تقرير العناية المهنية اللازمة القانوني الصادر عن شركة بيكر أند مكنزي وتعليمات العميل، قمنا بتقييم العقار على افتراض أنها واقعة تحت الحيازة بعقود صحيحة تمنح حق الملكية أو الإيجار دون أي رهون أو رسوم أو أعباء أو مصالح لأي أطراف ثالثة من الممكن نقلها الى أطراف أو جهات أجنبية. إذا كان الصك يتضمن جزء من مبنى/مجمع أو مساحة مشتركة تزيد مساحته على المساحة التي يشغلها العقار في ذلك المبنى/المجمع أو المساحة المشتركة، فإنا أعددنا تقريرنا على فرض وجود صك ملكية منفصل أو على أساس أنه يمكن استخراجه دون أي تكلفه على الأساس نفسه الموضح أعلاه.

وإذا ثبت في المستقبل وجود عيب في حق الملكية أو قيود مفروضة على إمكانية نقل الملكية، فإن ذلك قد يؤثر على تقييمنا وبالتالي يحق لنا مراجعة التقييم وتعديله.

المعاينة والمساحات

أجرينا معاينة خارجية وداخلية للعقار في ١١ مارس ٢٠١٩.

لم نُجرِ مسحًا شاملًا للعقار، إذ أكدت الشركة على إمكانية الاعتماد على مساحات المواقع والمساحات القابلة للتأجير المقدمة إلينا. وتجدر الإشارة إلى أننا أُخطِرنا بأن تلك المعلومات لم يُجرى إعدادها وفق مدونة قواعد ممارسات القياس التي وضعها المعهد الملكي للمساحين القانونيين (الطبعة السادسة). وينبغي في هذا الصدد، ملاحظة أن مستندات الإيجار حُرِّرَت في إطار آخر الصفقات الإيجارية في المراكز التجارية التابعة للشركة. لذا، ندرك أن مقارنة المستويات الإيجارية أجريت دون إضافة أي عقارات جديدة.

ونوصى بتكليف اختصاصيين بالتحقق من المساحات المقدمة لنا.

حالة العقار

لقد طلبت منا الشركة عدم إجراء مسحن للمباني. وما لم تبلغنا الشركة بغير ذلك، فقد افترضنا أن هيكل العقار بحالة جيدة تتلاءم مع عمره واستخدامه. ونوصي بتكليف اختصاصيين للتحقق من هذه الجوانب.

المرافق وخدمات المباني

لقد أبلغتنا الشركة ألا نختبر المرافق المتوفرة في العقار ولا الأجهزة والمعدات اللازمة لتوفير خدمات المباني الاعتيادية. وما لم تبلغنا الشركة بغير ذلك، فقد افترضنا كفاية المرافق وخدمات المباني وجودتها بما يتيح تشغيل العقار فضلًا عن استخدامه/توسيعه في المستقبل وأنه بحالة جيدة. ونوصي بتكليف اختصاصيين للتحقق من هذه الجوانب.

أنظمة التخطيط والبناء

لقد طلبت منا الشركة عدم إجراء معاينات بخصوص عمليات التخطيط أو البناء. وزودتنا الشركة بشهادات اكتمال المباني لمعظم الأجزاء المكتملة من العقار. وإذا لم تبلغنا الشركة بغير ذلك، فقد افترضنا حصول العقار من الهيئات المعنية على جميع رخص البناء/شهادات الإكمال اللازمة الصادرة من البلدية ذات الصلة أو إمكانية استخراجها دون أي تكاليف، كما أننا افترضنا أن العقار مبني طبقًا للوائح ذات العلاقة.

التلوث والمواد الخطرة

لقد طلبت منا الشركة عدم إجراء معاينات للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة. وإذا لم تبلغنا الشركة بغير ذلك، فقد افترضنا عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقار. ونوصي بتكليف اختصاصيين للتحقق من هذه الجوانب.

المسائل البيئية

لقد طلبت منا الشركة عدم إجراء معاينات للأوضاع البيئية. وإذا لم تبلغنا الشركة بغير ذلك، فقد افترضنا عدم تأثر العقار سلبًا بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير/توسيع مقترح. ونوصي بتكليف اختصاصيين للتحقق من هذه الجوانب.

التصاريح/التراخيص/الشهادات/الاتفاقيات التشغيلية

لقد أبلغتنا الشركة ألا نجري فحصًا لحالة التراخيص والتصاريح والشهادات والاتفاقيات التشغيلية. وإذا لم تبلغنا الشركة بغير ذلك، فقد افترضنا وجود تراخيص وتصاريح وشهادات واتفاقيات سارية تتعلق بالتشغيل المستمر للعقار وفقًا لجميع اللوائح ذات الصلة وأنه سيتم تجديدها بعد انتهائها دون مشاكل أو تكلفة كبيرة.

٢-٣ جدول الإيجار

تلقينا تفاصيل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للعقار كما في ١١ مارس ٢٠١٩. وتوضح تلك التفاصيل رقم الوحدة ونوعها والمساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع). وفيما يتعلق بعقود الإيجار المسبق، تلقينا أرقام الوحدات وأسماء المستأجرين وأسماء العلامات التجارية والمساحات القابلة للتأجير والإيجار الأساسي ورسوم الخدمة ورسوم المرافق (لكل فاتورة) ومدد الإيجار وأنماط الزيادات وحالة العقود.

لقد قيمنا العقار على الأساس المفصل أعلاه. وإذا ثبت في المستقبل عدم صحة المعلومات المقدمة من الشركة، فإن ذلك قد يؤثر على تقييمنا وبالتالي يحق لنا مراجعة التقييم وتعديله.

٣. لمحة عن السوق

٣-١ عرض قطاع التجزئة في جدة

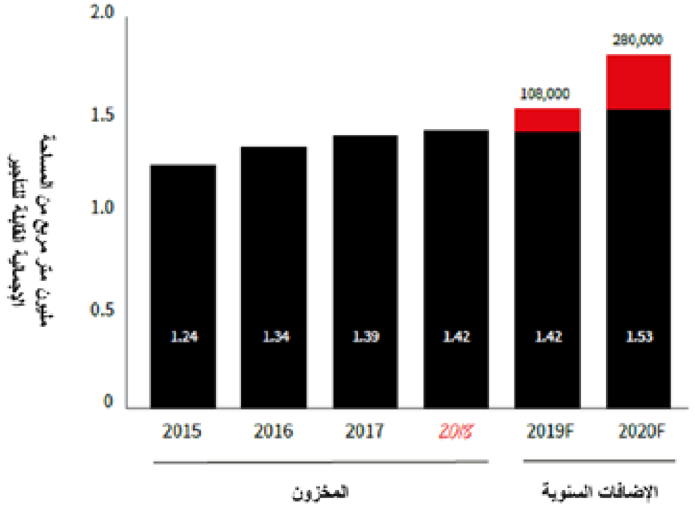
بلغ إجمالي ما تم تسليمه من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ٣٢،٠٠٠ متر مربع في جدة خلال عام ٢٠١٨، مما يمثل انخفاضاً كبيراً عن معدل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير المنفذة في السنوات الثلاث الماضية.

شهد الربع الأخير من عام ٢٠١٨ اكتمال مركز تجاري واحد، وهو المروة بلازا، مضيفاً بذلك ١٥،٠٠٠ متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى مجموعة عقارات التجزئة. وقد أدى ذلك إلى زيادة إجمالي مخزون التجزئة إلى ١،٤ مليون متر مربع كما في نهاية عام ٢٠١٨.

ومن المتوقع أن نشاهد في السنتين التاليتين تسليم عقارات جديدة بدرجات أعلى، تصل إلى ١٠٨،٠٠٠ متر مربع و٢٨٠،٠٠٠ متر مربع من المقرر اكتمالها في عامي ٢٠١٩ و٢٠٢٠ على التوالي.

وفي ظل التغييرات الاقتصادية والاجتماعية المتلاحقة التي تمر بها المملكة في الوقت الحالي، أصبحت دور السينما وأماكن الترفيه وأماكن تقديم المأكولات والمشروبات من السمات الحيوية للمراكز التجارية بشكل متزايد، ومن المتوقع أن تؤدي دوراً مهماً في المعروض القادم متعدد الاستخدامات مع استغلال مشغلي المراكز التجارية للفرص الجديدة.

عرض قطاع التجزئة في المراكز التجارية بجدة



المصدر: شركة جيه أل أل

٣-٢ أداء قطاع التجزئة

استمرت بدلات إيجار التجزئة في المراكز التجارية الإقليمية في الانخفاض في الربع الأخير من عام ٢٠١٨، مسجلة بذلك انخفاضاً سنوياً بنسبة ٥٪، في حين شهدت بدلات الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى ثباتاً نسبياً في ضوء محدودية المعروض. كما شهدت معدلات الشغور ثباتاً سنوياً عند نسبة ١١٪، حيث استمر الملاك في عرض حوافز لاستبقاء المستأجرين والحفاظ على معدلات إشغال جيدة.

من المتوقع أن يظل الأداء يواجه ضغوطاً مع زيادة المشاريع المقرر طرحها خلال الاثني عشر شهراً القادمة. ومن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى تعديل مشغلي المراكز التجارية للتوقعات الإيجارية لاستبقاء المستأجرين وضمان مستويات إقبال جيدة.

٣-٣ ملخص أوضاع سوق التجزئة

المؤشر	المستوى	التعليق/التوقع
مساحة التجزئة الحالية (المساحة الإجمالية القابلة للتأجير)	١,٤ مليون متر مربع	سيمثل اكتمال جدة بارك (المتوقع في ٢٠١٩) إكمال أول مركز إقليمي كبير في جدة خلال ١٠ سنوات.
المعروض المستقبلي (السنة المالية ٢٠١٩ - السنة المالية ٢٠٢٠)	٣٨٨،٠٠٠ متر مربع	أصبحت دور السينما وأماكن الترفيه وأماكن تقديم المأكولات والمشروبات من السمات الحيوية للمراكز التجارية بشكل متزايد.
التغير في معدل الإيجار (مراكز إقليمية)	-٥٪ سنوياً	انخفضت معدلات الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية.
التغير في معدل الإيجار (المراكز الإقليمية الكبرى)	٠,٦٪ سنوياً	شهدت بدلات الإيجار في المراكز التجارية الإقليمية الكبرى ثباتا سنوياً، وقد تشهد بدلات الإيجار مزيداً من الانخفاض خلال العام نتيجة لدخول المعروض القادم للسوق. ومع ذلك، ينبغي أن يؤدي الإنفاق المنزلي القوي عقب إرجاع أجور القطاع العام لما كانت عليه إلى كبح الأثار المترتبة على معدلات الإيجار.
معدل شغور مراكز التجزئة	١١٪	يجب مواجهة مستوى الشغور في المراكز التجارية من خلال توفير حوافز إيجارية من جانب المُلاك.

المصدر: شركة جيه أل أل

٤. منهجية التقييم

ندرك أن العقار ما زال قيد الإنشاء في تاريخ التقييم. ندرك أيضاً من المعلومات المقدمة من الشركة أن حقوق ملكية الحيازة الإيجارية للعقار يتم نقلها لشركة المراكز العربية عقب اكتمال الإنشاء في سبتمبر ٢٠١٩، وأن شركة المراكز العربية غير مسؤولة عن أية تكاليف مرتبطة بإكمال الإنشاءات الخاصة بالمركز التجاري.

من المقرر أن يفتح المركز التجاري أبوابه للعملاء في أبريل ٢٠٢٠.

وبناءً على ما ذكر أعلاه، بنينا رأينا بشأن إجمالي قيمة تطوير العقار في تاريخ الافتتاح ٠١ أبريل ٢٠٢٠، والذي تم خصمه بعد ذلك لتاريخ التقييم ١١ مارس ٢٠١٩.

