

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

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

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

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

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

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

وكما في تاريخ هذا المستند، فإن المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (٥/١) أو أكثر من رأس مالها هم: هشام عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (١٩,٠١٪)، محمد عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٩,٩٧٪)، عبد الله عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٧,٧٩٪)، منصور عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٨,٦٥٪)، عبد المحسن عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٨,٥٦٪)، أحمد عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٨,٥٤٪)، عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٧,٧٨٪)، قماشة إبراهيم الجبر بنسبة ملكية (٦,١٨٪)، هيفاء عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٥,٠٢٪)، مشاعل عبد العزيز الحقباني بنسبة ملكية (٥,٠١٪)، ولزيد من التفاصيل حول كبار المساهمين (فضلاً راجع قسم (٤) «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي» في هذا المستند). ويحظر على كبار المساهمين هؤلاء التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («فترة الحظر»). ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية («الهيئة»).

ويقتصر التداول في الأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية على المساهمين الحاليين (باستثناء المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (٥/١) أو أكثر من رأس مالها والمذكورين أعلاه والذين يخضعون لفترة الحظر)، بالإضافة إلى فئات المستثمرين المؤهلين والتي تشمل:

١. مؤسسة سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنَت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.

المستشار المالي



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

بنان العقارية
Banan Real Estate

إشعار مهم

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

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

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

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

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

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

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

المعلومات المالية

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

التوقعات والإفادات المستقبلية

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

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

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

دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة

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

المصدر: شركة بنان العقارية.

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

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

عنوان الشركة



شركة بنان العقارية

العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب ٤٢ الرمز البريدي ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦-١١-٤٨٠٨٠٨٥

فاكس: +٩٦٦-١١-٤٨٠١٤٥٧

البريد الإلكتروني: info@bananrealestate.com

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

ممثلا الشركة

الممثل الأول	الممثل الثاني
عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	ماجد عبد الله محمد الناصر
رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي
شركة بنان العقارية	شركة بنان العقارية
العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان	العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان
ص.ب. ٤٢، الرياض ١١٤١١	ص.ب. ٤٢، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١١-٤٨٠٨٠٨٥	هاتف: +٩٦٦-١١-٤٨٠٨٠٨٥
فاكس: +٩٦٦-١١-٤٨٠١٤٥٧	فاكس: +٩٦٦-١١-٤٨٠١٤٥٧
الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com	الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com
البريد الإلكتروني: abdulmohsen@bananrealestate.com	البريد الإلكتروني: malnasser@bananrealestate.com

المُلخَص

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

<p>شركة بنان العقارية، هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م) الصادر من مدينة الرياض. تأسست شركة بنان العقارية باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي وجميعها حصص نقدية متساوية القيمة بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بالتاريخ ١٤٢٦/٠٢/١٣ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣ م)، والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م). وبموجب قرار معالي وزير التجارة (التجارة والصناعة في ذلك الوقت) رقم (٢٨٠/ق) وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١ م) تم تحويل الشركة إلى مساهمة مغلقة، وزيادة رأس مالها من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي. بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠ م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتي مليون ريال مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي متطابقة من جميع النواحي وقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، والموافقة على تغيير اسم الشركة ليصبح شركة بنان العقارية.</p>	<p>الشركة وصفها وتأسيسها</p>
<p>تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م). تتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وخدمات التسجيل العيني للعقار.</p> <p>وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الزراعة والحراثة وصيد الأسماك. • التعدين واستغلال المحاجر. • الصناعات التحويلية. • إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء. • إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها. • التشييد. • تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية. • النقل والتخزين. • أنشطة خدمات الإقامة والطعام. • المعلومات والاتصالات. • الأنشطة المالية وأنشطة التأمين. • الأنشطة العقارية. • الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية. • الخدمات الإدارية وخدمات الدعم. • الإدارة العامة والدفاع، الضمان الاجتماعي الإلزامي. • التعليم. • أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي. • الفنون والترفيه والتسليّة. • أنشطة الخدمات الأخرى. • أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم أفراداً وأنشطة الأسر المعيشية. • إدارة الشركات التابعة لها، أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها. • استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية. • امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها. • امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية. واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو غيرها. <p>يتمثل نشاط الشركة الحالي في إنشاء وتملك وإدارة وتأجير المجمعات التجارية والسكنية والفنادق (الرجاء مراجعة القسم (٣-٧) «نشاط الشركة وطبيعة أعمالها» لمزيد من التفاصيل عن نشاط الشركة ومشاريعها).</p>	<p>ملخص أنشطة الشركة</p>

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

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

المصدر: شركة بنان العقارية

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

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

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

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

المساهمون الكبار، وعدد أسهمهم، ونسب ملكيتهم قبل الإدراج

المساهمون الكبار الذين يجوز للشخص المرخص له المعين بموجب قواعد الإدراج بيع أسهمهم وفقاً لتقديره، وعدد أسهمهم، ونسبة ملكيتهم قبل الإدراج وبعد تطبيق خطة استيفاء متطلبات السيولة المقدمة إلى السوق وفقاً لقواعد الإدراج

لا يوجد شخص مرخص له معين لبيع أي من أسهم المساهمين الكبار في الشركة، وذلك نظراً لاستيفاء الشركة لمتطلبات السيولة الواردة في المادة الحادية والأربعون من قواعد الإدراج، حيث إن المساهمين في الشركة والذين ينطبق عليهم تعريف الجمهور يبلغ عددهم (٦٣) ثلاثة وستين مساهم يملكون ما نسبته ١٨,٤٦٪ من رأس مال الشركة، وما قيمته (٥٥,٣٩٣,٥٠٠) خمسة وخمسون مليون وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألف وخمسمائة ريال سعودي كما في تاريخ مستند التسجيل هذا.

رأس مال المُصدر (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان مليون ريال سعودي مدفوع بالكامل.

إجمالي عدد أسهم المُصدر (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرون مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

القيمة الاسمية للسهم عشرة (١٠) ريالاً سعودية.

سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج (١٥) خمسة عشر ريال سعودي للسهم الواحد.

الأحقية في الأرباح تستحق الأسهم محل الإدراج المباشر هذا نصيبها من أي توزيعات أرباح تعلن عنها الشركة اعتباراً من تاريخ مستند التسجيل هذا وعن أي من السنوات المالية اللاحقة (فضلاً راجع القسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح»).

حقوق التصويت جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي سهم أي حقوق تفضيلية، ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها أيًا كان عدد أسهمه.

القيود المفروضة على الأسهم يجب على كبار المساهمين الحاليين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة (المذكورة أسمائهم في الصفحة رقم (و)) عدم التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر شهراً تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية «فترة الحظر»، ويقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القيود عن تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة، دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية.

الأسهم التي سبق للمُصدر إدراجها لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء في المملكة العربية السعودية أو في أي مكان آخر قبل هذا الإدراج في السوق الموازية. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت إلى السوق المالية السعودية (تداول) بطلب الإدراج وفقاً لقواعد الإدراج، وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة لإتمام عملية الإدراج، وتم الاستيفاء بكافة المستندات المؤيدة المطلوبة لذلك الغرض.

- يقتصر التداول في الأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية على المساهمين الحاليين (باستثناء المساهمين الكبار في الشركة الذين يمتلكون 5% أو أكثر من رأس مالها المذكورين في الصفحة (و) والذين تنطبق عليهم فترة الحظر). بالإضافة إلى فئات المستثمرين المؤهلين المتمثلة فيما يلي:
- ١- مؤسسة سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
 - ٢- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه..
 - ٣- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
 - ٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
 - ٥- الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
 - ٦- صناديق الاستثمار.
 - ٧- الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية.
 - ٨- المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.
 - ٩- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
 - ١٠- أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
 - أ- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا نقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.
 - ب- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - ج- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - د- أن يكون حاصلأعلى الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - هـ- أن يكون حاصلأعلى شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
 - ١١- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

فئات المستثمرين الذين يحق لهم تداول أسهم الشركة بعد الإدراج

ملخص المعلومات الأساسية

تنويه للمستثمرين

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

نبذة عن الشركة

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

ويقع مقر الشركة الرئيس في مدينة الرياض بحسب العنوان التالي:

شركة بنان العقارية

العليا، تقاطع شارع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب ٤٢ الرمز البريدي ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦-١١-٤٨٠٨٠٨٥

فاكس: +٩٦٦-١١-٤٨٠١٤٥٧

البريد الإلكتروني: info@bananrealestate.com

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج:

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

المصدر: شركة بنان العقارية

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

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

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

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

أنشطة الشركة الرئيسية

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

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

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

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

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

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

رؤية الشركة

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

رسالة الشركة

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

استراتيجية الشركة

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

نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

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

ملخص المعلومات المالية

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

قائمة الدخل

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

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

قائمة المركز المالي

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

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

قائمة التدفقات النقدية

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

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

مؤشرات الأداء الرئيسية

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

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

ملخص عوامل المخاطرة

أ. المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

- المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة
- مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة
- مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية
- مخاطر حدائة تشكيل لجان مجلس الإدارة وعدم تطبيق قواعد الحوكمة
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة
- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة
- المخاطر المتعلقة بالانتمان
- المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة
- مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين
- مخاطر سوء سلوك الموظفين وأخطائهم
- مخاطر قرارات الإدارة
- مخاطر الاعتماد على الموظفين غير السعوديين
- مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودية
- المخاطر المرتبطة باستحقاقات الزكاة المحتملة
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات
- المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية المهمة والمعايير الجديدة
- المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية
- المخاطر المتعلقة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)
- مخاطر تعثر المستأجرين ومماطلاتهم وعدم قدرتهم على سداد الايجارات المستحقة بذمتهم
- المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على تجديد عقود الايجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد أو عجزها عن إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها
- مخاطر احتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة
- مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم
- مخاطر تغير البيئة النظامية
- المخاطر المتعلقة بصدور نظام الشركات الجديد
- المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية
- مخاطر العقود مع الأطراف ذات العلاقة
- مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية
- مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار
- مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/التجزئة
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها.
- المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة
- المخاطر المتعلقة بالشركات التابعة أو الزميلة
- المخاطر المتعلقة بنقل ملكية الأصول العقارية الخاصة بشركة العزينة للاستثمار والتطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بتركز العملاء
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