٤-١ منهجية الدخل - طريقة احتساب التدفق النقدي المخصوم

قُدِّرَت القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة احتساب التدفق النقدي المخصوم. لقد قمنا باحتساب التدفق النقدي المخصوم على مدار فترة حيازة مدتها ٥ سنوات وافترضنا قيمة مرسلمة بناءً على دخل إيجاري ثابت للعقار بعد هذه الفترة (القيمة البيعية). تحتسب التدفقات النقدية للسنة المعنية على النحو التالي: الدخل الإيجاري بما فيه الدخل الإضافي و(كلما انطبق) الدخل المحتسب على أساس الإيرادات في حالة الإشغال الكاملة ناقص فاقد الإيجار بسبب شغور العقار. بالرغم من احتساب بدلات الإيجار بناءً على مستويات زيادة الإيجار السوقي النموذجية، إلا أن النفقات التشغيلية قد عُدِّلت بواقع ٥٪ سنويًا. وقد أُدرجت النفقات الرأسمالية (صندوق الاستهلاك) كنسبة مئوية من إجمالي بدل الإيجار الأساسي.

ويتحدد صافي الدخل التشغيلي بعد حسم النفقات التشغيلية غير القابلة للاسترداد (وتشمل دون حصر نفقات الإدارة والصيانة ودفعات بدلات الإيجار في حالة العقار المؤجر).

وتُحتسب القيمة البيعية للعقار بناءً على التدفقات النقدية للسنة السادسة. تتحدد القيمة البيعية للعقار من خلال طرح النفقات عند الإشغال الكامل من الدخل الإيجاري عند الإشغال الكامل، مما ينتج عنه استخلاص صافي الدخل التشغيلي المستقر. وتتم رسملة تلك النتيجة للفترة المتبقية من عقد الإيجار الرئيسي وتمثل مقياسًا للقيمة البيعية للعقار. ولاحتساب عائدات بيع العقار، تم وضع العائد الضمني على النمو في المعادلة. ويتحدد هذا العائد بناءً على المعاملات السائدة في السوق أو ميول المستثمرين فيما يتعلق بأوضاع السوق الحالية. ويختلف هذا العائد باختلاف خصائص كل عقار على حدة من حيث قدم العقار واحتمال تراجع قيمته/زيادة بدل الإيجار وموعد انتهاء الإيجار وأي مشروعات تعزيز رأسمالي مدرجة تحت بند التدفقات النقدية. لم نأخذ في الاعتبار سوى المنافسة المعروفة والمؤكدة في تاريخ التقييم عند احتساب عائد البيع المقرر.

وتتحدد القيمة السوقية من خلال حسم التدفقات النقدية وصافي العائد من عملية البيع وذلك حتى تاريخ التقييم. ويتم حسم التدفقات النقدية المحتسبة طوال فترة التقييم بشكل شهري حتى تاريخ التقييم وذلك على أساس معدل الحسم السوقي. ويراعى في معدل الحسم المعمول به احتمالية التعثر ومدى دقة التوقعات المتعلقة بالتدفقات النقدية. لذا، فإن العوامل التي تؤثر في معدل الحسم تتضمن الشروط والأحكام المقررة في عقود الإيجار ونقاط القوة في تعهدات المستأجرين.

- العائدات التالية عبارة عن مدخلات/مخرجات في معادلة احتساب التدفقات النقدية المحسومة:
- العوائد الأولية: صافي الإيجار الحالي كنسبة مئوية من قيمة رأس المال الصافي كما في تاريخ التقييم.
- عائد البيع: هو الأصل على أساس أنه مؤجر بالكامل ومستويات بدلات الإيجار بسعر السوق والنفقات الرأسمالية مصروفة حسبما هو وارد تحت بند التدفقات النقدية على اعتبار انقضاء ٥ أعوام على عمر الأصل.
- معدل العائد الداخلي: معدل العائد الداخلي غير الممول بديون خلال مدة الحيازة.

الافتراضات والمدخلات والاعتبارات العامة في التقييم	
مدخلات التقييم	
الأراء حيال إيجارات السوق	أخذنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعلومات المتوفرة من عقود الإيجار المسبق، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى بالإضافة إلى الخبرة السوقية.
مصادر الدخل الأخرى	بالنظر إلى المعلومات التي قدمتها الشركة وبعد أخذ المعلومات المتعلقة بالمراكز التجارية المتواجدة في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية بعين الاعتبار لأغراض التقييم المسند إلينا، فقد افترضنا أن إجمالي الإيرادات المتنوعة المحققة من غير المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ستصل إلى ١٠٪ من إجمالي الإيجار الأساسي.
النفقات التشغيلية	عادة ما يتراوح معدل النفقات التشغيلية السنوية لأصول التجزئة المماثلة بين ٢٥٠ ريال سعودي و٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع. ولأغراض التقييم المسند إلينا، أجزنا إنشاء مخصص لمعدل النفقات التشغيلية بمقدار ٣٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير. وبالنظر إلى أوضاع السوق الصعبة، أجزنا إنشاء مخصص لتكلفة التسويق الإضافية بمقدار ٥٠ ريال سعودي لكل متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لضمان نجاح سير الاستئجار.
تكاليف الإيجار	طبقنا تكاليف وكلاء الإيجار بنسبة ٥٪ من إيجار السوق.
فترات الإعفاء من الإيجار	افترضنا أن المطور سيقدم فترات إعفاء من الإيجار للمستأجرين عقب توقيع عقود الاستئجار الأولية. طبقنا فترات إعفاء من الإيجار مدتها ٣ أشهر لوحدات التجزئة الصغيرة و٦ أشهر للمتاجر الكبرى والوحدات متوسطة الحجم.
النفقات الرأسمالية	لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في مراكز البيع بالتجزئة الأخرى التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقارات للحفاظ على اهتمام المستأجرين بتلك العقارات. وبالتالي، فقد أجزنا إنشاء مخصص لسداد الديون بنسبة ٣٪ من إجمالي الإيجار السنوي الأساسي.
معدلات النمو	أبلغتنا شركة المراكز العربية أن متاجر البيع بالتجزئة العادية تخضع لزيادة تلقائية بقيمة ٥٪، وهذه الزيادة متضمنة في عقود الإيجار النموذجية لجميع المراكز التجارية القائمة، بيد أن هناك استثناءات محدودة جداً. ويختلف مقياس الإيجار للمتاجر الكبرى، لكنه عادة ما ينخفض عن المقياس المتبع مع وحدات البيع بالتجزئة العادية، فهناك بعض المتاجر الكبرى لا تتكبد أي زيادة، إلا أن معظمهم يدفعون حوالي ٢,٥٪ سنوياً. نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى تعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في سوق التجزئة، كما نفترض أن السوق لن سيستوعب سوى ما نسبته ٥٠٪ فقط من النمو الإيجابي في سوق الإيجارات الموضح أعلاه في السنة الأولى.
عوائد السوق والسيولة	يشهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نشاطًا محدودًا من المعاملات، وقد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة العقار عند الرغبة في بيعه أو الاضطرار لذلك على وجه السرعة، وتُعد عادة أي معاملات استثمارية كاستثمارات خارجة عن نطاق السوق. ولذا يمكن أن يترتب على الطبيعة السرية لهذه المعاملات الحصول على معلومات غير دقيقة بشأن المعاملة ذات الصلة. وفي حين أن هذه القيم مستمدة من مزيج من المعلومات السوقية وتوجهات المستثمرين تجاه العقارات التجارية والمعدلات الخالية من المخاطر في المنطقة، لا زال هناك عوامل مخاطر أخرى ترتبط بالعقارات. وفي إطار تقييم العقار، أخذنا بعين الاعتبار عوائد متاجر التجزئة الكبرى من منظور عالمي في كل من الأسواق الأساسية، والأسواق الأخرى الناشئة وشبه الناشئة. بالإضافة إلى ذلك، وضعنا نصب أعيننا الخصائص الأساسية المرتبطة بالعقار، فضلًا عن المخاطر المحيطة بتملك العقار في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بنواحي ملكية العقار واللوائح التنظيمية والتشريعية. ومن الصعب قياس المدى الكامل لعوامل المخاطرة في «الأسواق الناشئة» التي بإمكانها أن تؤدي إلى خفض قيمة العقار أو تباطؤ تحصيلها. بالنسبة للعديد من الأصول، فإن الحجم الكبير للعقارات سوف يجعل عملية الاستحواذ الكاملة على العقارات جميعها مقصورة على عدد محدود جداً من المستثمرين المحتملين. ولهذا يلزم أن تكون أي عملية استحواذ مستندة إلى قيام اتحادات شركات بالاستحواذ على أسهم في الأصل أو شراء سند ملكية. من غير المحتمل أن يتولى أي مستثمر محتمل (اتحاد شركات) الدور الإداري للمراكز التجارية بسبب الأداء الحالي للإدارة والخبرة المطلوبة بالسوق المحلية، ومن ثم، سوف تحتفظ شركة المراكز العربية على الأرجح بدورها الإداري. وبناءً عليه، سوف تكون الملكية سلبية ومحدودة. وقد يترتب على هذا هيكل ملكية مُعقّد، كما سيؤدي الاستثمار إلى استبعاد جلب أي خبرات إدارية إضافية. وفي ضوء أن الشركة تمتلك محفظة من المراكز التجارية المستقرة ذات الأداء المستدام، فسوف يرى المشترون بشكل عام فرصًا محدودة في تحسين الأصل من ناحية الإشغال أو التشغيل بما يتجاوز مستوى الأداء الحالي. وهذا من شأنه أن يؤثر على العائد الذي لدى المشتري استعداد لدفعه. وننوه إلى أن هيكل الملكية المُعقد والفرص المحدودة في جلب خبرات إدارية إضافية للمشروع من بين الافتراضات الصريحة التي بنينا عليها تقييماتنا. بعد أخذ مواصفات العقار والافتراضات بشأن أداء المراكز التجارية بعين الاعتبار، طبقنا عائد البيع بنسبة ٨,٠٪ عقب إعادة بيع العقار في نهاية السنة الخامسة من فترة التوقعات. طبقنا معدل الخصم بنسبة ١١,٤٥٪ لإظهار المخاطر المرتبطة باستئجار العقار في أوضاع السوق الصعبة.

محفظة نمو السوق	السنة الأولى	السنة الثانية
المتاجر العادية	٢,٥٠٪	٥,٠٪
المتاجر الكبرى	١,٢٥٪	٢,٥٪

٥. جدول العقار - جدة بارك مول، جدة، المملكة العربية السعودية

اسم / عنوان العقار: جدة بارك مول، جدة المملكة العربية السعودية.

معاينة العقار: خضع العقار للمعاينة من قبل أمير نصري (Amir Nassiri)، أحد الأعضاء المنتسبين للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، بتاريخ ١١ مارس ٢٠١٩. ونؤكد أن المعاينة كانت مجرد معاينة بصرية.

يقع العقار عند تقاطع شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز وطريق الملك فهد وعلى مقربة شديدة من إيكيا، ويقع صيرفي ميجا مول على الجانب المقابل لشارع الأمير محمد بن عبدالعزيز.

وهناك شبكة طرق جيدة تحيط بالعقار.

وصف العقار:

الحقائق الرئيسية	القيمة
نوع الحيازة	حيازة بطريق الاستئجار
استئجار الأرض أو البناء	البناء
تاريخ بدء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٢٠/٠٦/٠٤
تاريخ انتهاء الحيازة بطريق الاستئجار (ميلادي)	٢٠٥٠/٠٦/٠٣
المدة المتبقية	٣٠,٠٠
إيجار الأرض الحالي (يحتسب حسب التقويم الميلادي)	٩٠,٠٠٠,٠٠٠
سنة الافتتاح	٢٠٢٠
إجمالي مساحة البناء بالمتر المربع	غير متوفرة
مساحة / أماكن انتظار السيارات	٧,٨٠٠
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع/ الجزء المشغول منها	١٢٨,٧٤٠
الوحدات التي تتكون منها المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بالمتر المربع	١٢٨,٧٤٠
الوحدات الخارجة عن نطاق المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (الأكشاك، أجهزة الصرف الآلي، وما إلى ذلك) بالمتر المربع	٠
المساحة المخصصة لأماكن انتظار السيارات بالمتر المربع	١٧
مساحة قطعة الأرض بالمتر المربع	غير متوفرة
المساحة الشاغرة في المنطقة ٪	غير متوفرة
المتوسط المرجح لمدة الإيجار السارية	غير متوفر

أساس القيمة: قدمنا رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار.