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

ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

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

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

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

جدول المحتويات

١	التعريفات والمصطلحات	١-١
٤	عوامل المخاطرة	٢-١
٤	المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها	١-٢
١٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة	٢-٢
١٤	المخاطر المتعلقة بالأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية	٣-٢
١٦	الشركة	٣-١
١٦	خلفية عن الشركة	١-٣
١٦	رؤية الشركة	٢-٣
١٦	رسالة الشركة	٣-٣
١٦	استراتيجية الشركة	٤-٣
١٦	نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة	٥-٣
١٧	تأسيس الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس المال	٦-٣
١٩	نشاط الشركة وطبيعة أعمالها	٧-٣
٢٠	العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية	٨-٣
٢١	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية	٩-٣
٢٢	العقارات المستأجرة	١٠-٣
٢٢	العقود الجوهرية	١١-٣
٢٢	تفاصيل إيرادات الشركة	١٢-٣
٢٣	استثمارات الشركة في أدوات حقوق ملكية	١٣-٣
٢٣	الشركات الزميلة	١٤-٣
٣٨	انقطاع الأعمال	١٥-٣
٣٨	العلامات التجارية وحقوق الملكية	١٦-٣
٣٨	الموظفون والسعودة	١٧-٣
٣٩	السعودة	١٨-٣
٤٠	هيكل الملكية والهيكل التنظيمي	٤-١
٤٠	هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج	١-٤
٤١	الهيكل التنظيمي	٢-٤
٤١	أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	٣-٤
٤٦	لجان مجلس الإدارة	٤-٤
٤٦	لجنة المراجعة	٥-٤
٤٨	الإدارة التنفيذية	٦-٤
٥٠	سياسة توزيع الأرباح	٥-٠
٥١	تكاليف الإدراج المباشر	٦-١
٥٢	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة	٧-١
٥٣	المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الإدراج المباشر وشروطه	٨-١
٥٣	طلب تسجيل الأسهم في السوق الموازية	١-٨
٥٣	سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج والقيمة الإسمية لكل سهم	٢-٨
٥٤	الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق سهم الشركة	٣-٨
٥٦	القرارات والموافقات التي ستدرج بموجبها الأسهم	٤-٨
٥٦	الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر)	٥-٨
٥٦	نبذة عن السوق المالية السعودية (تداول)	٦-٨
٥٧	المستندات المتاحة للمعاينة	٩-١
٥٨	التقرير القانوني	١٠-١
٥٨	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١١-١

قائمة الجداول

١٧	جدول ١: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس
١٧	جدول ٢: هيكل الملكية بعد تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة
١٨	جدول ٣: هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي
٢١	جدول ٤: تفاصيل عمارة تجارية في حي الملقا
٢١	جدول ٥: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٢٢	جدول ٦: عقارات الشركة المستأجرة
٢٢	جدول ٧: تفاصيل العقود الجوهرية
٢٢	جدول ٨: الإيرادات من كبار العملاء
٢٣	جدول ٩: تفاصيل استثمارات الشركة في شركات مدرجة في السوق المالية السعودية
٢٣	جدول ١٠: تفاصيل استثمارات الشركة في شركات غير مدرجة في السوق المالية السعودية
٢٣	جدول ١١: جدول هيكل الملكية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري
٣٧	جدول ١٢: هيكل الملكية في المركز التجاري في مدينة الرياض بحي حطين
٣٨	جدول ١٣: العلامة التجارية لشركة بنان العقارية
٣٨	جدول ١٤: الأشخاص العاملون بشركة بنان العقارية بحسب كل إدارة
٣٨	جدول ١٥: إجمالي أعداد الموظفين في شركة بنان العقارية
٤٠	جدول ١٦: هيكل الملكية في شركة بنان العقارية
٤١	جدول ١٧: أعضاء مجلس الإدارة
٤٣	جدول ١٨: السيرة الذاتية لعبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني
٤٣	جدول ١٩: السيرة الذاتية لأحمد عبدالرحمن عبدالعزيز الحقباني
٤٣	جدول ٢٠: السيرة الذاتية لفیصل محمد عبد العزيز الحقباني
٤٤	جدول ٢١: السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزيني
٤٥	جدول ٢٢: السيرة الذاتية لعبد العزيز محمد عبد العزيز القباني
٤٥	جدول ٢٣: السيرة الذاتية لماجد عبد الله محمد الناصر
٤٧	جدول ٢٤: أعضاء لجنة المراجعة
٤٧	جدول ٢٥: السيرة الذاتية لإبراهيم محمد الحسون
٤٧	جدول ٢٦: ٢٦: السيرة الذاتية لخالد ربيعة
٤٨	جدول ٢٧: أعضاء الإدارة التنفيذية
٤٨	جدول ٢٨: السيرة الذاتية لمحمد محمود أبو خشبة
٤٨	جدول ٢٩: السيرة الذاتية لعبد الرحمن إبراهيم الحمدان
٤٩	جدول ٣٠: السيرة الذاتية لعبدالله محمد العمري
٥٠	جدول ٣١: توزيعات الأرباح للعامين ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م
٥٣	جدول ٣٢: تسلسل الجلسات

-١ التعريفات والمصطلحات

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

المصطلح	التعريف
الشركة / المُصدر	شركة بنان العقارية.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة بنان العقارية.
النظام الأساسي	النظام الأساسي لشركة بنان العقارية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
تسجيل الأسهم	تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية.
الإدراج المباشر	الإدراج المباشر لأسهم الشركة في قائمة الشركات المدرجة في السوق الموازية والموافقة على تداولها.
سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج	(١٥) خمسة عشر ريال سعودي للسهم الواحد.
أسهم المساهمين الحاليين قبل الإدراج	١٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ (٢٠٠٠٠٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريال سعودي من أسهم شركة بنان العقارية.
القيمة الاسمية	عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
المساهمون الكبار	مساهمو الشركة الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة والواردة أسمائهم في الصفحة (و) من هذا المستند.
المساهمون الحاليون	المساهمون المبينة أسمائهم في القسم رقم (٤-١) «هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج» من هذا المستند.
السعودية	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية وأي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة العربية السعودية بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٧/٠٩/٢٠٠٥م)، وتعديلاته.
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من عام ٢٠٢٠م، والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
هـ	التقويم الهجري.
م	التقويم الميلادي.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ، والمعدل بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١/٦/١٤٢٤هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢١م)، وتعديلاتها.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة السوق المالية السعودية (تداول) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ١/٢/١٤٤١هـ (الموافق ٣٠/٠٩/٢٠١٩م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٢٢٢-٢٠٢١) بتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢١م)، وتعديلاتها.
مستند التسجيل / المستند	مستند التسجيل هذا، وهو الوثيقة المطلوبة لتسجيل الأسهم لدى الهيئة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية، وذلك بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بإدراج الشركة في السوق الموازية «نمو» الموضحة أسمائهم على الصفحة (د).
المستشار المالي	شركة مجموعة الدخيل المالية.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
السوق المالية السعودية، أو السوق المالية، أو سوق الأسهم، أو السوق	شركة السوق المالية السعودية (تداول).
السوق الموازية «نمو» أو السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها هذه الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج».
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.

المصطلح	التعريف
شركة العزيزة أو الشركة التابعة	شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري - شركة تابعة
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
فئات المستثمرين المؤهلين	فئات المستثمرين المؤهلين هي: ١- مؤسسة سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُنيت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥- الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦- صناديق الاستثمار. ٧- الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. ٨- المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ٩- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ١٠- أشخاص طبيعويون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: أ- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. ب- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. د- أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ- أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ١١- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
الجمهور	تعنى في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١- تابعي المصدر. ٢- المساهمين الكبار في المصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٣، ٤، ٥) أعلاه. ٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٣، ٤، ٥) أو أعلاه. ٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
فترة الحظر	يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (و) في هذا المستند التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.
المساهم أو المساهمون	حملة أسهم الشركة لأي فترة محددة من الزمن.
المستثمر	كل شخص يستثمر في الأسهم محل الإدراج المباشر بعد إدراجها في السوق الموازية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج.
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
السنة المالية / السنوات المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٢٠١٧-١٦-٨ بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣ م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٧ وتاريخ ١٤٣٧/١٠/٢٨ هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢١-٧-١ بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤ م)، وتعديلاتها.
نطاقات	تم اعتماد برنامج السعودية (نطاقات) بموجب قرار وزير العمل رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٤٣٦/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠ م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ بتاريخ ١٤١٥/٠٥/١٢ هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧ م)، وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمؤسسات لكي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، وقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلايني والأخضر والأصفر والأحمر.

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

٢- عوامل المخاطرة

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

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

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

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

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

١-٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالائتمان

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

بلغ رصيد الذمم المدينة (٢٠٠٣٧٠٣٧) مليوناً وسبعة وثلاثين ألفاً وسبعمائة وسبعة وثلاثين ريالاً سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، فيما بلغ الرصيد في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٧٥٠٥٢٢) خمسة وسبعون ألفاً وخمسمائة واثنتان وعشرون ريالاً سعودي يمثل ما نسبته ٠.٩٪ و ٠.٢٢٪ من إجمالي أصول الشركة في عام ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م على التوالي، وفيما يلي تفاصيل أعمار الذمم المدينة:

متداول (غير متأخر السداد)	متأخر لمدة من ١-٦٠ يوم	متأخر لمدة من ٦١-١٢٠ يوم	متأخر لمدة من ١٢١-١٨٠ يوم	متأخر لتجاوز استحقاقه بمدة أكثر من ١٨٠ يوم	الإجمالي
٨٤٣٨	٦٧٠٠٨٤	-	-	٤٣٧٠٧٤٩	٥١٣٠٢٧١

تقوم الشركة بمنح فترة ائتمان للمستأجرين تبلغ مدتها ثلاثين يوم، ويتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية متوقعة عن المبالغ التي تتجاوز فترة استحقاقها ٣٦٠ يوم، يبلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٤٣٧٠٧٤٩) أربعمائة وسبعة وثلاثون وسبعمائة وتسعة وأربعون ريالاً سعودي، وعلى الرغم من ذلك فإن التأخر في تحصيل الذمم المدينة سيكون له تأثير سلبي وجوهري على الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية.

٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة

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

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

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

١٠-١-٢ مخاطر سوء سلوك الموظفين وأخطائهم

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

11-1-2 مخاطر قرارات الإدارة

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

12-1-2 مخاطر الاعتماد على الموظفين غير السعوديين

تشكل نسبة الموظفين غير السعوديين حوالي ٤٥,٥٪ من إجمالي الموظفين في الشركة والبالغ عددهم (١١) أحد عشر موظف كما في ٢٥/٢/٢٠٢١م، لذلك سوف تتأثر نتائج أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائجها التشغيلية بشكل سلبي إذا لم تتمكن من المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، لاسيما في حال حدوث تغيرات في سياسات ولوائح وأنظمة وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية يكون له أثره على وضع العمالة الأجنبية لدى الشركة.

هذا، وقد أقرت الحكومة خلال عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ١/٠١/٢٠١٨م، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ١/٠٧/٢٠١٧م. وعليه فإن هذه القرارات ستؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي ستدفعها الشركة عن موظفيها غير السعوديين بشكل عام من جهة وأن تواجه صعوبة في الحفاظ على أصحاب الكفاءات من موظفيها غير السعوديين من جهة أخرى، مما سيؤثر سلباً على أداء الشركة وربحياتها.

كذلك، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢٠م) مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لجميع العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص، والتي دخلت حيز التنفيذ بتاريخ ١/٠٨/١٤٤٢هـ (الموافق ١٤/٠٣/٢٠٢١م)، تتيح هذه المبادرة للعامل خدمة الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، وبالتالي فإنه الشركة ستواجه صعوبة في المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين، مما سيؤثر سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

13-1-2 مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودية

تشكل السعودية توجهاً حكومياً يطلب من المنشآت (الشركات والمؤسسات) العاملة في المملكة العربية السعودية توظيف عدد محدد من المواطنين السعوديين. ويقوم برنامج نطاقات بتصنيف المنشآت إلى نطاقات بلاتيني وأخضر وأصفر وأحمر، وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى للسعودة. بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ ٢٥/٢/٢٠٢١م (١١) أحد عشر موظف منهم (٦) موظفين سعوديين و(٥) موظفين غير سعوديين، يمثل الموظفون السعوديين ما نسبته ٥٤,٥٪ من إجمالي الموظفين. وقد بلغت نسبة التوطين المحققة في الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية حوالي ٤٥,٧٦٪، يتم حساب نسبة التوطين وفقاً لبرنامج نطاقات بناءً على متوسط عدد العمالة الأجنبية خلال ستة وعشرين أسبوعاً سابقاً، وبناء عليه فقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق الأحمر. ويترتب على هذا التصنيف النتائج التالية (عدم السماح بتغيير مهنة العمالة الوافدة التي تعمل لديها، عدم السماح بنقل خدمات العمالة الوافدة إليها، عدم السماح بطلب أي تأشيرات جديدة، عدم السماح بإصدار رخص العمل للعمالة الوافدة الجديدة، عدم السماح بفتح ملف لمنشأة جديدة أو فرع جديد، عدم السماح بتجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لديها)، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها. وعلى الرغم من ذلك فقد تقوم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بزيادة نسبة السعودة المطلوبة في المستقبل أو قد يصعب على الشركة تحقيق نسبة السعودة المطلوبة، ونتيجة لذلك ستتأثر أعمال الشركة ونتائجها المالية على نحو سلبي (ولمزيد من التفاصيل عن الرجاء مراجعة القسم (٣-١٧) «الموظفون والسعودة»).