اعتبارات التقييم الأساسية:

الملخص:

مساحة الأرض بالمتر المربع	الاستخدام	قيمة الأرض (بالريال السعودي/ المتر المربع)	القيمة السوقية المقربة (بالريال السعودي)
١٢،٥٤٠	أغراض تجارية	٦،٥٠٠	٨١،٥٠٠،٠٠٠

*إجمالي الإيجار الحالي هو مبلغ الإيجار المحدد عن اليوم الأول، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية وكذلك أي زيادات تعاقدية متدرجة خلال الأشهر الاثني عشر التالية، فضلًا عن إيجارات الأماكن الشاغرة في الوقت الحالي، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.
**الإيجار السوقي هو مبلغ الإيجار لليوم الأول، ولا يشمل الإيجار المحتسب على أساس الإيرادات وأي إيجارات إضافية، كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي.
كما يُستثني منه كذلك أي دخل إضافي..

تاريخ التقييم: ١١ مارس ٢٠١٩

القيمة السوقية: **١،٢٢٨،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي**
(مليار ومائتان وثمانية وعشرون مليون ريال سعودي)
لم يُطبق أي خصم على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق المحلية.
يتعين قراءة هذا الملخص التنفيذي جنبًا إلى جنب مع تقرير التقييم بأكمله، وشروط التكليف المتفق عليها بما في ذلك الأحكام والشروط العامة للأعمال والمبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير.

٦. الرأي حول القيمة السوقية

بالنظر إلى الافتراضات السابقة، نرى أن القيمة السوقية الإجمالية للحصة الإيجارية في العقار كما في ١١ مارس ٢٠١٩ هي:

١،٢٢٨،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي

(مليار ومائتان وثمان وعشرون مليون ريال سعودي)

وطبقًا لما هو معمول به في السوق المحلية، لم نأخذ بعين الإعتبار في تقييماتنا التكلفة التي قد يتكبدها البائع عند إتمام معاملة الشراء أو التكلفة التي قد يتكبدها المشتري عند الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

سايمون براند
زميل في المعهد الملكي للمساحين القانونيين
رئيس تنفيذي، رئيس قسم التقييم واستشارات الصفقات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، مسجل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تحت رقم ١٢٢٠٠٠٠٦٣٥
لصالح شركة جيه أل أل

الملحق أ - الشروط العامة للأعمال

جيه أل أل

يُقصد بـ"جيه أل أل" شركة جيه أل أل السعودية للتقييم العقاري (السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٣١٢٨٦) و/أو أي شركة فرعية أو شركة قابضة أو شركة تابعة لشركة جيه أل أل السعودية للتقييم العقاري، والتي تقدم أي خدمة من الخدمات الواردة في الاتفاقية.

١. الحالات التي تنطبق فيها الشروط

تنطبق الشروط العامة للأعمال ("الشروط") في حالة تقديم جيه أل أل خدمة للعميل وعدم وجود اتفاق مكتوب يلزم عنه تقديم تلك الخدمة أو إذا كان هناك اتفاق مكتوب، مالم تتعارض الشروط مع شروط ذلك الاتفاق المكتوب. وفي حالة وجود تعارض بين الشروط وشروط أي اتفاق مكتوب، عندئذٍ يُعمل بالشروط المتعارضة للاتفاق المكتوب. علمًا بأن الإشارة في هذه الشروط إلى الاتفاقية يُقصد بها الإشارة إلى الاتفاقية المكتوبة أو غير الرسمية التي تنطوي على هذه الشروط ("الاتفاقية").

٢. مستوى الخدمة

من المقرر أن تقدم شركة جيه أل أل الخدمة بمستوى المواصفات والأداء المنصوص عليه في الاتفاقية، وفي حالة عدم النص عليه في الاتفاقية، فإنها تقدم الخدمة بنفس مستوى المواصفات والأداء الذي تقدمه عادةً وفقًا للعناية الواجبة على النحو الموضح أدناه. ويتعين الموافقة خطيًا على أي اختلافات في هذا الصدد.

٣. أعمال خارج نطاق التكليف

لا تتحمل شركة جيه أل أل أي مسؤولية عن أي شيء خارج نطاق الخدمة المحددة أو غير محدد في النطاق حسب تفسير جيه أل أل وتقديرها المطلق. فلا تلتزم على وجه الخصوص بتقديم ما يلي ولا تتحمل مسؤوليته:

- رأيها عن السعر ما لم يصدر إليها تعليمات تحديدًا بإجراء تقييم.
- تقديم استشارات بشأن حالة العقارات أو عدم تقديمها ما لم يصدر إليها تعليمات محددة بإجراء مسح رسمي.
- أمن أو إدارة العقارات ما لم يصدر إليها تعليمات محددة بوضع الترتيبات اللازمة لذلك.
- سلامة زوار العقار، ما لم يرد ذلك في التعليمات.
- تقارير بتكاليف الإنشاء أو البناء المقدرة، ما لم تكن قد عينت على وجه التحديد استشاري تكاليف أو مسّاح كميات مؤهل لتقديم تلك التقارير.

٤. العناية الواجبة والمسؤولية

أ. العناية الواجبة

تلتزم جيه أل أل أمام العميل بالتصرف بمهارة وعناية معقولة عند تقديم الخدمة والالتزام بتعليمات العميل في حالة عدم تعارض تلك التعليمات مع أي مما يلي:

- الشروط، أو
- الاتفاقية، أو
- النظام واللوائح والقواعد المهنية المعمول بها. ولا تلتزم جيه أل أل بتنفيذ أي تعليمات للعميل تتعارض مع النظام واللوائح والقواعد المهنية المعمول بها.

ب. المسؤولية تجاه العميل

لا تتحمل شركة جيه أل أل أية مسؤولية عن أي آثار مترتبة على إخفاق العميل أو أي وكيل من وكلائه فيما يلي، بما في ذلك التأخير أو عدم تقديم الخدمات:

- تقديم المعلومات والوثائق و/أو الأشياء الأخرى التي تطلبها جيه أل أل بشكل معقول على الفور في أي وقت، أو في حالة كانت تلك المعلومات أو الوثائق أو الأشياء المقدمة غير دقيقة أو مضللة أو غير كاملة. ويضمن العميل أنه يحق لشركة جيه أل أل – في حالة تقديمه معلومات أو وثائق أو مواد إليها – الاعتماد على دقتها.
- اتباع الاستشارات أو التوصيات التي تقدمها شركة جيه أل أل.
- إن مسؤولية جيه أل أل التعاقدية أو التقصيرية (بما في ذلك الإهمال أو خرق الالتزامات القانونية) أو التحريف أو غير ذلك أيا كان السبب، التي تنشأ عن تقديم الخدمات بموجب الاتفاقية أو فيما يتعلق بتقديمها لا تقتصر على الاحتيال أو الإهمال الجسيم الذي

يترتب عليه الوفاة أو إصابة شخصية، علمًا بأن مسؤوليتها تكون على النحو التالي:

- لا تتحمل مسؤولية في حال وقعت المسؤولية على العميل أو أي شخص آخر ينوب عن العميل ممن لا تكون جيه أل أل مسؤولة عنه.
- لا تتحمل مسؤولية في حال كانت ناتجةً عن ظروف خارجة عن نطاق سيطرة جيه أل أل المعقولة.
- لا تتحمل مسؤولية الخسائر غير المباشرة والخاصة والتبعية.
- (إذا كانت جيه أل أل أحد الأطراف المسؤولة) تقتصر مسؤولية العميل على نسبة الخسارة التي تعزى بصورة معقولة إلى شركة جيه أل أل على افتراض سداد جميع الأطراف الأخرى نسبة الخسارة المنسوبة إليهم (سواء قاموا بذلك أم لم يقوموا).
- على أية حال وتفهماً للمخاطر والمزايا النسبية للمشروع بالنسبة للعميل و شركة جيه أل أل، فقد تم تحديد المخاطر بحيث يوافق العميل، إلى أقصى حد يجيزه النظام، على وضع حد لمسؤولية شركة جيه أل أل تجاه العميل عن أي مطالبات أو خسائر أو تكاليف أو أضرار من أي نوع كانت أو جميعها أو مطالبات أو نفقات تُعزى إلى أي سبب أو مجموعة من الأسباب بما في ذلك أتعاب المحاماة وتكاليفها وأتعاب وتكاليف الشهود الخبراء، بحيث لا يتجاوز إجمالي المسؤولية الكلية التي تتحملها شركة جيه أل أل تجاه العميل الرسوم المهنية التي تتلقاها الشركة من العميل.
- ولا يتحمل أي موظف في مجموعة شركات جيه أل أل أي مسؤولية شخصية تجاه العميل، ولا يجوز للعميل ولا لأي شخص يمثل العميل تقديم مطالبة أو رفع دعوى ضد أي موظف أو موظف سابق للشركة شخصيًا، وذلك باستثناء الغش أو السلوك الإجرامي.

ج. **المسؤولية تجاه الأطراف الثالثة**

لا تتحمل شركة جيه أل أل أي مسؤولية عن العناية الواجبة ولا تتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص سوى عميلها، ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابةً من جانب جيه أل أل. وليس في الاتفاقية ما يفيد تمتع أي أطراف خارجية بأي حقوق، باستثناء المنصوص عليه كتابةً.

د. **المسؤولية عن الأطراف الثالثة**

لا تتحمل شركة جيه أل أل أية مسؤولية عن المنتجات أو الخدمات التي يلزمها بشكل معقول الحصول عليها من الآخرين من أجل تقديم الخدمة.

ه. **التفويض**

يجوز لشركة جيه أل أل تفويض طرف خارجي بتقديم الخدمة، أو جزء منها، عندما يكون ذلك معقولاً ولكن تظل مسؤولة عما يقوم به الطرف الخارجي ما لم يوافق العميل على الاعتماد على الطرف الثالث فقط (ويجب على العميل ألا يمنع هذه الموافقة بشكل غير معقول). وإذا تمَّ التفويض بناءً على طلب محدد من العميل، تسقط مسؤولية جيه أل أل عن أي فعل أو ترك من جانب الطرف الخارجي.

يتعين على العميل أن يقوم بتوفير تأمين ضد المسؤولية العامة وتأمين على الممتلكات وتأمين ضد المسؤولية العامة لأطراف ثالثة بما يوفر تغطية للإصابات الجسدية والأضرار التي تلحق بالممتلكات ويشمل جيه أل أل باعتبارها مؤمن عليه مشتركا أو يتضمن تنازلاً عن حقوق الحلول لشركة التأمين ضد جيه أل أل أو موظفيها أو مندوبيها.

و. **المسؤولية أمام جيه أل أل**

يوافق العميل على تعويض جيه أل أل ضد مطالبات جميع الأطراف الخارجية (بما في ذلك أي مؤمن للعميل) (بالإضافة الى، على سبيل المثال، لا الحصر جميع ما تقيمه أي أطراف خارجية من دعاوى ومطالبات وإجراءات وما تدعيه من خسائر وأضرار وتكاليف ومصاريف) (—المطالبات—)

- والذي وافق العميل على تأمينها بموجب الاتفاقية.
- التي تتعلق بأي شكل من الأشكال بتقديم الخدمة باستثناء أي مطالبة تقضي بها أي محكمة مختصة أو مطالبة تقر بها جيه أل أل (سواء أقرت بالمسئولية أم لا) تنشأ بسبب الاحتيال أو التخلف عن السداد أو الإخلال بالعقد بشكل جوهري أو الإهمال الجسيم من جانب جيه أل أل أو أي ممثل تكون جيه أل أل مسؤولة عنه بموجب شروط الاتفاقية.

٥. تقديم الخدمة

أ. **الإطار الزمني**

على جيه أل أل أن تبذل جهودًا معقولة للالتزام بالإطار الزمني الذي يضعه العميل، ولكنها لا تتحمل أي مسؤولية في حالة عدم القيام بذلك ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابةً. وحتى في هذه الحالة، لا تتحمل جيه أل أل المسؤولية عن التأخير الذي يقع خارج نطاق سيطرتها.

ب. **الملكية الفكرية**

ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك كتابةً، ترجع ملكية حقوق الملكية الفكرية:

- التي تكون عبارة عن مواد مقدمة من جانب العميل إلى العميل.
- التي تكون عبارة عن مواد معدة من جانب جيه أل أل إلى تلك الشركة.
- يملك كل منهما حق غير حصري في استخدام المواد المقدمة للأغراض التي قُدمت أو أُعدت من أجلها. لا يحق لأي طرف خارجي استخدامها دون الحصول على موافقة محددة من المالك.