14-1-2 المخاطر المرتبطة باستحقاقات الزكاة المحتملة

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

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

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

10-1-2 المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات

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

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

١٦-١-٢ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً

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

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

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

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

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

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

- ١- انخفاض رصيد عقارات استثمارية (بالصافي) من (١١٧,٧٩٢,١١٦) ريال سعودي إلى (١١٠,٦٠١,٢٠١) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٧,١٩٠,٩١٥) ريال سعودي.
- ٢- ارتفاع رصيد استثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة من (٢٦٣,٥١٨) ريال سعودي إلى (٧,٤٥٤,٤٣٣) ريال سعودي، أي ارتفاع بمقدار (٧,١٩٠,٩١٥) ريال سعودي.
- ٣- انخفاض رصيد المستحق من الأطراف ذات العلاقة من (١١,٦٠٠,٠٢٣) ريال سعودي إلى (١١,٤٢٨,٩٥٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (١٧١,٠٦٨) ريال سعودي.
- ٤- ارتفاع رصيد مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى من (٧٤٠,٥٧٠) ريال سعودي إلى (٩١١,٦٣٨) ريال سعودي، أي ارتفاع بمقدار (١٧١,٠٦٨) ريال سعودي.
- ٥- انخفاض رصيد احتياطيات أخرى من (٨,٩٤٤,٠١٢) ريال سعودي إلى (٨,٧٢١,٨٦٠) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٢٢٢,١٥٢) ريال سعودي.
- ٦- ارتفاع رصيد الأرباح المبقة من (٤٥,٣٦٧,٧٥٦) ريال سعودي إلى (٤٥,٧٤٠,١٤٨) ريال سعودي، أي ارتفاع بمقدار (٣٧٢,٣٩٢) ريال سعودي.
- ٧- انخفاض رصيد التزامات منافع موظفين من (١,١٣٥,٩٠٥) ريال سعودي إلى (٩٨٥,٦٦٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (١٥٠,٢٤٠) ريال سعودي.
- ٨- انخفاض رصيد إيرادات النشاط من (٢٣,٩٤٧,٠٧٥) ريال سعودي إلى (١٢,٩١٨,٩٩٩) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (١١,٠٢٨,١١٦) ريال سعودي.
- ٩- انخفاض رصيد تكلفة النشاط من (١٤,٣٧٨,٢١٩) ريال سعودي إلى (٥,٠٨٠,٢٣٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٩,٢٩٧,٩٨٤) ريال سعودي.
- ١٠- انخفاض رصيد مصروفات بيع وتسويق من (٤٨٦,١٥٦) ريال سعودي إلى (٠) ريال سعودي، أي انخفاض بكامل المبلغ.
- ١١- انخفاض مصروفات عمومية وإدارية من (٢,٧٩٤,١٦٣) ريال سعودي إلى (٢,٤٨٣,٢٢٩) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٣١٠,٩٤٣) ريال سعودي.
- ١٢- إضافة رصيد ربح عمليات غير المستمرة بمبلغ (١,٢٤٣,٩٧٧) ريال سعودي.
- ١٣- انخفاض رصيد الدخل الشامل الآخر من (٨,٥٩٤,١٤٩) ريال سعودي إلى (٨,٢٨١,٠٣٥) ريال سعودي، أي انخفاض بمقدار (٣١٣,١١٤) ريال سعودي.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢٢-١-٢ مخاطر احتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة

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

٢٣-١-٢ مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم

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

٢٤-١-٢ مخاطر تغير البيئة النظامية

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

٢٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بصور نظام الشركات الجديد

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

٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية

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

٢٧-١-٢ مخاطر العقود مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها المعتادة مع عدد من الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك الشركات التي يمتلك أعضاء مجلس الإدارة جزءاً منها، تشمل هذه العقود عقد تأجير فندق فويج لصالح شركة الدولية للفنادق بـ (٣,٥٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف، وعقد تأجير شركة العريضة للاستثمار والتطوير مكتب لصالح شركة بنان العقارية بـ (٨٠٠,٠٠٠) ثمانون ألف ريال سعودي، وكما بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ م بلغت قيمة هذه العقود (٣,٥٨٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة وثمانين ألف ريال سعودي، وتتضمن شروطاً وأحكاماً تعتبر ذات أسس تجارية بحثة، وقد حصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة على هذه العقود، إلا أنه في حال عدم مقدرة الشركة على تجديد تلك العقود أو إبرام عقود مع أطراف ذات علاقة أو تجديدها والحصول على موافقة الجمعية عليها، فمن شأن ذلك أن يؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٨-١-٢ مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية

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

٢٩-١-٢ مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار

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

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

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

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

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

٣٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة

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

٣٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالشركات التابعة أو الزميلة

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

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

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

- ١- عمارة تجارية سكنية بحي البديعة، مسجلة باسم عبد العزيز صالح الحقباني
- ٢- عمارة سكنية (١) في مدينة الرياض بحي المربع، مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني
- ٣- مجمع فلل سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة، مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني
- ٤- مستودعات في مدينة الرياض بحي السلي (تحت التنفيذ)، مسجلة باسم عبد العزيز صالح علي الحقباني
- ٥- عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي المربع، مسجلة باسم سليمان صالح علي الحقباني
- ٦- أرض تجارية في مدينة الرياض بحي البديعة مسجلة باسم عبد العزيز صالح علي الحقباني
- ٧- عمارة سكنية وتجارية في مدينة الدمام بحي السوق مسجلة باسم عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني (مساهم في شركة بنان العقارية)، وقد تم فقد أصل الصك وجاري العمل حالياً على إصدار صك بديل ونقل ملكية الأرض إلى شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

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

٣٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز العملاء

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

٣٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة

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

٣٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

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

٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة

الشركة معرضة لمخاطر السيولة وذلك عند عدم توفر سيولة كافية للشركة للوفاء بالتزاماتها المالية في الوقت المحدد، بلغت نسبة التداول (مجموع الأصول المتداولة إلى مجموع الالتزامات المتداولة) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م (٥,١٢) مرة و (١,٣٦) مرة على التوالي، وعلى الرغم من ذلك لا تضمن الشركة عدم وقوع أية أحداث طارئة قد تتطلب سيولة فورية، مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

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

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

٤٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

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

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

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

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

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

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

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

٤٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في شركات مدرجة

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

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

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

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

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

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

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

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة ببيئة المنافسة

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

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

أصدر مجلس هيئة السوق المالية لائحة حوكمة الشركات جديدة بموجب القرار رقم (٢٠١٧-١٦-٨) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م)، بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١١م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٧-١-٢٠٢١) وتاريخ ١٤٤٢/٦/١هـ (الموافق ٢٠٢١/١٤/٢٠م).

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

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

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

٦-٢-٢ المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية

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

٧-٢-٢ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

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

٨-٢-٢ مخاطر فرص النمو

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

٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بحدوث الكوارث الطبيعية

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

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

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

١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري

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

١٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتقييم والتأمين العقاري

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

١٣-٢-٢ مخاطر التطوير العقاري

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

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

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم ٤٣٨/١٦/٦٧٦٨ بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٤ م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم، وذلك على النحو الوارد في «نظام تداولاتي» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بشكل عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم ١٤٣٨/١٦/١٢٠٩٧ بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/١٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧ م) الذي يقضي بتأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ م والسنوات التي تلتها. وإلى أن تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بالليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا تزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث أنها شركة مساهمة مغلقة مملوكة بالكامل من قبل مساهمين سعوديين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم عند تطبيقه كبيراً، أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به، فسيؤثر ذلك سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

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

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

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

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

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

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

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

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

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

٥-٣-٢ مخاطر عدم توزيع الأرباح لحاملي الأسهم

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣- الشركة

١-٣ خلفية عن الشركة

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

شركة بنان العقارية

العليا - تقاطع التخصصي مع شارع الأمير سلطان

ص.ب ٤٢ الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٥٠٨٠٨٠١١ ٩٦٦

فاكس: ١٤٥٧٠١٤٨٠١١ ٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com

البريد الإلكتروني: info@bananrealestate.com

٢-٣ رؤية الشركة

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

٣-٣ رسالة الشركة

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

٤-٣ استراتيجية الشركة

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

٥-٣ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

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

٦-٣ تأسيس الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس المال

تأسست شركة بنان العقارية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م) بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ٢٠١٣/٠٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م) والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٠١٤/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). وحدد رأس مال الشركة بمبلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي، مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة نقدية متساوية القيمة قيمة كل حصة (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي تم توزيعها على الشركاء كالتالي:

جدول ١: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس

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

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

بتاريخ ٢٠١٢/١١/١١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٩/١٨م) صدر قرار الشركاء في شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م) المثبت لدى كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة بالعدد (٣٤١٤٦٩٢٠٢) بالموافقة على تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مالها من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتي ألف سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات لكل سهم، وبتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م) صدر قرار وزير التجارة والصناعة رقم (٢٨٠/ق) بالموافقة على إعلان تحول شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري (تم تغيير الاسم إلى شركة بنان العقارية في عام ٢٠٢٠م) إلى شركة مساهمة مغلقة. ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية بعد تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مغلقة وزيادة رأس مالها.

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

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

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية ^(١)
١٠	شركة بيت نورة للتجارة والمقاولات المحدودة	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٪٤,٣٧٥
١١	مشاعل عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٪٤,٣٧٥
١٢	هيفاء عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٪٤,٣٧٥
١٣	أسماء عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٪٤,٣٧٥
١٤	منيرة عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٪٤,٣٧٥
١٥	جواهر عبد العزيز صالح الحقباني	٨,٧٥٠	٨٧,٥٠٠	٪٤,٣٧٥
	المجموع	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: شركة بنان العقارية

^(١) نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

بتاريخ ١٥/٤/١٤٤٢ (الموافق ٣٠/١١/٢٠٢٠م) وافقت الجمعية العامة على زيادة رأس مال الشركة من (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية، وزيادة قدرها (١٩٨,٠٠٠,٠٠٠) مئة وثمانية وتسعون مليون ريال سعودي من خلال رسملة الرصيد الدائن للأطراف ذوي العلاقة الناتج عن تمويل استثمارات الشركة كل حسب نسبته.