ج. المواد السرية

- يجب على كل طرف أن يحافظ على سرية جميع ما يطلع عليه من معلومات سرية ومواد ذات قيمة تجارية للطرف الآخر على أنه يجوز له ما يلي:
- استخدامها إلى الحد المعقول المطلوب لتقديم الخدمة.
- الإفصاح عنها في حالة موافقة الطرف الآخر.
- الإفصاح عنها إذا كان مطلوباً منه ذلك بموجب القانون أو أي لوائح أو جهة مختصة.
- يستمر هذا الالتزام لمدة عامين بعد انتهاء الاتفاقية. وبعد انقضاء هذه المدة، يجوز لشركة جيه أل أل التخلص من أية أوراق أو معلومات كانت قد احتفظت بها دون الحاجة إلى إخطار العميل. كما يجوز لشركة جيه أل أل أن تحتفظ بأي معلومات تلزمها للامتثال لأي لائحة تشريعية نافذة على مجموعة شركات جيه أل أل العالمية.

٧. الأتعاب والمدفوعات

أ. الرسوم والضرائب

إذا كانت الرسوم والنفقات المستحقة الدفع للخدمة أو الخدمات الإضافية أو التي تم توسيع نطاقها والمطلوبة من قبل العميل غير محددة كتابياً، يحق لشركة جيه أل أل الحصول على الرسوم المحددة من جانب المعهد الملكي للمساحين القانونيين أو غيره من الهيئات المهنية المعترف بها، أو يحق لها في حالة عدم تحديدها الحصول على رسوم عادلة ومعقولة تُحدد بناءً على الوقت المستغرق ومقابل المصروفات المتكبدة بشكل معقول نيابةً عن العميل. في حالة عدم اكتمال أداء الخدمة، يحق لشركة جيه أل أل مقابل رسوم معقولة تتناسب مع الخدمة المقدمة وذلك حسب تقديرها.

ويجب على العميل دفع أي ضرائب إضافية قابلة للتطبيق والتي يتم إضافتها إلى هذه الرسوم المقدمة بها فواتير إلى العميل وذلك في حالة عدم النص على خلاف ذلك كتابةً.

ب. ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة و/أو الضرائب المماثلة – بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضريبة القيمة المضافة، وضريبة السلع والخدمات، وضريبة المبيعات، أو أي ضريبة مماثلة تنطبق على الاتفاقية والوثائق التكميلية الصادرة بموجبها، بما في ذلك على سبيل المثال لا حصر الفواتير، أو إشعار إضافة، أو إشعار بالخصم، أو ما يماثلها وفقًا للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك أي أحكام تشريعية لضريبة القيمة المضافة الانتقالية التي يتم سنها وتعديلها من وقت لآخر.

الهيئة الضريبية - هي الجهة الحكومية التي تعنى بإدارة، وجمع، وفرض الضريبة المعنية، أو أي سلطة مختصة مماثلة ووزارة ذات صلة تعمل بموجبها، والمتمثلة بالهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية.

١. تضيف شركة جيه أل أل ضريبة القيمة المضافة إلى الرسوم بالسعر السائد حسب مقتضى الحال وإلى الحد الذي تخضع له السلع والخدمات لضريبة القيمة المضافة بموجب الاتفاقية. تطبق شركة جيه أل أل ضريبة القيمة المضافة بفرضها إياها على الخدمات المقدمة أو بإعفائها من ضريبة القيمة المضافة ذات التصنيف الصفري، أيهما ينطبق وحيثما يكون ذلك مناسباً.

٢. سيتم احتساب ضريبة القيمة المضافة على التوريد على النحو التالي: أ × ب

بحيث تمثل "أ" الرسوم المستحقة مقابل التوريد، وتمثل "ب" نسبة ضريبة القيمة المضافة المعمول بها.

٣. على العميل تعويض وحماية شركة جيه أل أل من أي ضرر أو تكاليف مهما كانت طبيعتها وأيًا كان سببها الناشئة نتيجة عدم سداد العميل مبلغ ضريبة القيمة المضافة المبين على فاتورة ضريبة القيمة المضافة وفقًا لشروط الدفع المنصوص عليها في الفاتورة.

٤. يسدد العميل الرسوم وضريبة القيمة المضافة إلى شركة جيه أل أل بعد استلامه فاتورة بالضريبة النافذة بموجب نظام ضريبة القيمة المضافة المعمول به.

٥. ليس العميل مسؤولاً عن أي من هذه الضرائب أو عن ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بمشتريات لشركة جيه أل أل، أو للمقاولين من الباطن، أو لمزوديها من الغير.

٦. لتفادي الشكوك، تظل من مسؤوليات شركة جيه أل أل وحدها وفي جميع الأوقات:

أ. تقييم نسب/ة ضريبة القيمة المضافة والالتزام بضريبة القيمة المضافة الناجمة عن أو المتعلقة بالاتفاقية؛ و

ب. حصر أو تسديد أي ضريبة قيمة مضافة (وأي مسؤولية ضريبية أخرى) متعلقة بالمدفوعات التي تتلقاها شركة جيه أل أل بموجب الاتفاقية وتسديدها للهيئة الضريبية المختصة.

٧. ليس العميل مسؤولاً تجاه شركة جيه أل أل بأي شكل من الأشكال عن خطأ اقترفته شركة جيه أل أل (أو العميل) يتعلق بضريبة القيمة المضافة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

أ. عند خضوع شركة جيه أل أل لحكم (أحكام) ضريبة القيمة المضافة، أو قرار محكمة، أو إعلان، أو الممارسات المقبولة عمومًا المتعلقة بالاتفاقية؛

ب. عند افتراض شركة جيه أل أل أنه يمكن لها استرداد القيمة الضريبية و (لأي سبب من الأسباب) اتضح لاحقاً أنّ هذا الافتراض غير صحيح أو غير سليم؛ و / أو

ج. عند اتضاح أنّ تعامل شركة جيه أل أل مع ضريبة القيمة المضافة، فيما يتعلق بمطالبة سداد ما تمّ استلامه بموجب الاتفاقية، لم يتمّ على الوجه الصحيح أو السليم.

د. الجدول الزمني للمدفوعات

ه. في حالة عدم سداد أي فاتورة مقدمة حسب الأصول بالكامل في غضون الإطار الزمني المنصوص عليه في الاتفاقية أو في غضون ٣٠ يومًا في حالة عدم الاتفاق على أي إطار زمني، يحق لشركة جيه أل أل تعليق العمل في المهمة في حال عدم سداد أي فاتورة مستحقة في غضون الإطار الزمني المتفق عليه للسداد.

و. ويحق لشركة جيه أل أل تأجيل بدء العمل في مهمة أو تعليقه لحين استلام الدفعة الأولى على النحو المنصوص عليه في الاتفاقية.

٨. التواصل

يعين العميل لغرض هذه الاتفاقية ممثلًا ليعمل بصفة مسؤول الاتصال والتواصل مع جيه أل أل.

يجوز لشركة جيه أل أل استخدام الاتصالات والأنظمة الإلكترونية لتقديم الخدمات بما يتيح للعميل أي برامج مطلوبة غير متوفرة بشكل عام.

يكون الإخطار ساري المفعول إذا كان مقدماً في شكل مكتوب إلى آخر عنوان معروف للمرسل إليه، ويصبح في حكم المُقدَّم:

- عند تسليمه وذلك في حالة تسليمه باليد أو عن طريق أي كاتب عدل في دولة الإمارات العربية المتحدة (إذا كان ذلك خلال ساعات العمل العادية) وإلا عند بدء العمل ساعات العمل التالية.
- بعد يومي عمل من الإرسال بالبريد، في حالة إرساله بالبريد المسجل.
- عند استلامه بالفعل، في حالة إرساله بالبريد العادي أو الفاكس.
- ولا يجوز إرسال أي إخطار بالبريد الإلكتروني.

٩. التقديرات والتقييمات والنماذج المالية

يقر العميل بأنه ما لم يتم تحديد ذلك في الاتفاقية وفي التقارير أو المخرجات التي تعدها جيه أل أل، فإن أي تقديرات مالية تتعلق بالمصالح أو الأصول العقارية ليست آراء ذات قيمة ولا يمكن تفسيرها على أنها تقييمات.

في حالة تقديم جيه أل أل للتقييمات وفقًا للاتفاقية، فإن هذه التقييمات تستند إلى معلومات متاحة بشكل معقول لشركة جيه أل أل في وقت التقييم كما تستند إلى معرفتها بالسوق. ستحرص جيه أل أل على مراعاة المهارة والرعاية المعقولة في تقديم أي تقييم، على أن يقر العميل بأن هذه التقييمات إنما هي مجرد تقديرات ويقر كذلك بأن ظروف السوق وافتراضاته قد تتغير وأن الاعتماد على التقييمات سيكون على مسؤوليته الخاصة. ويتم إعداد جميع هذه التقييمات وفقًا للشروط والأحكام والقيود المحددة في تقرير التقييم.

ويجوز إعداد التقديرات المالية ونماذج التدفقات النقدية والتقييمات باستخدام نماذج الأعمال والبرامج المملوكة ملكية حصرية لشركة جيه أل أل. ولا تلتزم جيه أل أل بمشاركة العميل نماذجها المملوكة لها.

١٠. الإنهاء

أ. الإنهاء

يجوز للعميل أو لشركة جيه أل أل إنهاء الاتفاقية فورًا بموجب إشعار الطرف الآخر في الحالات التالية:

- لم يتدارك الطرف الآخر بصورة مرضية أي خرق جوهري أو مستمر للاتفاقية خلال الفترة المعقولة على النحو المحدد في أي إخطار سابق بتصحيحها.
- أصبح الطرف الآخر معسرًا وفقًا لقوانين بلد تأسيسه.

ب. تأثير الإنهاء على المطالبات

- لا يؤثر إنهاء الاتفاقية على أي مطالبات تنشأ قبل الإنهاء ولا على استحقاق جيه أل للرسوم المستحقة حتى تاريخ الإنهاء ولا على استحقاقها لمقابل ما تكبدته من نفقات.
- في حالة تعليق التكليف أو إنهائه لأسباب خارجة عن السيطرة المباشرة لشركة جيه أل، يحق لها الاحتفاظ بكامل جميع المبالغ المدفوعة أو المستحقة في تاريخ التعليق أو الإنهاء، بما في ذلك أي دفعة أولية.

١١. الامتثال

يدرك العميل التزام شركة جيه أل بالامتثال لقواعد مكافحة الفساد المتعارف عليها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر نظام ممارسات الفساد الأجنبية الأمريكي وأحكام مكافحة غسيل الأموال ذات الصلة بالأطراف المتعاقدة، ومن ثم يقر العميل أنه لن يستخدم المال أو أي مقابل آخر تدفعه شركة جيه أل لأغراض غير قانونية، بما في ذلك أي أغراض يترتب عليها انتهاك أنظمة مكافحة الفساد، مثل تقديم أو الإيعاز بتقديم أي مدفوعات بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى أي مسؤول حكومي من أجل مساعدة جيه أل أو أي شركة من الشركات الفرعية أو الشركات التابعة أو الشركات القابضة التابعة لها أو أي شخص أو جهة تنوب عنها في الحصول على أو الاحتفاظ بأعمالها مع أي شخص، أو توجيه العمل له، أو ضمان الحصول على أي ميزة غير شرعية. بالإضافة إلى ذلك، يقر العميل بأنه لا علم له بوجود أي انتهاك (محتمل) لأي حكم معمول به من أحكام مكافحة غسل الأموال المنطبقة.

يقر العميل ويتعهد بما يلي:

- أن الأعضاء والمسؤولين والموظفين التابعين له ليسوا موظفين حكوميين وأنه لا يقوم ولن يقوم بتعيين أي مسؤولين حكوميين أو يعوضهم أو يعرض عليهم تعويضًا، أو يقدم أو يعيز غيره بتقديم أي عروض أو مدفوعات بصورة مباشرة أو غير مباشرة إلى أي مسؤولين حكوميين، لغرض التأثير أو الحث على اتخاذ أي قرار لصالح جيه أل أل.
- أنه لن يستعين بأي مقاول من الباطن أو استشاري أو وكيل أو ممثل فيما يتعلق بالاتفاقية دون إجراء فحص شامل موثق لشخصه وسمعته ونزاهته.
- أنه لن يستعين بأي مقاول من الباطن أو استشاري أو وكيل أو ممثل لا يمتثل لقواعد مكافحة الفساد المعمول بها، وفي حالة علمه بوقوع أي انتهاك من هذا القبيل، فإنه يبلغ جيه أل على الفور.
- أنه لن يقدم أي مبلغ (بما في ذلك أي عرض لتقديم هدية مالية أو أي شيء آخر ذي قيمة أو الوعد بتقديمه) لأي موظف من موظفي جيه أل فيما يتعلق بطلب الحصول على أو تقديم أي خدمات.
- أنه سيدعم أي مبالغ يتعين عليه دفعها إلى أطراف خارجية مقابل أي خدمات ذات صلة بالاتفاقية بفواتير خطية مفصلة.
- أنه يجوز لشركة جيه أل إنهاء الاتفاقية فورًا في حالة انتهك العميل أنظمة مكافحة الفساد المعمول بها و/أو الأحكام المنصوص عليها في بند الامتثال هذا.

يمكن لموظفي الخدمة المدنية والمسؤولين والموظفين الحكوميين تقديم خدمات معينة إلى جيه أل في حالة كان تقديم هذه الخدمات لا يشكل انتهاكًا لأحكام أنظمة تضارب المصالح المعمول بها فيما يتعلق بمنصبهم أو لا ينطوي على استغلال منصبهم الرسمي في مساعدة جيه أل في الحصول أو الاحتفاظ بأعمالها.

١٢. أحكام متنوعة

أ. **التنازل**

لا يترتب على عدم تنفيذ أي شرط من الشروط التنازل عن أي حق في تنفيذ ذلك الشرط أو تنفيذ أي شرط آخر من شروط الاتفاقية لاحقًا.

ب. **استقلالية بنود الاتفاقية**

لا يؤثر بطلان أي حكم من أحكام الاتفاقية أو عدم مشروعيته أو عدم قابلية تنفيذه كليًا أو جزئيًا على سريان الأحكام المتبقية أو مشروعيتها أو قابلية تنفيذها، وتظل الأحكام المتبقية سارية المفعول والأثر.

ج. **النظام الواجب التطبيق/ التحكيم**

تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وتُفسر بموجبها.

أي نزاعات أو خلافات تنشأ عن أو فيما يتعلق بالاتفاقية أو غيرها من النزاعات والخلافات الناشبة بين أطراف الاتفاقية، بما في ذلك أي مسألة تتعلق بإبرامها أو صلاحيتها أو إنهائها، تحال وتُبت في النهاية من خلال التحكيم وفقا للتعديل الأخير لقواعد التحكيم الصادرة عن مركز التحكيم الدولي في دبي، وتعتبر هذه القواعد مدرجة بالإحالة في هذا البند. يجري التحكيم في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة باللغة الإنجليزية من خلال محكم واحد فقط. ويكون أي حكم يصدره المحكمون نهائيًا وملزمًا للطرفين ومن يخلفهما والمتنازل لهم. ولا يكون أي حكم من هذا القبيل قابلاً للطعن أمام أي محكمة أو هيئة أخرى، ويلتزم الطرفان بتنفيذه التزامًا تامًا.

د. التنازل والتجديد

- يلتزم كلّ من شركة جيه أل أل والعميل وكل من يتبعه من شركاء، وورثة، ومنفذي وصايا، ومدراء، ومتنازل لهم، وممثلين قانونيين تجاه الطرف الآخر في هذه الاتفاقية ومن يتبعه من شركاء، وورثة، ومنفذي وصايا، ومدراء، ومتنازل لهم، وممثلين قانونيين فيما يتعلّق بجميع عهود والتزامات هذه الاتفاقية.
- يجوز لشركة جيه أل أل التنازل، أو تجديد، أو بيع، أو نقل أي حق أو التزام بموجب الاتفاقية دون الحاجة للحصول على موافقة خطية من العميل. ولا يجوز للعميل التنازل، أو تجديد، أو بيع، أو نقل أي حق أو التزام بموجب الاتفاقية دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة جيه أل أل، ولا يحق لشركة جيه أل أل حجب الموافقة أو تأخيرها دون مبرر.
- الاستشارة من الباطن: لا يرد في هذا البند ما يمنع شركة جيه أل أل من توظيف الأشخاص أو الشركات التي تراها مناسبة لمساعدتها في على الوفاء بالاتفاقية وذلك في حدود مصاريفها. ويجوز لشركة جيه أل أل التعاقد مع مستشار من الباطن لتقديم أي من الخدمات دون الحاجة إلى موافقة العميل المسبقة. وفي حال طلب العميل من شركة جيه أل أل تعيين مستشارين من الباطن يختارهم العميل كخبراء استشاريين لشركة جيه أل أل، يجب أن يتم تسديد الرسوم المستحقة لهؤلاء الاستشاريين لشركة جيه أل أل بالإضافتها لمصاريف جيه أل أل.

ه. انتفاء المنافسة

يلتزم العميل بعدم استقطاب أو السعي إلى استقطاب أي موظف من موظفي شركة جيه أل أل القائمين بشكل مباشر أو غير مباشر على هذا التقييم للعمل معه أو العمل في أي شركة تابعة له خلال فترة زمنية قوامها أربعة وعشرين (٢٤) شهرًا من تاريخ سداد الفاتورة النهائية. وفي حالة عدم التزام العميل بهذا الحكم، فإنه يوافق على دفع مبلغ يساوي ستة (٦) أشهر من إجمالي مكافآت الموظف بناءً على راتبه المعتاد عند الاخلال بهذا الحكم إلى شركة جيه أل أل.

و. انتفاء الشراكة

لا يجوز تفسير أي شيء وارد في الاتفاقية على أنه يفيد إقامة شراكة أو مشروع مشترك بين أي طرف من أطراف الاتفاقية.

ز. صلاحيات الشركة

يقر كل طرف من الطرفين بموجب هذه الاتفاقية ويتعهد للآخر بما يلي:

- أنه شركة مؤسسة حسب الأصول ولها وجود قانوني بموجب قوانين التأسيس.
- أنه يتمتع بالصلاحيات الكاملة وأنه قد اتخذ جميع إجراءات الشركات التي تمكنه من إبرام الاتفاقية وتنفيذ الالتزامات المقررة بموجبها.

ح. القوة القاهرة

من المتفق عليه أن التزامات الطرفين بموجب هذه الاتفاقية ستتأثر بوقوع أي حدث من أحداث القوة القاهرة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الاضطرابات المدنية وأعمال الشغب والإضرابات والقضاء والقدر والحرب وقرارات الحكومية أو أي أعمال أخرى ذات طبيعة مماثلة خارج نطاق سيطرة أي طرف من الطرفين، بحيث تكون عذرًا كافيًا عن التأخير أو عدم التنفيذ ويمكن عزوها إلى أي سبب من هذه الأسباب.

ط. تضارب المصالح

تقوم شركة جيه أل أل - فور علمها بحدوث تضارب في المصالح - بإخبار العميل على الفور وتوصيته باتباع الإجراءات المناسبة.

ي. الوثائق الملزمة

تشكل اتفاقية أو خطاب التكليف الملزم لشركة جيه أل أل والديباجة والملحقات المرفقة بها - بما في ذلك مستند الشروط - جزءًا لا يتجزأ من الاتفاقية. ولا يسري أي تعديل على الاتفاقية إلا بعد كتابته والتوقيع عليه من جانب الطرفين. ولا يجوز لأي طرف من طرفي هذه الاتفاقية التنازل عن حقوقه المقررة بموجب هذه الاتفاقية بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر. وتدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع، ويكون العكس صحيحًا أيضًا. وتكون التزامات كل طرف ملزمة لورثته والمتنازل لهم. ويتفق الطرفان بموجب هذه الاتفاقية ويتعهدان باتخاذ جميع الخطوات اللازمة لإنفاذ الأحكام الواردة في الاتفاقية.

ك. مجمل الاتفاقية

تشكل هذه الاتفاقية مجمل الاتفاقية المتعلقة بالخدمات المبرمة بين الطرفين، وتحل محل جميع المفاوضات السابقة، أو التأكيدات، أو الاتفاقيات المتعلقة بها، مكتوبة كانت أو شفهية. ولا تسري أي تعديلات على هذه الاتفاقية ما لم تكن مكتوبة وموقعة من قِبل أطراف هذه الاتفاقية.

الملحق ب - المبادئ العامة

المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

يجب قراءة هذه المبادئ العامة بالاقتران مع الأحكام والشروط العامة للأعمال الخاصة بشركة جيه أل أل باستثناء ما قد يتعارض مع الترتيبات التعاقدية الأخرى.

١. الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية التي تنشرها لجنة معايير التقييم الدولية والمعايير المهنية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين، وذلك من جانب المقيّمين المستوفين للمتطلبات ذات العلاقة. وقد تراقب تلك الكيانات تقييماتنا. ويجري التقييمات مقيمون مسجلون حاليًا تابعون للمعهد الملكي للمساحين القانونيين ومقيمون مؤهلون تأهيلاً مناسبًا تابعون لتقييم.

٢. أساس التقييم

تنص تقاريرنا على الغرض من التقييم، وما لم يذكر خلاف ذلك، فإن أساس التقييم هو الأساس المنصوص عليه في «الكتاب الأحمر». علمًا بأن التعريف الكامل للأساس الذي انتهجناه وارد في تقريرنا أو مضاف إلى هذه المبادئ العامة.

٣. الافتراضات والافتراضات الخاصة

عندما نضع «افتراضًا» أو «افتراضًا خاصًا» للتوصل إلى تقييماتنا، فإننا نقوم بتعريف هذين المصطلحين وفقًا لمعايير التقييم الدولية على النحو التالي:

يندرج هذان النوعان من الافتراضات بصورة عامة تحت فئة من الفئتين التاليتين:

(أ) حقائق مفترضة تتفق – أو من الممكن أن تتفق – مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم («الافتراض»).

(ب) حقائق مفترضة تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم («الافتراض الخاص»).

يجب أن تكون جميع الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة في ظل الظروف التي تحيط بها، كما يجب تقديم ما يدعمها من أدلة، ويتعين أن تكون ذات العلاقة مع مراعاة الغرض الذي يتم إعداد التقييم من أجله.

لن نتخذ أي خطوات للتحقق من أي افتراضات.

٤. ضرائب تكاليف الاستبعاد والالتزامات الأخرى

لا تُوضع أي مخصصات لنفقات التسييل أو الضرائب، التي قد تترتب على التخلص من الأصول. وتعتبر جميع العقارات خالصة وخالية من جميع الرهون العقارية وغيرها من الرسوم، التي قد تفرض عليها. ومع ذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار التكاليف التي يتكبدها المشتري في تقييم الاستثمار وفق المتعارف عليه في السوق.

ولا توضع أي مخصصات للأثر المحتمل عن التشريعات المحتملة، التي يجري النظر فيها. يتم إعداد التقييمات دون اعتبار مبالغ ضريبة القيمة المضافة، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

٥. مصادر المعلومات

نفترض أن المعلومات التي يقدمها لنا العميل أو وكلائه صحيحة وكاملة وحديثة ويمكن الاعتماد عليه. كما أننا نفترض أنه لم يتم حجب أي معلومات لها تأثير جوهري على تقييماتنا.

وقد نعتمد أيضًا على المعلومات التي نتلقاها من المقترض أو مستشاريه، وذلك فيما يتعلق بالتقييمات المعدة لأغراض تأمين القروض، بتكليف من المؤسسة المقرضة. وفي مثل هذه الحالات، فقد افترضنا أيضًا أن جميع المعلومات صحيحة وكاملة وحديثة ويمكن الاعتماد عليها وأنه لم يتم حجب أي معلومات ذات علاقة.