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

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
١	هشام عبد العزيز صالح الحقباني	٢,٠٣٨,٥٧٥	٢٠,٣٨٥,٧٥٠	٪١٠,١٩	-
٢	محمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٩٣,٥٧٥	١٩,٩٣٥,٧٥٠	٪٩,٩٧	٪٠,٤٧ ^(١)
٣	عبد الله عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٥٨,٥٧٥	١٩,٥٨٥,٧٥٠	٪٩,٧٩	-
٤	منصور عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٢٩,٧٠٠	١٧,٢٩٧,٠٠٠	٪٨,٦٥	-
٥	عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧١٢,٢٠٠	١٧,١٢٢,٠٠٠	٪٨,٥٦	٪٠,٥٣ ^(٢)
٦	أحمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٠٧,٢٠٠	١٧,٠٧٢,٠٠٠	٪٨,٥٤	-
٧	عبد الرحمن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٥٥٦,٧٠٠	١٥,٥٦٧,٠٠٠	٪٧,٧٨	٪٠,١٥ ^(٣)
٨	قماشة إبراهيم عبيد الجبر	١,٢٣٥,٥٠٠	١٢,٣٥٥,٠٠٠	٪٦,١٨	-
٩	هيفاء عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠٤,٢٣٨	١٠,٠٤٢,٣٨٠	٪٥,٠٢	-
١٠	مشاعل عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠١,٨٣٧	١٠,٠١٨,٣٧٠	٪٥,٠١	-
١١	أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٢	عائشة عبد الله منصور أبا الخيل	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٣	فوزية محمد حمد السيف	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٤	فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٥	نوف خالد محمد البواردي	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٦	مشاعل حسن صالح مرشد	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٧	سارة سليمان عبد العزيز السليم	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٨	دلال فهد عبد الرحمن العبيكان	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٩	عالية محمد عبد العزيز الحقباني	٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٣	-
٢٠	عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢١	صيته أحمد عبد الرحمن الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٢	العنود أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٣	لولوه أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٤	بسمة أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٥	عبد العزيز أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٦	عبد العزيز عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٧	فهد عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-

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

المصدر: شركة بنان العقارية

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

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

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

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

٧-٣ نشاط الشركة وطبيعة أعمالها

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

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

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

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

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

٨-٣ العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية

١-٨-٣ مبنى عمارة أوفال

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

٢-٨-٣ مبنى عمارة الوادي

تقع العمارة في مدينة الرياض بحي الوادي، شارع وادي بيش متفرع من طريق أبي بكر الصديق، ومقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي (٧٢٥) سبعمائة وخمسة وعشرين متر مربع وبمساحة بناء تبلغ (٩٧٥) تسعمائة وخمسة وسبعين متر مربع. وهو مبنى تجاري مكثي مكون من خمسة أدوار يضم (١١) أحد عشر مكتب ومؤجر بالكامل لصالح شركة ايجاز الأعمال لمدة خمس سنوات بدأت من تاريخ ٠٣/٠٤/١٤٤١ هـ (الموافق ٠١/١١/٢٠٢٠ م) وتستمر حتى تاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٦ هـ (الموافق ٣١/١٠/٢٠٢٤ م)، وتبلغ قيمة الإيجار السنوي (٣٤٩,٩٩٩) ثلاثمائة وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعة وتسعون ريال سعودي.

٣-٨-٣ مبنى عمارة البديعة

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

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

٤-٨-٣ مبنى فندق فويج

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

٥-٨-٣ مبنى داركو خريص

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

٦-٨-٣ مبنى عمارة حطين

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

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

٧-٨-٣ مبنى عمارة الرائد

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

٨-٨-٣ مشروع مبنى تجاري - تحت الإنشاء

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

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

٩-٨-٣ عمارة تجارية في حي الملقا

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

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

جدول ٤: تفاصيل عمارة تجارية في حي الملقا

مكتب	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الإيجار	يتجدد تلقائياً
مكتب ١	٣ سنوات	٢٠١٩/٠١/٠١ م	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٠,٠٠٠	نعم
مكتب ٢ - ٣	خمس سنوات	٢٠١٩/٠٩/٠١ م	٢٠٢٤/٠٩/٠١ م	١١٦,٠٥٠	نعم
مكتب ٤ - ٥	سنتين	٢٠١٩/٠٩/٢٠ م	٢٠٢١/٠٩/٢٠ م	١٧٤,٤٠٠	نعم
معرض ٦	١٥ سنة	٢٠٢٠/٠١/٠١ م	٢٠٣٤/١٢/٣١ م	١,٢١٦,٢٠٠	نعم
الدور الاول	١٥ سنة	٢٠١٩/٠٧/٠١ م	٢٠٣٤/٠٦/٣٠ م	٦٠٠,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

٩-٣ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية

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

جدول ٥: القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

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

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

١٠-٣ العقارات المستأجرة

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

جدول ٦: عقارات الشركة المستأجرة

العقد	المؤجر	الموقع	المساحة	قيمة العقد	مدة العقد
مكتب	شركة العنيزة للاستثمار والتطوير العقاري	الرياض، شارع الأمير سلطان بن عبد العزيز	١٩٦ متر مربع	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	سنة واحدة بدأت من ١/٠١/٢٠٢١ م

المصدر: عقد تأجير المكتب

١١-٣ العقود الجوهرية

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

جدول ٧: تفاصيل العقود الجوهرية

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

المصدر: الشركة

١٢-٣ تفاصيل إيرادات الشركة

١-١٢-٣ الإيرادات من النشاط الرئيسي للشركة

يوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة من تأجير العقارات الاستثمارية لها لعام ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

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

المصدر: إدارة الشركة

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

٢-١٢-٣ كبار العملاء

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

جدول ٨: الإيرادات من كبار العملاء

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

٣-٣ استثمارات الشركة في أدوات حقوق ملكية

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

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

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

أسم الشركة	عدد الأسهم	نسبة الملكية	تكلفة الاستثمار	احتياطي القيمة العادلة للاستثمار	القيمة العادلة للاستثمار
شركة أسمنت أم القرى	٦٧٦,٢٣٤	٪١,٢٨	٥,٠٥٧,٦٠٠	١٦,١٤٢,٣٣٥	٢١,١٩٩,٩٣٦
شركة أسمنت المنطقة الجنوبية	١٧,٣٩٥	٪٠,١٢	٢,٠٤٣,٩١٣	(٥٧٧,٥١٤)	١,٤٦٦,٣٩٩
الشركة العقارية السعودية	٤٠٠,٣١٦	٪٠,٠١٤	٥,٧١٢,٠٩٧	٣٤٠,٦٨١	٦,٠٥٢,٧٧٨
مصرف الراجحي	١٠,٠٠٠	٪٠,٠٠٠٠٠٤	٦٦٣,٠٠٠	٧٣,٠٠٠	٧٣٦,٠٠٠
مستشفى سليمان الحبيب	٦,٢٠٢	٪٠,٠٠٠٠١٧	٣٤٤,٤٥٠	٣٣١,٥٦٨	٦٧٦,٠١٧

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

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

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

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

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

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

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

٣-١٤ الشركات الزميلة

٣-١٤-١ شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

تم تأسيس شركة العزيزة كشركة مساهمة مقفلة بموجب القرار الوزاري الصادر بإعلان تأسيس الشركة رقم (١٧٧/ق) وبتاريخ ١٤٣١/٠٦/٠١ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٥/٠١ م وبناءً على عقد تأسيس الشركة المثبت لدى كاتب العدل بالصحيفة رقم (١٧٥) عدد (١١٤٩) وبتاريخ ١٤٣١/٠٤/١٥ هـ الموافق ٢٠١٠/٠٣/٣١ م. وقد تم قيد شركة العزيزة في سجل الشركات المساهمة بمدينة الرياض بالرقم (١٠١٠٢٨٣٨٩) وبتاريخ ١٤٣١/٠٦/٠٥ هـ الموافق ٢٠١٠/٠٥/١٩ م.

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

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

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

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

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

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

نسبة الملكية ^(١)	قيمة الأسهم	عدد الأسهم	الاسم
٪٤,٤٦	٤٤٦,٤٣٠	٤٤,٦٤٣	خالد سليمان الحقباني
٪٤,١٧	٤١٦,٦٦٠	٤١,٦٦٦	صالح سليمان الحقباني
٪٤,١٧	٤١٦,٦٦٠	٤١,٦٦٦	عبد العزيز سليمان الحقباني
٪٣,٧٥	٣٧٥,٠٠٠	٣٧,٥٠٠	عبد المحسن عبد العزيز الحقباني
٪٣,٧٥	٣٧٥,٠٠٠	٣٧,٥٠٠	عبد الله عبد العزيز الحقباني
٪٣,١٢	٣١٢,٥٠٠	٣١,٢٥٠	الجوهرة محمد الشويعر
٪٢,٢٣	٢٢٣,٢١٠	٢٢,٣٢١	هدى سليمان الحقباني
٪٢,٢٣	٢٢٣,٢١٠	٢٢,٣٢١	مضاوي سليمان الحقباني
٪٢,٠٨	٢٠٨,٣٣٠	٢٠,٨٣٣	نورة سلمان الحقباني
٪٢,٠٨	٢٠٨,٣٣٠	٢٠,٨٣٣	العنود سليمان الحقباني
٪٢,٠٨	٢٠٨,٣٣٠	٢٠,٨٣٣	شركة حوار الدولية
٪١,٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: سجل مساهمي شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري
^(١) نسب الملكية المذكورة في الجدول هي نسب مقربة إلى أقرب منزلة عشرية.

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

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

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

المصدر: الشركة

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

٣-١٤-٤-٤ نشاط شركة العريضة للاستثمار والتطوير العقاري

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

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

• المركز التجاري م٣

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

المركز التجاري م٣					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٤٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/١٩ م	٢٠٢٠/١٠/٢٠ م	سنة	المعرض ١
					المعرض ٢
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠ م	سنة	المعرض ٣
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٠٦ م	٢٠٢٠/١١/١٦ م	سنة	المعرض ٤
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/١٢ م	٢٠٢٠/٠٨/٢٣ م	سنة	المعرض ٥
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/٠٣ م	٢٠٢١/٠٢/١٣ م	سنة	المعرض ٦
نعم	٢٣٦,٣٤٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	المعرض ٧
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/١٢ م	٢٠٢١/١٠/٢٣ م	سنة	المعرض ٨
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/٣٠ م	٢٠٢١/٠٢/١٣ م	سنة	المعرض ٩
نعم	٢٥٤,٧٢٠	٢٠٢٢/٠٥/٠٢ م	٢٠٢١/٠٥/١٣ م	سنة	المعرض ١٠
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠١/٠٤ م	٢٠٢١/٠١/١٥ م	سنة	المعرض ١١
نعم	٥٣٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٣/١٨ م	٢٠٢١/٠٣/٢٩ م	سنة	المعرض ١٢
					المعرض ١٣
نعم	٣٧١,٠٠٠	٢٠٢٢/٠١/١٨ م	٢٠٢١/٠١/٢٨ م	سنة	المعرض ١٤
					المعرض ١٥
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٦/٢٢ م	٢٠٢٠/٠٧/٠٤ م	سنة	المعرض ١٦
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١٣ م	٢٠٢١/٠٢/٢٤ م	سنة	المعرض ١٧
نعم	٢٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٦/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٦/٢١ م	سنة	المعرض ١٨

المركز التجاري م٣					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٨٥,٠٠٠	م٢٠٢١/٠٧/٠٣	م٢٠٢٠/٠٧/١٥	سنة	المعرض ١٩
					المعرض ٢٠
نعم	٧٠,٠٠٠	م٢٠٢١/٠٧/٠٩	م٢٠٢٠/٠٧/٢١	سنة	المعرض ٢١
					المعرض ٢٢
نعم	٣٥,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠٤/٠٣	م٢٠٢١/٠٤/١٣	سنة	المعرض ٢٣
نعم	٣٥,٠٠٠	م٢٠٢١/١٠/٢٤	م٢٠٢٠/١١/٠٤	سنة	المعرض ٢٤
نعم	١٠٥,٠٠٠	م٢٠٢١/٠٨/٠٩	م٢٠٢٠/٠٨/٢٠	سنة	المعرض ٢٥ و ٢٦ و ٢٧
نعم	١٦٢,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠٤/٠٩	م٢٠٢١/٠٤/٢٠	سنة	المكتب ٢٨ و ٢٩ و ٣٠
نعم	٨٥,٤٠٠	م٢٠٢١/٠٩/٠٨	م٢٠٢٠/٠٩/١٩	سنة	المكتب ٣٢
نعم	٩٨,٨٠٠	م٢٠٢١/٠٩/٠٨	م٢٠٢٠/٠٩/١٩	سنة	المكتب ٣٣
نعم	٨٠,٠٠٠	م٢٠٢١/١٢/٣١	م٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ٣٤ و ٣٥
نعم	١٠٧,٥٥٠	م٢٠٢١/١٢/٣١	م٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ٣٦ و ٣٧ و ٣٨
نعم	٤٠,٠٠٠	م٢٠٢١/٠٩/٠٨	م٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المكتب ٣٩
نعم	٣٩,٣٥٠	م٢٠٢١/٠٨/٠٩	م٢٠٢٠/٠٨/٢٠	سنة	المكتب ٤٠
نعم	٤٣,٧٠٠	م٢٠٢١/١٠/٠٨	م٢٠٢٠/١٠/١٨	سنة	المكتب ٤١
نعم	٤٥,٦٠٠	م٢٠٢١/١٠/٢١	م٢٠٢٠/١١/٠١	سنة	المكتب ٤٢
نعم	٤٣,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠٥/٠٢	م٢٠٢١/٠٥/١٣	سنة	المكتب ٤٣
نعم	٤١,٧٠٠	م٢٠٢١/١١/٠٦	م٢٠٢٠/١١/١٦	سنة	المكتب ٤٤
نعم	٤١,٧٠٠	م٢٠٢٢/٠٥/٠٢	م٢٠٢١/٠٥/١٣	سنة	المكتب ٤٥
نعم	٤١,٧٠٠	م٢٠٢١/١٠/٠٨	م٢٠٢٠/١٠/١٨	سنة	المكتب ٤٦
نعم	٤٣,٧٠٠	م٢٠٢٢/٠١/٠٤	م٢٠٢١/٠١/١٥	سنة	المكتب ٤٧
نعم	٤٣,٧٠٠	م٢٠٢٢/٠١/٠٤	م٢٠٢١/٠١/١٥	سنة	المكتب ٤٨
نعم	٧٢,٤٥٠	م٢٠٢١/١٠/٠٣	م٢٠٢٠/١٠/١٣	سنة	المكتب ٤٩
					ملحق ٥٠
نعم	٤٣,٠٠٠	م٢٠٢١/٠٩/٠٨	م٢٠٢٠/٠٩/١٩	سنة	المكتب ٥١
نعم	٤٧,٧٠٠	م٢٠٢٢/٠٢/١٦	م٢٠٢١/٠٢/٢٧	سنة	المكتب ٥٢
نعم	٤١,٣٠٠	م٢٠٢١/٠٩/٠٨	م٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المكتب ٥٣
نعم	٤٧,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠١/٠٦	م٢٠٢١/٠١/١٦	سنة	المكتب ٥٤
نعم	٤٤,١٠٠	م٢٠٢٢/٠١/٢١	م٢٠٢١/٠٢/٠١	سنة	المكتب ٥٥
					المكتب ٥٦
نعم	٦٥,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠١/٢٦	م٢٠٢١/٠٢/٢٧	سنة	المكتب ٥٧
نعم	٣٨,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠٢/٠١	م٢٠٢١/٠٢/١٣	سنة	المكتب ٥٨
نعم	٤٢,٠٠٠	م٢٠٢٢/٠١/٢٢	م٢٠٢١/٠٢/٠١	سنة	المكتب ٥٩
نعم	٤٢,٩٠٠	م٢٠٢٠/١٢/١٧	م٢٠٢٠/١٢/٢٨	سنة	المكتب ٦٠
نعم	٥٥,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ٦١
					ملحق ٦٢

المركز التجاري م ٣					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٥٣,٥٠٠	م ٢٠٢١/١٠/٠٨	م ٢٠٢٠/١٠/١٨	سنة	المكتب ٦٣
نعم	٣٦,٧٥٠	م ٢٠٢١/٠٧/٠٩	م ٢٠٢٠/٠٧/٢١	سنة	المكتب ٦٤
نعم	٤٣,٠٠٠	م ٢٠٢١/٠٩/٠٨	م ٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المكتب ٦٥
نعم	٤٦,٦٠٠	م ٢٠٢١/٠٩/٠٨	م ٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المكتب ٦٦
نعم	٥٨,٨٠٠	م ٢٠٢١/١٢/٣١	م ٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ٦٧
نعم	٤٠,٠٠٠	م ٢٠٢٢/٠٢/٠٣	م ٢٠٢١/٠٢/١٣	سنة	المكتب ٦٨
نعم	٦٢,٠٠٠	م ٢٠٢٢/٠٥/١٦	م ٢٠٢١/٠٥/٢٧	سنة	المكتب ٦٩
نعم	٦٠,٠٠٠	م ٢٠٢٢/٠٤/١١	م ٢٠٢١/٠٤/٢٢	سنة	المكتب ٧٠
نعم	٤٢,٠٠٠	م ٢٠٢١/٠٨/٠٩	م ٢٠٢٠/٠٨/٢٠	سنة	المكتب ٧١
نعم	٥٠,٠٠٠	م ٢٠٢٢/٠٣/٠٤	م ٢٠٢١/٠٣/١٥	سنة	المكتب ٧٢
نعم	٦,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٢/٣١	م ٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	الملحق الارضي

العمارة السكنية					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٤٥,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٠/١٩	م ٢٠٢٠/١٠/٣٠	سنة	الشقة السكنية ١
نعم	٤٦,٠٠٠	م ٢٠٢١/١١/٠٦	م ٢٠٢٠/١١/١٦	سنة	الشقة السكنية ٢
نعم	٤٦,٠٠٠	م ٢٠٢١/١١/٠٦	م ٢٠٢٠/١١/١٦	سنة	الشقة السكنية ٣
نعم	٥٠,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٠/٢١	م ٢٠٢٠/١١/٠١	سنة	الشقة السكنية ٤
نعم	٤٥,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٠/٢٦	م ٢٠٢٠/١١/٠٦	سنة	الشقة السكنية ٥
نعم	٥٠,٠٠٠	م ٢٠٢٠/١١/٠٦	م ٢٠٢٠/١١/١٦	سنة	الشقة السكنية ٦
نعم	٤٧,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٠/١٩	م ٢٠٢٠/١٠/٣٠	سنة	الشقة السكنية ٧
نعم	٥٠,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٠/٣١	م ٢٠٢٠/١١/١١	سنة	الشقة السكنية ٨
نعم	٦٠,٠٠٠	م ٢٠٢١/١١/٠٦	م ٢٠٢٠/١١/١٦	سنة	الشقة السكنية ٩
نعم	٦٠,٠٠٠	م ٢٠٢١/١٠/٢١	م ٢٠٢٠/١١/٠١	سنة	الشقة السكنية ١٠

المصدر: الشركة

• مركز التحلية التجاري م٤م

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

المركز التجاري م٤م					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٥٢٧,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٨	٢٠٢٠/١٠/١٨	سنة	المعرض ١
نعم	٤٥٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٨	٢٠٢١/٠١/٠٨	سنة	المعرض ٢
نعم	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١١	٢٠٢١/٠٢/٢٢	سنة	المعرض ٣
					المعرض ٤
نعم	٢٥٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٥/١٦	٢٠٢١/٠٥/٢٧	سنة	المعرض ٥
نعم	٢٦٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٠٨	٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المعرض ٦
نعم	٢٦٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٩	٢٠٢١/٠١/٠٩	سنة	المعرض ٧
نعم	٢٦٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١٦	٢٠٢١/٠٢/٢٧	سنة	المعرض ٨
نعم	٢٦٥,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٤/١٩	٢٠٢١/٠٤/٣٠	سنة	المعرض ٩
نعم	٢٩٣,٧٦٠	٢٠٢١/٠٨/٠٨	٢٠٢٠/٠٨/١٩	سنة	المعرض ١٠
نعم	٤٨,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٣٠	٢٠٢٠/١٠/٠١	سنة	المعرض ١٢ و ١١
نعم	٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/١١	٢٠٢٠/١٢/٢٢	سنة	المعرض ١٤ و ١٣
نعم	٧٤,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ١٥
نعم	٤٣,٧٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ١٦
نعم	٨٣,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٢	٢٠٢٠/١٠/١٣	سنة	المكتب ١٧
نعم	٦٣,٧٥٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩	٢٠٢٠/٠٨/٢٠	سنة	المكتب ١٨
نعم	٤٤,٧٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ١٩
نعم	٥٦,٨٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ٢٠
نعم	٧٦,٤٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/٠١/٠١	سنة	المكتب ٢١
نعم	٦١,٨٠٠	٢٠٢١/٠٩/٠٨	٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المكتب ٢٢
نعم	٥٠,٠٠٠	٢٠٢١/١١/١٩	٢٠٢٠/٠٩/١٨	سنة	المكتب ٢٣
نعم	٧٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/١٢	٢٠٢٠/٠٨/٢٣	سنة	المكتب ٢٤
نعم	٥٣,٩٠٠	٢٠٢٢/٠٤/٣٠	٢٠٢١/٠٥/٠١	سنة	ملحق ٢٥
نعم	١٢١,٦٥٠	٢٠٢١/١٠/٠٨	٢٠٢٠/١٠/١٨	سنة	مكتب ٢٦
					مكتب ٢٧
نعم	٦١,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٥/٠٢	٢٠٢١/٠٥/١٣	سنة	مكتب ٢٨
نعم	٣٧,٦٠٠	٢٠٢١/١١/٠٦	٢٠٢٠/١١/١٦	سنة	مكتب ٢٩
نعم	٦٦,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٢٨	٢٠٢١/٠٥/١٣	سنة	مكتب ٣٠
نعم	٥٣,٩٠٠	٢٠٢١/٠٨/٢٨	٢٠٢٠/٠٩/٠٨	سنة	مكتب ٣١
نعم	٤٩,٣٢٠	٢٠٢١/٠٨/١٤	٢٠٢٠/٠٨/١٥	سنة	مكتب ٣٢
نعم	٥٤,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٤/٠٣	٢٠٢١/٠٤/١٣	سنة	مكتب ٣٣

المصدر: الشركة

• مركز تجاري في مدينة الرياض في شارع موسى بن نصير

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

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

المصدر: الشركة

• عمارة تجارية سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة

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

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

• عمارة سكنية (١) في مدينة الرياض بحي المربع

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

عمارة سكنية في مدينة الرياض حي المربع					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	١٤,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٣/٢٣ م	٢٠٢١/٠٤/٠٣ م	سنة	الشقة السكنية ١ (الدور الأول)
نعم	١١,٧٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	الشقة السكنية ٢ (الدور الثاني)
نعم	٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٧/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٧/٢١ م	سنة	الملحق العلوي

المصدر: الشركة

• مجمع فلل سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة

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

فلل سكنية في مدينة الرياض بحي البديعة					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٤٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٤ م	٢٠٢١/٠١/٠٤ م	سنة	القة ١
نعم	٤٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٨ م	٢٠٢٠/٠٨/١٩ م	سنة	القة ٢
نعم	٥٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٥/٠٢ م	٢٠٢١/٠٥/١٣ م	سنة	القة ٣
نعم	٥٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٣/١٨ م	٢٠٢١/٠٣/٢٩ م	سنة	نادي رياضي