٦. معلومات الإيجار والملكية

لا نقرأ عادة عقود الإيجار أو مستندات الملكية. ونفترض، ما لم يتم إخبارنا بخلاف ذلك، أن ملكية صاحب العقار سليمة ويجوز له التصرف فيها، وأن جميع الوثائق مستوفية للشروط، وأنه لا توجد أي أعباء أو قيود أو حقوق ارتفاق أو غيرها من المصروفات ذات طبيعة شاقة أو سلبية، والتي سيكون لها تأثير جوهري على قيمة الفائدة قيد النظر، فضلاً عن الدعوى القضائية الجوهرية القائمة. ونوصي في حالة تلقينا الوثائق بعدم الاعتماد على تفسيرنا بدون التأكد من صحته من خلال محاميكم. هذا وقد افترضنا أن جميع المعلومات المقدمة من العميل أو وكلائه صحيحة وحديثة ويمكن الاعتماد عليها.

٧. المستأجرون

رغم أن فهمنا العام لوضع المستأجر – أي سمعته العامة في السوق من حيث الجدارة الائتمانية – ينعكس في تقييماتنا، فإننا لا نجيب على الاستفسارات

المتعلقة بالوضع المالي للمستأجرين الحاليين أو المحتملين عادة إلا في حالة طلبها بشكل محدد. ومن ثم فمن المفترض عند تقييم العقارات بفائدة الإيجارات، أن المستأجرين قادرون على الوفاء بالتزاماتهم المالية بموجب عقد الإيجار وأنه لا توجد متأخرات بدل إيجار مستحقة أو حالات إخلال بالتعهدات لم يتم الافصاح عنها، وذلك ما لم يتم إخطارنا بخلاف ذلك.

٨. قياس العقارات / مساحات الطوابق

يتم قياس العقارات وفقًا للمعايير الدولية لقياس العقارات أو قواعد ممارسات القياس (النسخة السادسة) التي وضعها المعهد الملكي للمساحين القانونيين، باستثناء الحالات التي نذكر فيها تحديدًا أننا اعتمدنا على مصدر آخر. علمًا بأن الغرض من استخدام المساحات هو مساعدتنا في تكوين رأي عن القيمة الرأسمالية. ولا ينبغي الاعتماد عليها لأغراض أخرى أو استخدامها من جانب الأطراف الخارجية دون الحصول على إذن خطي من جانبنا.

كما أننا اعتمدنا على مساحات الطوابق التي تم توفيرها لنا وافترضنا صحة قياسها وفقًا للمعايير للدولية لقياس العقارات أو قواعد ممارسات القياس المشار إليها أعلاه.

٩. مساحات الموقع

يتم حساب مساحات الموقع عمومًا باستخدام برنامج رسم الخرائط الرقمية الخاص بالعقارات، ويتم قياسها بناء على حدود الموقع المُشار إلينا إما في وقت قيامنا بالفحص أو بناءً على الخطط المقدمة لنا. ولا تُقبل أي مسؤولية في حالة الإشارة إلى حدود غير صحيحة.

١٠. القيمة الإيجارية المقدرة

لا نعد تقييمنا لبدل الإيجار إلا بهدف المساعدة في تكوين رأي عن القيمة الرأسمالية، علمًا بأن هذا التقييم يعتمد بشكل عام على أساس بدل الإيجار السائد في السوق، وذلك على النحو المحدد في معايير التقييم الدولية. أما في الحالات التي تملي فيها الظروف ضرورة استخدام قيمة إيجارية مختلفة في تقييمنا الرأسمالي، فإننا سنوضح بشكل عام أسباب استخدامها في تقريرنا. وهذا الرقم لا يمثل بالضرورة المبلغ الذي قد يتم الاتفاق عليه عن طريق التفاوض أو يحدده خبير أو محكم أو محكمة عند مراجعة مبلغ بدل الإيجار أو تجديد عقد الإيجار، أو الرقم الذي يمكن الحصول عليه إذا تم إيجار العقار أو الحل التجاري في السوق المفتوحة.

١١. تخطيط المدن وقوانين البرلمان وغيرها من اللوائح القانونية

يتم الحصول على معلومات عن تخطيط المدن، حيثما أمكن، إما شفهيا من مسؤولي هيئة التخطيط المحلي أو من مصادر إلكترونية أو مصادر أخرى متاحة للجمهور. ويقتصر غرض الحصول عليها على مساعدتنا في تكوين رأي حول القيمة الرأسمالية، ويجب عدم الاعتماد عليها في أي أغراض أخرى. وفي حالة وجوب الاعتماد عليها، فإننا نوصي أن يقوم المحامون بالتحقق مما يلي:

- أن المركز المنصوص عليه في تقريرنا صحيح.
- أن العقار لا يتأثر سلبًا بأي قرارات أخرى تتخذها السلطات العامة أو الشروط التي تحددها.
- أنه لا توجد إشعارات قانونية معلقة.

نجري إعداد تقييماتنا على أساس أن المباني (وأي أعمال فيها) تتوافق مع جميع اللوائح القانونية ذات علاقة، بما في ذلك اللوائح الخاصة بالحرائق، وكذا إمكانية الوصول إليها واستخدامها من جانب ذوي الإعاقة، والتدابير الرقابية والعلاجية بخصوص وجود الأسبستوس في مكان العمل وأي أنظمة معمول بها.

١٢. عمليات مسح الهيكلي

لا نقوم بأي عمليات المسح الهيكلي، كما أننا لا نفحص الخدمات، ومن ثم لا نقدم أي ضمان بخلو العقار من العيوب، وذلك في حالة عدم إصدار توجيهات صريحة بذلك. إلا أننا نسعى في تقييماتنا إلى إيضاح أي عيب أو خلل ظاهر نلاحظه أثناء عملية الفحص، أو تكاليف إصلاح يتم لفت انتباهنا إليها. أما بالنسبة للنواحي الأخرى، فإننا نفترض أن كل مبنى سليم من الناحية الهيكلية، وأنه لا توجد به عيوب هيكلية أو عيوب خفية أو غير ذلك من العيوب الجوهرية. كما أننا نفترض أن جميع المستأجرين مسؤولون مسؤولية كاملة عن إصلاح العقارات التي يستأجرونها إما مباشرة أو من خلال رسوم الخدمة، مالم ننص على خلاف ذلك في تقاريرنا.

١٣. المواد الضارة

لا نقوم عادة بإجراء فحوصات في الموقع للتأكد مما إذا كان أي مبنى قد تم إنشاؤه أو تعديله باستخدام مواد أو تقنيات ضارة (بما في ذلك على سبيل المثال، خرسانة من الأسمنت الألومينا ذو نسبة عالية وألياف الخشب كإنشاء هيكلي دائم وكلوريد الكالسيوم أو الأسبستوس). إلا إن تقييماتنا تقوم على أساس عدم استخدام مواد أو تقنيات من هذا القبيل، ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك.

١٤. حالة الموقع

لا نقوم عادة بإجراء فحوصات في الموقع من أجل تحديد مدى ملاءمة حالة الأرض والخدمات للأغراض المخصصة لها في الحال أو المستقبل، وكذا ولا

نقوم بعمليات مسح أثرية أو إيكولوجية أو بيئية. ولكننا نجري تقييماتنا على أساس أن الجوانب المعنية ملائمة وبصورة مرضية، وأنه في حالة العزم على تطويرها، فلن تظهر أي نفقات غير عادية أو حالات تأخير أو قيود خلال فترة التشييد بسبب هذه الأمور.

١٥. التلوث البيئي

لا نجري أي عمليات مسح للموقع أو تقييمات بيئية، وكذا لا نتحقق من السجلات التاريخية، لتحديد ما إذا كانت أي أرض أو عقار يتعرض للتلوث أو تعرض له بالفعل، وذلك ما لم تصدر تعليمات صريحة تفي بإجراء ذلك. ومن ثم، فإننا نُعد تقييمنا على أساس أن العقارات لا تتأثر بالتلوث البيئي، ما لم يتم إخطارنا بخلاف ذلك. بيد أننا سنناقش مخاوفنا معكم، حالة اعتقادنا باحتمال وجود تلوث في الأرض بعد معاينة الموقع وما أجريناه من فحص معقول في إطار إعداد التقييم.

١٦. التأمين

نفترض وجود تغطية تأمينية مناسبة في الوقت الحاضر والمستقبل بشروط مقبولة من الناحية التجارية، ما لم يتم ذكر ما يخالف ذلك صراحة. وسنراعي ما يلي على وجه الخصوص:

الألواح المركبة

التغطية التأمينية للمباني التي تحتوي على أنواع معينة من الألواح المركبة قد تكون متاحة بقيود، وذلك مقابل قسط إضافي، وقد لا تكون متاحة. علمًا بأن المعلومات المتعلقة بنوع اللوح المستخدم لا تُتاح عادة. وعليه، فإن آرائنا بشأن القيمة لا تفيد وضع مخصصات للخطر الكامن في عدم توفر التغطية التأمينية على أي عقار أو توفرها بشروط غير مواتية.

الإرهاب

لقد أجرينا تقييمنا على أساس تأمين العقارات ضد مخاطر الخسارة أو الأضرار بما في ذلك الأضرار الناجمة عن أعمال الإرهاب.

الفيضانات وارتفاع منسوب المياه الجوفية

لقد أجرينا تقييمنا على أساس وجود تأمين العقارات ضد الأضرار الناجمة عن الفيضانات وارتفاع منسوب المياه الجوفية. وعليه، فإن آرائنا بشأن القيمة لا تفيد وضع مخصصات للخطر الكامن في عدم توفر التغطية التأمينية على أي عقار أو توفرها بشروط غير مواتية، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

١٧. الديون المستحقة

في حال كانت أعمال البناء في العقارات جارية، أو في حال اكتمالها في الآونة الأخيرة، فإننا لا نرصد عادة أي مخصص لأي التزامات تم تحملها بالفعل دون الوفاء بها تجاه الأعمال المكتملة أو أي التزامات تجاه المقاولين الرئيسيين أو المقاولين من الباطن أو أي أعضاء تابعين للفريق المهني أو فريق التصميم.

١٨. الحفاظ على السرية ومسؤولية الأطراف الثالثة

يجب أن يحافظ الطرف الموجه إليه تقييماتنا وتقاريرنا على سرية تلك التقييمات والتقارير، علمًا بأنها سرية أيضًا للأغراض المحددة التي تشير إليها، ولا يتحمل أي طرف خارجي أي مسؤولية عنها. ولا يجوز نشرها كاملة أو أي جزء منها أو أي إشارة إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو أي مراسلات مع طرف خارجي إلا بعد الحصول على موافقتنا المسبقة على الصيغة والأسلوب الذي ستظهر به.

١٩. بيان منهجية التقييم

إننا ملتزمون بتقديم بيان لمنهجية التقييم، وفي حالة عدم اشتمال التقرير على بيانات تفصيلية، ففيما يلي ملخص عام لمنهجيتنا.

تتألف غالبية المحافظ المؤسسية من عقارات مدرة للدخل. وعادة ما نُقيم تلك العقارات وفق منهجية الاستثمار التي نطبق فيها معدل رسملة كمضاعف بإزاء تدفقات الدخل الحالية والمستقبلية إن وُجدت. واقتداءً بعرف السوق، فإننا بنينا تقييمنا وفق منهجية الأساس (Hardcore) التي تتحدد فيها القيمة المستقبلية بناء على الزيادات المنتظمة التي تحدث كل فترة قصيرة في سعر بدل الإيجار السوقي. وعادة ما نستخدم منهجية المدة والاسترداد في حال كان من شأن الحدث التالي إحداث تغيير جذري في طبيعة الدخل وخصائص الاستثمار، وفي حال انطواء الاستثمار على مخاطر تتعلق بتكبد تكاليف لا يمكن استردادها بما في ذلك التكاليف المتكبدة لاستئجار عقار، فقد قمنا برصد المخصص في التقييم.

هذا ويمكن تقييم المباني الشاغرة بالإضافة إلى معاملات القيمة الرأسمالية، كلما انطبق، وفق منهجية المقارنة فضلًا عن المنهجية المذكورة أعلاه.

في حال حيازة أرض لتطويرها فإننا نتبع نهج المقارنة في حال وجود دليل ملموس و/أو منهجية الدخل المتبقي فيما يتعلق بالعروض الأكثر تعقيدًا ومطابَقة للمتطلبات.

هناك أحوال في تقييمات الذمم تتعلق بعقارات التقييم التي يشغلها الملاك، حيث يتم تقييمها على أساس القيمة الفعلية للاستخدام وذلك على فرض كون المبنى شاغرًا ومطلوب لمواصلة الأعمال الحالية. وتتجاهل تلك التقييمات أي قيمة أعلى تنشأ عن أي استخدام بديل.

٢٠. شرط النفقات الرأسمالية

اعتمدنا، في حالات المباني الخاضعة للأعمال مثل التجديدات أو الإصلاحات وفي حالات سريان أعمال التطوير، على معلومات التكاليف التي تلقيناها من العميل أو من المستشارين المتخصصين.

٢١. شهرة العقار والتجهيزات واللوازم

يستثني تقييمنا أي قيمة إضافية معزوة إلى شهرة العقار والتجهيزات واللوازم التي لا تمثل قيمة في وضعها الطبيعي إلا للشاغل الحالي وذلك ما لم يُنص على خلافه.

٢٢. المعدات والماكينات

لم يتم رصد أي مخصص لأي معدات أو ماكينات أو أدوات ما لم تشكل جزءًا لا يتجزأ من المبنى بحيث يتم بيعها مع المبنى عند بيعه.

٢٣. الخدمات

لم نعتد على إجراء تدقيق فيما يتعلق بحجم الخدمات أو أوضاعها، لذا فإننا نفترض أن الخدمات وأي عناصر تحكم أو برامج مرتبطة بها في حالة جيدة وخالية من العيوب. كما أعددنا تقييمنا على اعتبار كفاية الخدمات من حيث الحجم لتلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية.

٢٤. تخصيص الأراضي والمباني

سنقوم بتخصيص الأراضي والمباني لأغراض الاستهلاك وذلك عند تلقينا أي تعليمات. لا تمثل تلك التخصيصات تقييمات لذا لا ينبغي استخدامها لأي غرض آخر ما لم يحدد ذلك في التقرير.

٢٥. تقييمات المحفظة

يمثل تقييمنا الإجمالي، فيما يخص تقييمات محافظ العقارات، مجموع قيم كل عقار على حدة. لذا يفترض تقييمنا أن كل عقار تم تسويقه على حدة وليس باعتباره جزءًا من محفظة. وبالتالي لم يتم إدراج أي زيادة أو خصم تتعلق بأي محفظة ولم يتم إدراج أي نتائج مترتبة على تسويق العقارات الفردية جميعًا في تقييماتنا. ومع ذلك، في حال تحقيق أي عقارات متاخمة أو متكاملة قيمة أعلى عند تسويقها جميعًا («الدمج الحصيف»)، فقد أوردنا القيمة الأعلى التي قد تنشأ عن ذلك.

٢٦. الخطط والخرائط

جميع الخطط والخرائط الواردة في تقريرنا مقدمة لأغراض تعريفية فقط، فبالرغم من كونها صحيحة، إلا أنها غير مضمونة ويجب عدم إيرادها كجز من أي عقد. جميع المعلومات منشورة بموجب ترخيص. جميع الحقوق محفوظة.

الملحق ج - تعليق تفسيري للقيمة السوقية

تعريف وتعليق تفسيري مبني على معايير التقييم الدولية، يوليو ٢٠١٧

يجب أن تنبني التقييمات القائمة على القيمة السوقية على التعريف والإطار المفاهيمي الموضوع من جانب مجلس معايير التقييم الدولية:

التعريف

"القيمة المقدرة التي من المفترض استبدالها أو دفعها مقابل أي أصل أو التزام بتاريخ التقييم بين مشتري وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه"

التعليق

١. في سبيل تطبيق القيمة السوقية، يجب إيلاء الاعتبار للإطار المفاهيمي الموضح في الفقرات ٣١-٣٥ من إطار معايير التقييم الدولية، بما في ذلك المتطلبات التي تقتضي إدراج الحالة والظروف الفعلية في السوق كما في تاريخ التقييم الفعلي ضمن مبلغ التقييم.

٢. كما أن أساس القيمة السوقية عبارة عن تعريف معترف به دوليًا. فهو يمثل الرقم الذي يظهر في عقد بيع افتراضي بتاريخ التقييم. يحتاج المقيمون إلى ضمان توضيح ذلك الأساس في كل من التعليمات والتقرير في جميع الأحوال.

٣. تتجاهل القيمة السوقية أي رهون عقارية أو رهون سندية أو أي رسوم متعلقة بالعقار.

٤. بصرف النظر عن تجاهل مسألة أن القيمة الخاصة (انظر التعريف المذكور في الفقرات ٤٤-٤٧ من إطار معايير التقييم الدولية) وهو ما تنطوي فيه الأسعار المعروضة من المشترين بشكل عام في السوق على توقع بحدوث تغيير في ظروف السوق في المستقبل، فإن عنصر "القيمة المأمولة" ينعكس على القيم السوقية. وتشتمل الأمثلة المتعلقة بإمكانية وجود أثر على القيمة السوقية بفعل الآمال المتعلقة بخلق قيمة إضافية أو الحصول عليها في المستقبل على ما يلي:

- تطلعات التطوير، حيث لا يوجد تصريح حالي لإقامة مشروع التطوير؛ و
- تطلعات تحقيق القيمة التآزرية (انظر التعريف المذكور في الفقرة ٤٨ من إطار معايير التقييم الدولية) الناشئة عن الاندماج مع عقار آخر، أو ادماج الحصص داخل نفس العقار في السنوات المقبلة.

٥. تحتوي الملاحظات التوجيهية رقم ٢ و٤ و٥ على إرشادات بشأن تطبيق القيمة السوقية على أنواع الأصول المحددة.

٣٠ معايير التقييم الدولية - الأساس المحدد للقيمة - القيمة السوقية

١.٣٠ القيمة السوقية "القيمة المقدرة التي من المفترض اعتمادها عند تداول أي أصل أو التزام - بتاريخ التقييم - بين مشتر وبائع لديهما الرغبة في إجراء المعاملة على أسس تجارية بحتة وذلك بعد إجراء التسويق اللازم وتصرف الطرفين عن علم وبحكمة ودون إكراه".

٢.٣٠ يُطبق تعريف القيمة السوقية وفقًا للإطار المفاهيمي لمعايير التقييم الدولية التالي:

أ. **"المبلغ المقدر"**

يشير إلى السعر المقدم من حيث المال المدفوع لقاء الحصول على الأصل في معاملة سوقية قائمة على أساس تجاري بحت. والقيمة السوقية هي السعر الأكثر احتمالا الذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق في تاريخ التقييم بما يتماشى مع تعريف القيمة السوقية، وهو أفضل سعر يمكن أن يحصل عليه البائع بشكل معقول، وأنسب سعر يمكن أن يتلقاه المشتري بصورة معقولة. ويُستثنى من هذا التقدير السعر المقدر الذي خضع للتضخم أو التخفيض وفق شروط أو حالات خاصة مثل التمويل غير التقليدي أو البيع أو ترتيبات إعادة الاستئجار أو الاعتبارات الخاصة أو الامتيازات التي يمنحها أي شخص يمثل طرفًا في البيع أو أي عنصر ذي قيمة خاصة.

ب. **"سعر تداول الأصل"**

تشير إلى أن قيمة الأصل عبارة عن مبلغ تقديري بدلاً من مبلغ يحدد مسبقًا أو سعر البيع الفعلي. فهو السعر الذي تُجرى به المعاملة والذي يستوفي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

ج. **"في تاريخ التقييم"**

يتطلب أن تكون القيمة محددة بالوقت اعتبارًا من تاريخ معين إذ قد تتغير الأسواق وظروفها، وبالتالي تكون القيمة المقدرة غير صحيحة أو غير ملائمة في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم حالة وظروف السوق الفعلية في تاريخ التقييم الساري لا قبل ذلك ولا بعده.

د. "بين مشترٍ راغب"

يشير إلى الشخص الراغب في الشراء دون إكراه، وهذا المشتري غير حريص ولا مصمم بشدة على الشراء بأي ثمن، كما أنه يعتمد في عملية الشراء على حقائق وتوقعات السوق الحالية، لا بناءً على سوق وهمية أو افتراضية لا يمكن التحقق منها أو توقع وجودها. ولا يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى من المحدد بناءً على السوق. ويُدرج المالك الحالي ضمن من يشكلون "السوق".

ه. "وبائع راغب"

غير حريص بشدة وغير مُجبر على إتمام البيع بأي سعر كما أنه غير مستعد للتمسك بسعر غير معقول في السوق الحالية. فالبائع الراغب هو الشخص الراغب في بيع الأصل بشروط السوق للحصول على أفضل سعر يمكن تحقيقه في السوق المفتوحة بعد إجراء التسويق المناسب بغض النظر عن السعر. لا تشكل الظروف الواقعية للمالك الفعلي جزءًا من هذا الاعتبار لأن البائع الذي يرغب في البيع هو مالك افتراضي.

و. "معاملة قائمة على أسس تجارية بحتة"

هي المعاملة التي تتم بين طرفين لا تربطهما علاقة معينة أو خاصة، على سبيل المثال الشركات الأم والشركات الفرعية أو المالك والمستأجر، فقد يترتب على تلك العلاقة تحديد أسعار غير معهودة في السوق أو مبالغ فيها. ويُفترض أن تتم المعاملة القائمة على القيمة السوقية بين طرفين لا يرتبطان بأي علاقة حيث يعمل كل منهما بشكل مستقل عن الآخر.

ز. "بعد إجراء التسويق اللازم"

يعني عرض الأصل في السوق بأفضل طريقة مناسبة للتصرف فيه مقابل أعلى سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقًا لتعريف القيمة السوقية. وتُعتبر طريقة البيع هي أنسب طريقة للحصول على أفضل سعر في السوق الذي يمكن للبائع الحصول عليه. وليس لفترة العرض مدة ثابتة بل تختلف باختلاف نوع الأصل وظروف السوق. ويتمثل المعيار الوحيد في وجوب توفير وقت كاف يسمح بتعريف الأصل لعدد مناسب من المشاركين في السوق، وتقع فترة التعرض قبل تاريخ التقييم.

ح. "تصرف الطرفين عن علم وبحكمة"

يفترض أن يكون كل من المشتري والبائع الراغبين في إجراء المعاملة على علم بشكل معقول بطبيعة الأصل وخصائصه، واستخداماته الفعلية والمحتملة وحالة السوق اعتبارًا من تاريخ التقييم. ومن المفترض أن يستخدم كل طرف منهما تلك المعرفة بحكمة في البحث عن السعر الأكثر ملاءمة له فيما يتعلق بهذه المعاملة. وتُقيم الحكمة بناءً على وضع السوق في تاريخ التقييم، وليس بناءً على الإدراك المتأخر لوضع السوق في تاريخ لاحق. فعلى سبيل المثال، قد يكون من الحكمة أن يبيع البائع الأصول في سوق هابطة بسعر أقل من مستويات السوق السابقة. وفي مثل هذه الحالات، كما هو الحال بالنسبة للبورصات الأخرى في الأسواق التي تشهد تغيرًا في الأسعار، فإن المشتري أو البائع الحكيم يتصرف بناءً على أفضل معلومات متاحة في السوق في ذلك الوقت.

ط. "وبدون إكراه"

يعني أن كل طرف منهما لديه الدافع لتنفيذ المعاملة، دون التعرض لأي إجبار أو إكراهه على نحو غير ملائم لإتمام المعاملة.

٣.٣٠ يفترض مفهوم القيمة السوقية سعرًا يتم التفاوض عليه في سوق مفتوحة وتنافسية حيث يتصرف المشاركون فيه بحرية. ويمكن أن تكون السوق دولية أو محلية، كما يمكن أن تتضمن السوق من العديد من المشترين والبائعين، أو قد تكون سوق واحدة تتميز بعدد محدود من المشاركين في السوق. السوق الذي يُفترض فيه عرض الأصل للبيع هو السوق الذي يتم فيه تبادل الأصل المفترض تبادله.

٤.٣٠ وستعكس القيمة السوقية للأصل الاستخدام الأعلى والأفضل الذي يتمثل في تحقيق أقصى استفادة من الأصل بطريقة ممكنة ومسموح بها قانونًا ومجدية من الناحية المالية. وقد يكون الاستخدام الأعلى والأفضل عبارة عن الاستمرار في الاستخدام الحالي للأصل أو عبارة عن بعض الاستخدامات البديلة. ويتم تحديد ذلك من خلال الاستخدام الذي قد يضعه أحد المشاركين في السوق في الاعتبار للأصل عند تحديد السعر الذي يرغب في المزايدة عليه.