المصدر: الشركة

• معرض تجاري في مدينة الرياض بحي العمل

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

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

المصدر: الشركة

• مستودع (١) في مدينة الرياض بحي بدر

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

مستودع في مدينة الرياض بحي بدر - شارع أحمد التنوخي					
يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	١١٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	مستودع

المصدر: الشركة

• مستودعات في مدينة الرياض بحي السلي (تحت التنفيذ)

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

• معرض تجاري في مدينة الرياض بحي الملز

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

معرض	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
معرض ١	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١ م	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٢,٠٠٠	نعم
معرض ٢	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١ م	٢٠٢١/١٢/٠٦ م	٨٥,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

• عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي المربع

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

المعرض	مدة العقد	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	يتجدد تلقائياً
المعرض ١	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣ م	٢٠٢١/٠٨/٢٣ م	٤٩,٠٠٠	نعم
المعرض ٢					
المعرض ٣	سنة	٢٠٢١/٠٦/٠٩ م	٢٠٢٢/٠٥/٣١ م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٩ م	٢٠٢٢/٠٤/١٦ م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٢	سنة	٢٠٢١/٠١/١٤ م	٢٠٢٢/٠١/٠٤ م	١٢,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٣	سنة	٢٠٢١/٠٣/١٥ م	٢٠٢٢/٠٣/٠٤ م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٤	سنة	٢٠٢١/٠١/٠١ م	٢٠٢١/١٢/٣١ م	١٤,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٥	سنة	٢٠٢٠/١٠/١٣ م	٢٠٢١/١٠/٠٢ م	١١,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٦	سنة	٢٠٢١/٠١/١٥ م	٢٠٢٢/٠١/٠٤ م	١٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٧	سنة	٢٠٢١/٠٤/٢٩ م	٢٠٢٢/٠٤/١٦ م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٨	سنة	٢٠٢٠/٠٩/٠٣ م	٢٠٢١/٠٨/٢٣ م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ٩	سنة	٢٠٢٠/١١/٠١ م	٢٠٢١/١٠/٢١ م	١٣,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٠	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٠ م	٢٠٢١/١١/٢٩ م	١٦,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١١	سنة	٢٠٢٠/١٢/١٦ م	٢٠٢١/١٢/٠٦ م	١٥,٠٠٠	نعم
الشقة السكنية ١٢	سنة	٢٠٢١/٠٥/١٣ م	٢٠٢٢/٠٥/٠٢ م	١٤,٠٠٠	نعم

المصدر: الشركة

• عمارة تجارية وسكنية في مدينة الرياض بحي السلمانية

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	١١٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٢٣ م	٢٠٢٠/٠٩/٠٣ م	سنة	المعرض ١
					المعرض ٢
					المعرض ٣
نعم	٣٥,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١٦ م	٢٠٢١/٠٢/٢٧ م	سنة	المعرض ٤
نعم	٤٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٥/٢٩ م	٢٠٢١/٠٦/١٠ م	سنة	المعرض ٥
نعم	٨٥,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٥/٠٢ م	٢٠٢١/٠٥/١٣ م	سنة	المعرض ٦ و٧
نعم	٣,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	الشفة السكنية ١
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢١/٠٧/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٧/٢٢ م	سنة	الشفة السكنية ٢
نعم	٢٥,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١١ م	٢٠٢١/٠٢/٢٢ م	سنة	الشفة السكنية ٣
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٢٣ م	٢٠٢٠/٠٩/٠٣ م	سنة	الشفة السكنية ٤
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢١/٠٧/٢٩ م	٢٠٢٠/٠٨/١٠ م	سنة	الشفة السكنية ٥
نعم	٢٦,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/٠٣ م	٢٠٢١/٠٢/١٣ م	سنة	الشفة السكنية ٦
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/١٨ م	٢٠٢٠/٠٩/٢٩ م	سنة	الشفة السكنية ٧
نعم	٢٥,٠٠٠	٢٠٢٢/٠١/٢٨ م	٢٠٢١/٠٢/٠٨ م	سنة	الشفة السكنية ٨
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٦/٠٨ م	٢٠٢١/٠٦/١٩ م	سنة	الشفة السكنية ٩
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٠٩ م	٢٠٢٠/١١/٢٠ م	سنة	الشفة السكنية ١٠
نعم	٢٧,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٣/٠٨ م	٢٠٢١/٠٣/١٨ م	سنة	الشفة السكنية ١١
نعم	٢٦,٥٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١٦ م	٢٠٢١/٠٢/٢٧ م	سنة	الشفة السكنية ١٢
نعم	٢٧,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٢٥ م	٢٠٢٠/١٠/٠٦ م	سنة	الشفة السكنية ١٣
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٣/١٨ م	٢٠٢١/٠٣/٢٩ م	سنة	الشفة السكنية ١٤
نعم	٢٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٠٨ م	٢٠٢٠/٠٩/١٩ م	سنة	الشفة السكنية ١٥
نعم	٢٨,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٤/٠٣ م	٢٠٢١/٠٤/١٣ م	سنة	الشفة السكنية ١٦
نعم	٢٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٢١ م	٢٠٢٠/١١/٠١ م	سنة	الشفة السكنية ١٧
نعم	٢٧,٠٠٠	٢٠٢١/٠٧/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٧/٢١ م	سنة	الشفة السكنية ١٨
نعم	٢٠,٣٠٠	٢٠٢٢/٠٥/٢٥ م	٢٠٢١/٠٦/٠٥ م	سنة	ملحق ١٩
نعم	٢٢,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٢٥ م	٢٠٢٠/١٠/٠٦ م	سنة	ملحق ٢٠

المصدر: الشركة

• مستودع (٢) في مدينة الرياض بحي بدر

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الايجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٣٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	مستودع

المصدر: الشركة

• أرض تجارية في مدينة الرياض بحي البديعة

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

• مستودع (٣) في مدينة الرياض بحي بدر

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	مستودع
نعم	٤٥٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	

المصدر: الشركة

• مستودع (٤) في مدينة الرياض بحي بدر

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

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

المصدر: الشركة

• عمارة تجارية في مدينة الرياض بحي السليمانية

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	عمارة تجارية (مركز طي)
نعم	٨٥٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	

المصدر: الشركة

• مستودعات (٥) في مدينة الرياض بحي بدر

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	١٠ مستودعات
نعم	٦٥٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	

المصدر: الشركة

• عمارة سكنية وتجارية في مدينة الدمام بحي السوق

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

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٤٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١٨م	٢٠٢١/٠٢/٢٧م	سنة	المعرض ١
نعم	١٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	سنة	المعرض ٢
نعم	٢٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	سنة	المعرض ٣
نعم	٣٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٢/٠٣م	٢٠٢١/٠٢/١٣م	سنة	المعرض ٤
نعم	٣٥,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣٠م	٢٠٢١/٠١/٠٩م	سنة	المعرض ٥ (داخل العمارة)
نعم	٣٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٢١م	٢٠٢٠/١١/٠١م	سنة	شقة سكنية ١
نعم	٥٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	سنة	شقة سكنية ١

المصدر: الشركة

• مستودعات في مدينة الدمام بحي الخالدية

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	١٣,٧٩٥٠	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٠٢١/٠١/٠١م	سنة	مستودع ١
نعم	١٣,٧٩٥٠	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	٢٠٢١/٠١/١٤م	سنة	مستودع ٢
نعم	٩٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٠٢١/٠١/٠١م	سنة	مستودع ٣
نعم	٩٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠م	سنة	مستودع ٤
نعم	٩٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٧/٢٤م	٢٠٢٠/٠٨/٠٥م	سنة	مستودع ٥
					مستودع ٦

المصدر: الشركة

• عمارة تجارية في مدينة الدمام بحي المعامرة

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٢٠,٢٨٠	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٠٢١/٠١/٠١م	سنة	المعرض ١
نعم	١٧٢,٠٠٠	٢٠٢٢/٠١/١٣م	٢٠٢١/٠١/٢٣م	سنة	المعرض ٢

المصدر: الشركة

• مستودع بمدينة بريدة

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	٩٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/١٤م	٢٠٢١/٠٢/٢٥م	سنة	مستودع ١ و ٣
نعم	٦٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٣/٢١م	٢٠٢١/٠٣/٢٩م	سنة	مستودع ٢
نعم	٥٦,٧٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١م	٢٠٢١/٠١/٠١م	سنة	مستودع ٤

المصدر: الشركة

• ثلاث عمائر في مدينة الدمام حي السوق

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

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
العمارة الأولى					
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٢٠م	٢٠٢٠/١١/٠٣م	سنة	شقة ١ / دوبلكس
نعم	١٨,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٢٥م	٢٠٢٠/١٢/٠٦م	سنة	شقة ٢ / دوبلكس
نعم	١٤,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/٢٤م	٢٠٢١/٠٣/٠٧م	سنة	شقة ٣
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٢٥م	٢٠٢٠/١٢/٠٦م	سنة	شقة ٤
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/١٧م	٢٠٢٠/٠٩/٢٨م	سنة	شقة ٥
نعم	١٢,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٢٥م	٢٠٢٠/١٢/٠٥م	سنة	شقة ٦
نعم	١٤,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٥م	٢٠٢١/٠١/٠٥م	سنة	شقة ٧
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٥/٢٧م	٢٠٢١/٠٦/٠٦م	سنة	شقة ٨
نعم	١٤,٢٥٠	٢٠٢٢/٠١/٠٤م	٢٠٢١/٠١/١٤م	سنة	شقة ٩
نعم	١٢,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٠٩م	٢٠٢٠/١٢/٢٠م	سنة	شقة ١٠
نعم	١٧,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/١٠م	٢٠٢٠/٠٩/٢٠م	سنة	ملحق ١١
نعم	١٢,٢٥٠	٢٠٢١/١٢/٢٤م	٢٠٢١/٠١/٠٤م	سنة	ملحق ١٢
نعم	٤٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٢/٢٦م	٢٠٢١/٠٣/٠٩م	سنة	معرض ١
نعم	٤٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٢٠م	٢٠٢٠/١٠/٣١م	سنة	معرض ٢
نعم	٤٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٧/٢٤م	٢٠٢٠/٠٨/٠٥م	سنة	معرض ٣
العمارة الثانية					
نعم	١٨,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/١١م	٢٠٢٠/١٠/٢٢م	سنة	شقة ١ / دوبلكس
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/١٢م	٢٠٢٠/٠٩/٢٢م	سنة	شقة ٢ / دوبلكس
نعم	١٤,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٠م	٢٠٢٠/١٢/٣١م	سنة	شقة ٣
نعم	١٤,٢٥٠	٢٠٢٢/٠٤/٠٣م	٢٠٢١/٠٤/١٣م	سنة	شقة ٤
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٤/١١م	٢٠٢١/٠٤/٢٢م	سنة	شقة ٥
نعم	١٢,٢٥٠	٢٠٢٢/٠١/١٨م	٢٠٢١/٠١/٢٨م	سنة	شقة ٦
نعم	١٢,٢٥٠	٢٠٢٢/٠٢/٠٢م	٢٠٢١/٠٢/١٢م	سنة	شقة ٧
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١١/١٥م	٢٠٢٠/١١/٢٦م	سنة	شقة ٨
نعم	١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٢٠م	٢٠٢٠/١٢/٠١م	سنة	شقة ٩
نعم	١٢,٢٥٠	٢٠٢٢/٠٦/٠٦م	٢٠٢١/٠٦/١٤م	سنة	شقة ١٠

مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	يتجدد تلقائياً	
١٢,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٢٥ م	٢٠٢٠/١٢/٠٥ م	سنة	نعم	ملحق ١١
١٨,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٠٦ م	٢٠٢٠/١٢/١٦ م	سنة	نعم	ملحق ١٢
٤٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٢٧ م	٢٠٢٠/١٠/٠٨ م	سنة	نعم	معرض ٤
٦٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠ م	سنة	نعم	معرض ٥
٤٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٩ م	٢٠٢١/٠١/٠٩ م	سنة	نعم	معرض ٦
العمارة الثالثة					
١٨,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٨ م	٢٠٢٠/١٠/١٨ م	سنة	نعم	شقة ١ / دوبلكس
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٨ م	٢٠٢٠/١٠/١٨ م	سنة	نعم	شقة ٢
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/١٨ م	٢٠٢٠/٠٨/٢٩ م	سنة	نعم	شقة ٣
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٨ م	٢٠٢٠/١٠/١٨ م	سنة	نعم	شقة ٤
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٠٦ م	٢٠٢٠/١١/١٦ م	سنة	نعم	شقة ٥
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٢٧ م	٢٠٢١/٠١/٠٧ م	سنة	نعم	شقة ٦
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٨ م	٢٠٢٠/١٠/١٨ م	سنة	نعم	شقة ٧
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٢١ م	٢٠٢٠/١١/٠١ م	سنة	نعم	شقة ٨
١٦,٠٠٠	٢٠٢١/١١/٠٦ م	٢٠٢٠/١١/١٦ م	سنة	نعم	شقة ٩
١٤,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٠٨ م	٢٠٢٠/٠٩/١٨ م	سنة	نعم	ملحق ١٠
١٨,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٠٦ م	٢٠٢٠/١٢/١٦ م	سنة	نعم	ملحق ١١
١٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٢٣ م	٢٠٢٠/٠٩/٠٣ م	سنة	نعم	معرض ٨ + ٧
٤٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٨/٠٩ م	٢٠٢٠/٠٨/٢٠ م	سنة	نعم	معرض ٩
٥٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٠٨ م	٢٠٢٠/٠٩/١٩ م	سنة	نعم	معرض ١٠
٦٠,٠٠٠	٢٠٢٢/٠٤/٠٣ م	٢٠٢١/٠٤/١٣ م	سنة	نعم	معرض ١١

المصدر: الشركة

• عمارة سكنية في مدينة الرياض بحي أم سليم

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

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

مبلغ الإيجار (ريال سعودي)	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	يتجدد تلقائياً	
٣٢,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	نعم	الشقة السكنية ١
					الشقة السكنية ٢
١٢,٠٠٠	٢٠٢١/١٢/٣١ م	٢٠٢١/٠١/٠١ م	سنة	نعم	الشقة السكنية ٣

المصدر: الشركة

• فلل سكنية في مدينة الرياض بحي الهدا

تقع الفلل السكنية في مدينة الرياض بحي الهدا، شارع عبد الله السهبي، وهي عبارة عن (٥) خمس فلل سكنية دبلكس مقامة على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٢٠,٧١) ألفين وواحد وسبعين متر مربع، وبمساحة مسطحات بناء إجمالية تبلغ حوالي (٣,١٨٠) ثلاثة آلاف ومائة وثمانين متر مربع. تتكون كل فيلا من دورين بالإضافة إلى الملاحق العلوية.

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

• مركز تجاري في مدينة الرياض بحي حطين

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

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

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

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

المصدر: الشركة

ويوضح الجدول التالي تفاصيل عقود الإيجار المتعلقة به.

يتجدد تلقائياً	مبلغ الإيجار	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	مدة العقد	
نعم	١,٨٤٢,١٠٠	٢٠٢١/١٠/٣١ م	٢٠٢٠/١٠/٣١ م	سنة	دور أرضي
نعم	٢٢٠,٨١٤	٢٠٢٢/٠٣/٣١ م	٢٠٢١/٠٤/١١ م	سنة	المعرض ١
نعم	٢١٦,٨١٠	٢٠٢٢/٠٣/٣١ م	٢٠٢١/٠٤/١١ م	سنة	المعرض ٢
نعم	٢٢٦,٤٣٥	٢٠٢٢/٠٣/١٣ م	٢٠٢١/٠٣/٢٤ م	سنة	المعرض ٣
نعم	١٧٤,٤٢٠	٢٠٢١/١١/٢٤ م	٢٠٢٠/١٢/٠٥ م	سنة	المعرض ٤
نعم	١٤٨,٥٠٠	٢٠٢٢/٠١/٢٠ م	٢٠٢١/٠١/٣١ م	سنة	المعرض ٥
نعم	١٣٥,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٢١ م	٢٠٢٠/١٠/٠٢ م	سنة	المعرض ٦
نعم	١٤٦,٣٤٠	٢٠٢١/١٠/١٠ م	٢٠٢٠/١٠/٢١ م	سنة	المعرض ٧
نعم	١٦٨,٢٩١	٢٠٢١/١٢/٠٦ م	٢٠٢٠/١٢/١٦ م	سنة	المعرض ٨
نعم	١٧٣,٣٢٨	٢٠٢١/٠٩/٢٩ م	٢٠٢٠/١٠/١٠ م	سنة	المعرض ٩
نعم	١٩١,٣١٢	٢٠٢١/٠٩/٢٤ م	٢٠٢٠/١٠/٠٥ م	سنة	المعرض ١٠
نعم	١٠٠,٠٠٠	٢٠٢١/٠٩/٠٧ م	٢٠٢٠/٠٩/١٨ م	سنة	المعرض ١١
نعم	١٢٢,٠٤٠	٢٠٢١/١١/١٧ م	٢٠٢٠/١١/٢٨ م	سنة	المعرض ١٢
نعم	٢٣٥,٤٢٠	٢٠٢١/٠٩/٢٤ م	٢٠٢٠/١٠/٠٥ م	سنة	المعرض ١٣
نعم	١٨٠,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٦ م	٢٠٢٠/١٠/١٧ م	سنة	المعرض ١٤
نعم	٤٥١,٢٩٠	٢٠٢١/١٠/٠٦ م	٢٠٢٠/١٠/١٧ م	سنة	المعرض ١٥
نعم	١٦٨,٠٠٠	٢٠٢١/١٠/٠٦ م	٢٠٢٠/١٠/١٧ م	سنة	المعرض ١٦
نعم	٢٠٠,٧٦٠	٢٠٢١/١١/٠٦ م	٢٠٢٠/١١/١٦ م	سنة	المعرض ١٧
نعم					المعرض ١٨
نعم					المعرض ١٩
نعم					المعرض ٢٠

١٥-٣ انقطاع الأعمال

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

١٦-٣ العلامات التجارية وحقوق الملكية

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

جدول ١٣: العلامة التجارية لشركة بنان العقارية

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

المصدر: شركة بنان العقارية

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

١٧-٣ الموظفين والسعودة

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

جدول ١٤: الأشخاص العاملون بشركة بنان العقارية بحسب كل إدارة

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

المصدر: شركة بنان العقارية

جدول ١٥: إجمالي أعداد الموظفين في شركة بنان العقارية

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

المصدر: شركة بنان العقارية

تم اعتماد برنامج السعودية ((نطاقات)) بموجب قرار معالي وزير العمل رقم ٤٠٤٠ وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ٩/١٠/٢٠١١م)، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ وتاريخ ٢١/٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤هـ)، وجرى تنفيذ برنامج ((نطاقات)) بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ٩/١٠/٢٠١١م) وقد بدأت وزارة العمل في تطبيق برنامج ((نطاقات)) لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ومن خلال برنامج ((نطاقات)) يتم تقييم أداء أي شركة استناداً إلى فئات محددة ((نطاقات))، أي: النطاق البلاتيني، والنطاق الأخضر (مقسم إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والنطاق الأصفر والنطاق الأحمر. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن النطاق البلاتيني أو الأخضر قد أوفت بمتطلبات السعودية، وبالتالي يحق لها عدد من المزايا، كتمكين العاملين غير السعوديين من الحصول على وتجديد تأشيرات العمل أو تغيير مهنتهم (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). وفيما يتعلق بالشركات التي تكون في وضع أدنى من النطاق الأصفر أو في النطاق الأحمر (بناءً على مدى عدم تقيدها بالمتطلبات المحددة)، فإنها تعتبر قد خالفت متطلبات السعودية، وقد تخضع لبعض الإجراءات الجزائية، مثلاً الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين غير السعوديين أو الحصول على تأشيرات عمل جديدة.

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

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

-٤ هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

١-٤ هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

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

جدول ١٦: هيكل الملكية في شركة بنان العقارية

م	المساهمين	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
١	هشام عبد العزيز صالح الحقباني	٢,٠٣٨,٥٧٥	٢٠,٣٨٥,٧٥٠	٪١٠,١٩	-
٢	محمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٩٣,٥٧٥	١٩,٩٣٥,٧٥٠	٪٩,٩٧ ^(١)	٪٠,٤٧
٣	عبد الله عبد العزيز صالح الحقباني	١,٩٥٨,٥٧٥	١٩,٥٨٥,٧٥٠	٪٩,٧٩	-
٤	منصور عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٢٩,٧٠٠	١٧,٢٩٧,٠٠٠	٪٨,٦٥	-
٥	عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧١٢,٢٠٠	١٧,١٢٢,٠٠٠	٪٨,٥٦	٪٠,٥٣ ^(٢)
٦	أحمد عبد العزيز صالح الحقباني	١,٧٠٧,٢٠٠	١٧,٠٧٢,٠٠٠	٪٨,٥٤	-
٧	عبد الرحمن عبد العزيز صالح الحقباني	١,٥٥٦,٧٠٠	١٥,٥٦٧,٠٠٠	٪٧,٧٨	٪٠,١٥ ^(٣)
٨	قماشة إبراهيم عبيد الجبر	١,٢٣٥,٥٠٠	١٢,٣٥٥,٠٠٠	٪٦,١٨	-
٩	هيفاء عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠٤,٢٣٨	١٠,٠٤٢,٣٨٠	٪٥,٠٢	-
١٠	مشاعل عبد العزيز صالح الحقباني	١,٠٠١,٨٣٧	١٠,٠١٨,٣٧٠	٪٥,٠١	-
١١	أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٢	عائشة عبد الله منصور أبا الخيل	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٣	فوزية محمد حمد السيف	٢٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,١٠	-
١٤	فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٥	نوف خالد محمد البواردي	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٦	مشاعل حسن صالح مرشد	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٧	سارة سليمان عبد العزيز السليم	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٨	دلال فهد عبد الرحمن العبيكان	١٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٥	-
١٩	عالية محمد عبد العزيز الحقباني	٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪٠,٠٣	-
٢٠	عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢١	صيته أحمد عبد الرحمن الحقباني	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٢	العنود أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٣	لولوه أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٤	بسمة أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٥	عبد العزيز أحمد عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٦	عبد العزيز عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٧	فهد عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٨	سارة عبد المحسن عبد العزيز الحقباني	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٢٩	محمد مساعد صالح الشعيبي	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٠١	-
٣٠	الشركة الدولية للفنادق	٢٣٢,٠٠٠	٢,٣٢٠,٠٠٠	٪١,١٦	-
-	الجمهور (٦٣) ثلاثة وستون مساهم	٣,٦٩٢,٩٠٠	٣٦,٩٢٩,٠٠٠	٪١٨,٤٦	-
	المجموع	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	