٥.٣٠ يجب أن تكون طبيعة ومصدر مدخلات التقييم متوافقة مع أساس القيمة والتي يجب أن يُراعي فيها الغرض من التقييم. فعلى سبيل المثال، يجوز استخدام طرق وأساليب مختلفة للتوصل إلى رأي بشأن القيمة بشرط استخدام البيانات المستمدة من السوق. ويستخدم نهج السوق بحكم تعريفه مدخلات مستمدة من السوق. ولتحديد القيمة السوقية، يجب تطبيق نهج الدخل باستخدام المدخلات والافتراضات التي يعتمدها المشاركون. ولتحديد القيمة السوقية باستخدام نهج التكلفة، ينبغي تحديد تكلفة أي أصل مماثل من حيث المنفعة المتساوية والاستهلاك المناسب عن طريق تحليل التكاليف القائمة على السوق والاستهلاك.

٦.٣٠ يجب تحديد الأسلوب أو طرق التقييم الأكثر ملاءمة بناءً على البيانات المتاحة والظروف المتعلقة بالسوق الخاصة بالأصل قيد التقييم. يجب أن

يوضح أي نهج أو طريقة مستخدمة القيمة السوقية في حالة الاستناد إلى بيانات مستمدة من السوق جرى تحليلها بشكل مناسب.

٧.٣٠ لا تعكس القيمة السوقية خصائص الأصل التي لها قيمة لدى مالك أو مشترٍ معين دون بقية المشترين في السوق. وقد تتعلق مثل هذه المزايا بالخصائص المادية أو الجغرافية أو الاقتصادية أو القانونية للأصل. ويجب عند تحديد القيمة السوقية تجاهل أي عنصر للقيمة من هذا القبيل لأنه يُفترض في أي تاريخ معين وجود مشتر راغب، وليس مشترياً راغباً محدداً.

الملحق د - الافتراضات والتحذيرات المتعلقة بالتقييم

أحكام عامة

١. لا نتحمل أي مسؤولية عن العوامل الاقتصادية أو المادية التي قد تؤثر على الآراء الواردة في هذا التقرير والتي تحدث بعد تاريخ التقييم.

٢. لقد اعتمدنا بشكل كبير على المعلومات المقدمة أثناء المناقشات وتلك المقدمة في نسخة مطبوعة من قبل الشركة. ونعتقد أن البيانات التي تم جمعها دقيقة وموثوق بها، ولم تقم شركة جيه أل أل، كجزء من التقييم، بإجراء مراجعة مستقلة أو مراجعة للمعلومات التي تم جمعها ولا تعبر عن رأي أو أي شكل آخر من أشكال التأكيد على دقة هذه المعلومات. لا نتحمل أية مسؤولية عن الأخطاء أو السهو، أو عن المعلومات التي لم يُفصح عنها والتي قد تؤثر على تقدير القيمة.

٣. لقد قبلنا الاستشارات المقدمة لنا بشأن مسائل مثل التخطيط والإخطارات القانونية، وحقوق الارتفاق، والحيازة، وتحديد الممتلكات والموقع والمساحات، وجميع المعلومات الأخرى ذات الصلة. تستند الأبعاد والقياسات والمساحات المدرجة في التقييم إلى المعلومات التي قدمتها الشركة ويُفترض أنها تتماشى مع مدونة قواعد ممارسات القياس التي وضعها المعهد الملكي للمساحين القانونيين. لم يتم إجراء قياسات في الموقع. لقد تم إعلامنا بأنه لم تُحذف أي حقائق جوهرية من المعلومات المقدمة.

٤. لا يُقصد التعبير عن الرأي في الأمور التي تتطلب خبرة قانونية أو تحقيقًا متخصصًا أو معرفة تتجاوز تلك التي يوظفها القائمون على تقييم العقارات عادةً.

٥. ما لم يذكر خلاف ذلك، لم يتم النظر في قيمة العقار في هذا التقييم في حالة وقوعه ضمن منشآت تعتبر ملكية شخصية، ولم يتم النظر سوى إلى الممتلكات العقارية غير المنقولة.

٦. الخرائط والملاحق الواردة في هذا التقرير مخصصة للتوضيح فقط كوسيلة مساعدة في تصور الأمور التي تمت مناقشتها في التقرير. ولا ينبغي اعتبارها كدراسات استقصائية أو الاعتماد عليها لأي غرض آخر، ولا يجب حذفها من التقرير أو إعادة نشرها أو فصلها عن التقرير.

الملكية وسندات الملكية

١. لم نقدم أي رأي بشأن سندات الملكية، ولقد حصلنا على البيانات المتعلقة بالملكية والوصف القانوني من الشركة أو السجلات العامة الموثقة. ونفترض أن سندات الملكية قابلة للتسويق وخالية من جميع الامتيازات والرهون والأعباء وحقوق الارتفاق والقيود، إلا إذا جرى مناقشتها على وجه التحديد في التقرير. قُدِّرت قيمة العقار على افتراض أنه خاضع لملكية مسؤولة وإدارة مختصة ومتاحة لتحقيق أعلى وأفضل استخدام.

٢. تم تقييم العقار كما لو كان مملوكًا بالكامل دون النظر إلى أي أموال مستحقة الدفع فيما يتعلق بسندات الرهن العقاري أو القروض أو أي مطالبات مقدمة من الغير.

حالة المبنى وامتثاله

١. تم تقييم العقار على افتراض أنه في حالة امتثال تام لجميع الأنظمة والقوانين البيئية المعمول بها دولياً ومحلياً.

٢. تم تقييم العقار على افتراض أن جميع لوائح وقيود تقسيم المناطق والاستخدام المعمول بها قد تم وسيتم الالتزام بها، ما لم ينص على خلاف ذلك، وأنها لن تتغير بشكل كبير في المستقبل.

٣. لم نتحمل أي مسؤولية عن الأوضاع المخفية أو غير الملحوظة للعقار، أو التربة التحتية، أو الهياكل التي تجعله أكثر أو أقل قيمة، ولا نتحمل أية مسؤولية عن الترتيب للدراسات الهندسية التي قد تكون لازمة لاكتشافها.

٤. لم تتوفر في هذا التقييم دراسات مفصلة عن التربة بشأن العقار، لذلك يفترض أن ظروف التربة كافية وستستمر في دعم هيكل المباني الحالية بما يتوافق مع أعلى الاستخدامات وأفضلها.

٥. ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا التقرير، ليس لدى المُقيِّمين الموقعين على هذا التقرير علم بوجود أو عدم وجود مواد سامة في التحسينات و/ أو النفايات الخطرة على الأرض. لا نتحمل أية مسؤولية عن أي حالة من هذا القبيل أو عن أي أعمال ينبغي أن تقوم بها بيوت الخبرة أو الشركات الهندسية لاكتشاف مثل تلك الأشياء.

٦. لم يجر المُقيِّمون مسحاً هندسياً. لا يوجد أي تعدٍ على التحسينات التي تم القيام بها على العقار، ما لم يذكر ذلك على وجه التحديد.

الملحق هـ - بطاقات العضوية في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

جونز لانج لاسال العربية السعودية للتثمين العقاري

الدور ١٧، البرج الجنوبي

أبراج التعاونية، طريق الملك فهد، المملكة العربية السعودية.

+٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٠٣٠٣

جيه أل أل

إعمار سكوير، المبنى رقم ١، المكتب رقم ٤٠٣، طريق الشيخ زايد،

ص.ب. ٢١٤٠٢٩،

دبي، الإمارات العربية المتحدة

+٩٧١ ٤ ٤٢٦ ٦٩٩٩

+٩٧١ ٤ ٣٦٥ ٣٢٦٠

جيه أل أل

المكتب رقم ٣، الطابق السابع، المركز التجاري بأبوظبي (البرج الشرقي)،

ص.ب. ٣٦٧٨٨، منطقة النادي السياحي، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة

+٩٧١ ٢ ٤٤٣ ٧٧٧٢

+٩٧١ ٢ ٤٤٣ ٧٧٦٢

جدة

جميل سكوير، الدور الرابع

جناح ٤٠٦، تقاطع شارع التحلية مع شارع الأندلس، ص.ب. ٢٠٩١، جدة ٢٣٣٢٦-٨٩٠٩،

المملكة العربية السعودية

+٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٠٣٠٣

سايمون براند زميل المعهد الملكي للمساحين القانونيين

مدير تنفيذي، رئيس قسم التقييم واستشارات المعاملات

+٩٧١ ٤ ٤٣٦ ٢٤٨٧

simon.brand@eu.jll.com

بيتر ستبينغس أحد أعضاء المعهد الملكي للمساحين القانونيين

مدير أول بقسم استشارات التقييم – الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

+٩٧١٢ ٤٤٣ ٧٧٧٢

peter.stebbings@eu.jll.com

حول جيه أل أل

شركة جيه أل أل (مدرجة في بورصة نيويورك تحت الرمز: **JLL**) هي شركة خدمات مهنية رائدة متخصصة في خدمات العقارات التجارية وإدارة الاستثمار. وتكمن رؤية الشركة في صياغة مفهوم جديد لمجال العقارات، وخلق فرص مواتية ومساحات رائعة تتحقق فيها آمال العملاء وأحلامهم. وبهذا، سنبني مستقبلاً أفضل لعملائنا وشعوبنا ومجتمعاتنا. حجزت شركتنا مكاناً لها في قائمة فورتشين ٥٠٠ بفضل انتشار نشاطها فيما يربو على ٨٠ بلدًا وتوظيف عاملين من جميع أنحاء العالم بلغ عددهم ٨٨،٠٠٠ موظفًا كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨. جيه أل أل هو الاسم التجاري والعلامة التجارية المسجلة لشركة جيه أل أل إنكوربوريتد. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة الرابط التالي **jll.com**.

http://www.jll-mena.com

جيه أل أل

©2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc . جميع الحقوق محفوظة. تم الحصول على جميع المعلومات الواردة في هذه الاتفاقية من مصادر موثوقة، بيد أنه لا يوجد أي تعهدات أو ضمانات على دقتها.

الملحق ٣: الشركات غير العاملة

	الشركة التابعة غير العاملة	رقم السجل التجاري	رأس المال (ريال سعودي)	ملكية الشركة المباشرة	ملكية الشركة غير المباشرة
١.	شركة الحمراء مول التجارية	١٠١٠٤٢٨٠٣٨	١٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة مراكز الرياض المحدودة
٢.	شركة الدمام مول التجارية	١٠١٠٤٢٨٠٤١	١٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة مراكز الرياض المحدودة
٣.	شركة الملز مول التجارية	١٠١٠٤٢٨٠٤٠	١٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة مراكز الرياض المحدودة
٤.	شركة الياسمين مول التجارية	١٠١٠٤٢٨٠٣٦	١٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة مراكز الرياض المحدودة
٥.	شركة أركان سلام للعقارات والمقاولات	١٠١٠١٩٦٨٩٩	١,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة مراكز الرياض المحدودة
٦.	شركة النور مول التجارية المحدودة	١٠١٠٢٢٣٢٠٣	٥٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة عزيز مول التجارية المحدودة
٧.	شركة عزيز مول التجارية المحدودة	١٠١٠٢٢٢٠١٥	٥٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة مول العرب المحدودة
٨.	شركة مول العرب المحدودة	١٠١٠٢١٣٤٨٤	٥٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة عزيز مول التجارية المحدودة
٩.	شركة الإرث المتين التجارية	١٠١٠٤١٣٧٤٧	١٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة عزيز مول التجارية المحدودة
١٠.	شركة مجمع اليرموك المحدودة	١٠١٠٢٢٧٧٨٥	٥٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لمجمع عيون الرائد التجارية
١١.	شركة الظهران مول التجارية المحدودة	١٠١٠٢٢١٩٩٥	٥٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لمجمع اليرموك التجارية المحدودة
١٢.	شركة الإرث الراسخ التجارية	١٠١٠٤١٣٧٤٥	١٠٠,٠٠٠	٩٥٪	مملوكة بنسبة ٥٪ لشركة الظهران مول التجارية المحدودة