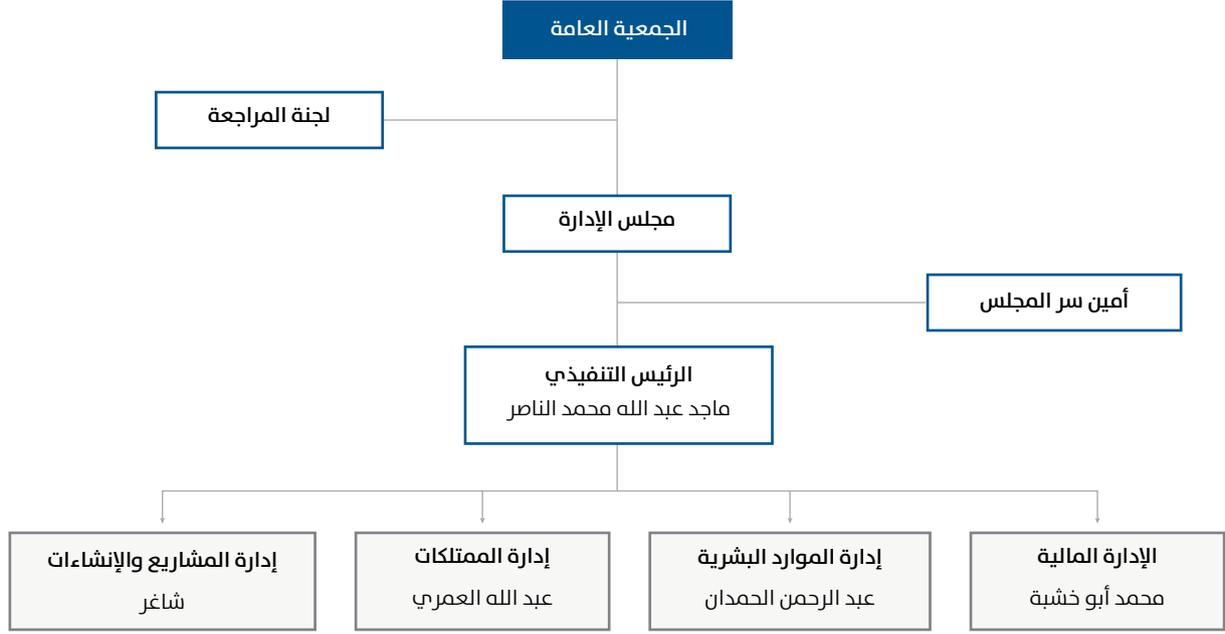
المصدر: شركة بنان العقارية

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

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

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

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



المصدر: شركة بنان العقارية

٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

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

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

جدول ١٧: أعضاء مجلس الإدارة

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

المصدر: شركة بنان العقارية.

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

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

٤-٣-١ الوظائف الأساسية لمجلس الإدارة

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

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

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

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

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

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

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

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

٤-٣-٢ مسؤوليات أمين سر المجلس

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

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

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

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

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

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

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

٨- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.

٩- تنظيم سجل افصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

١٠- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

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

وفيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة:

جدول ٨: السيرة الذاتية لعبدالمحسن عبد العزيز صالح الحقباني

عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٦ سنة.
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٨م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> المدير العام لشركة بنان العقارية (ابناء عبد العزيز الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري) منذ عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠٢٠م. المدير العام لمؤسسة سبانك الرياض للخدمات التجارية منذ عام ٢٠٠٣م إلى عام ٢٠١٤م. رئيس القسم المالي (برامج الأمير سلطان بن عبد العزيز للاتصالات الطبية) منذ عام ٢٠٠٢م إلى عام ٢٠٠٥م. مراجع حسابات في شركة ارنست اند يونج منذ عام ١٩٩٩م إلى عام ٢٠٠١م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس الإدارة لشركة بنان العقارية منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. عضو مجلس إدارة الشركة العربية لتصنيع المراوح منذ عام ٢٠٠٣م إلى عام ٢٠٠٥م. عضو مجلس إدارة شركة فاد للمعدات الميكانيكية والكهربائية منذ عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠٠٨م. عضو مجلس إدارة شركة ابناء عبد العزيز وسليمان الحقباني التجارية منذ عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٢م. عضو مجلس إدارة شركة العزيرة للاستثمار والتطوير العقاري منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. عضو مجلس إدارة بيت الاتحاد المالي منذ عام ٢٠٠٧م إلى عام ٢٠٢١م.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ١٩: السيرة الذاتية لأحمد عبدالرحمن عبدالعزيز الحقباني

أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٦م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> مدير عام شركة كراكر للمقاولات من ديسمبر ٢٠١٠م حتى تاريخه. مراجع في شركة ارنست ويونغ الرياض خلال الفترة من سبتمبر ٢٠٠٦م حتى نوفمبر ٢٠١٠م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٠: السيرة الذاتية لفيصل محمد عبد العزيز الحقباني

فيصل محمد عبد العزيز الحقباني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٠ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس الإدارة المالية – جامعة سان فرانسيسكو، سان فرانسيسكو – الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠١٤م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> نائب الرئيس التنفيذي في شركة وافية العقارية منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه. مدير تطوير الأعمال في شركة كندل السعودية منذ عام ٢٠١٦م إلى عام ٢٠١٨م. شغل منصب تحليل الأعمال في شركة اكتساب للمقاولات منذ عام ٢٠١٤م إلى عام ٢٠١٦م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢١: السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزيني

أحمد سليمان سلامة المزيني	
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٣ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة.
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس إدارة الأعمال والاقتصاد - جامعة الملك سعود، الرياض - المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٩م. ماجستير في إدارة الأعمال - جامعة الفيصل، الرياض - المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٤م. حاصل على شهادة محاسب إداري معتمد من معهد المحاسبين الإداريين، في عام ٢٠١٣م. حاصل على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية من هيئة السوق المالية السعودية في عام ٢٠١٢م. حاصل على شهادة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب من هيئة السوق المالية السعودية في عام ٢٠١٢م. حاصل على شهادة وسطاء الأسهم من هيئة السوق المالية في عام ٢٠١٢م. حاصل على شهادة مدير مشاريع محترف من معهد إدارة المشاريع في عام ٢٠١١م. حاصل على شهادة استشاري مالي مرخص من معهد الاستشاريين الماليين في عام ٢٠٠٧م. حاصل على شهادة مستشار إعداد الميزانيات من معهد محاسبي التكلفة والإدارة في عام ٢٠٠٧م. حاصل على شهادة مراجع داخلي ومختص في التدقيق الحكومي من المعهد الأمريكي للمراجعة الداخلية في عام ٢٠٠٤م. حاصل على شهادة محاسب قانوني من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين حالياً) في عام ٢٠٠٠م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> مؤسس ورئيس تنفيذي في شركة سند للخدمات التجارية منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه. استشاري رئيس كواليتي اند تايم للاستشارات منذ عام ٢٠١١م وحتى تاريخه. الرئيس التنفيذي في شركة ملكية للاستثمار منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٦م. نائب الرئيس التنفيذي للاستراتيجية والمخاطر في شركة منافع القابضة في عام ٢٠١٢م. نائب الرئيس التنفيذي للمالية والخدمات المساندة في الشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو) منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٢م. نائب الرئيس التنفيذي للمالية والخدمات المساندة في شركة مشاريع الأرجان في عام ٢٠٠٩م. مؤسس ومدير المالية واستشارات تطوير الأعمال في شركة تيم ون للاستشارات منذ عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠٠٩م. مدير المحاسبة المالية في بنك البلاد في عام ٢٠٠٥م. مدير العمليات المالية ومدير مشروع تخطيط موارد المنشأة في الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني منذ عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٥م. مساعد أول في شركة أرنست اند يونغ الدولية منذ عام ١٩٩٩م وحتى عام ٢٠٠٣م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو لجنة المراجعة في المركز السعودي للاعتماد، مركز وطني، منذ عام ٢٠٢٠م. رئيس لجنة المراجعة في شركة حركات للإنتاج، منذ عام ٢٠٢٠م. عضو مجلس إدارة في شركة حركات للإنتاج، منذ عام ٢٠١٩م. عضو مجلس إدارة منتدب في الشركة السعودية للأسماك منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. عضو مجلس إدارة في مجموعة شركات أد لإقامة وتنظيم المعارض، منذ عام ٢٠١٩م. رئيس لجنة المراجعة في مجموعة شركات أد لإقامة وتنظيم المعارض، منذ عام ٢٠١٩م. عضو لجنة المراجعة في شركة أنابيب الخزف، منذ عام ٢٠١٩م. عضو لجنة المراجعة في شركة عبد الله بن عبد العزيز الراجحي وأولاده القابضة، منذ عام ٢٠١٩م. عضو لجنة المراجعة في شركة الخزف السعودي، منذ عام ٢٠١٨م. عضو في مجلس إدارة الشركة السعودية للأسماك، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٠م. عضو في لجنة المراجعة في الشركة السعودية للأسماك، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٨م. عضو مجلس إدارة منتدب في الشركة السعودية للأسماك، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. عضو لجنة المراجعة في شركة الجاسرية للتمويل منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠٢٠م. عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، منذ عام ٢٠١٦م. رئيس لجنة المراجعة في الشركة الأهلية للتأمين التعاوني، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٩م. رئيس لجنة الترشيدات والمكافآت في الشركة الأهلية للتأمين التعاوني، منذ عام ٢٠١٩م وحتى ٢٠٢٢م. عضو في مجلس إدارة الشركة الأهلية للتأمين التعاوني، منذ عام ٢٠١٦م. عضو مجلس المدبرون لشركة تيم ون للاستشارات، منذ عام ٢٠٠٥م حتى ٢٠١٣م. رئيس لجنة الأصول لشركة ملكية للاستثمار، من عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. عضو لجنة الاستثمار لشركة ملكية للاستثمار من عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. عضو لجنة الترشيدات والمكافآت لدى شركة ملكية للاستثمار، من عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق ملكية للأسهم السعودية، منذ العام ٢٠١٣م. عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري، منذ العام ٢٠١٥م.

أحمد سليمان سلامة المزيني

- عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مُلكية العقاري المدرللدخل، منذ العام ٢٠١٥ م.
- عضو مجلس إدارة مستقل لصندوق مُلكية للملكيات الخاصة منذ العام ٢٠١٥ م.
- عضو لجنة المراجعة لدى شركة إدارة الخزامى، للفترة من ٢٠٠٩ م حتى ٢٠١٠ م.
- عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة لشركة بودي ماسترز، للفترة من ٢٠٠٩ م حتى ٢٠١٠ م.

العضويات في مجالس إدارة أخرى (تنمة)

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٢: السيرة الذاتية لعبدالعزیز محمد عبدالعزیز القباني

عبد العزیز محمد عبد العزیز القباني

الجنسية	سعودي.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس إدارة الأعمال – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٣ م. • ماجستير في الإدارة المالية – كلية إدارة الأعمال بجامعة ميامي، فلوريدا – الولايات المتحدة الأمريكية، عام ٢٠٠٧ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> • يشغل منصب رئيس الاستثمارات العقارية في شركة الاستثمار كابيتال منذ عام ٢٠١٨ وحتى الآن. • شغل منصب رئيس الاستثمارات العقارية في شركة سويكروب وابل ريت في عام ٢٠١٧ م. • شغل منصب مدير صندوق العقارات لشركة الراجحي كابيتال منذ عام ٢٠١١ م وحتى ٢٠١٧ م. • شغل منصب رئيس قسم إدارة محافظ الأسهم وإدارة الأصول لشركة الراجحي كابيتال منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١١ م. • شغل منصب محلل وإدارة الإيرادات لشركة رويال كارينيان إنترناشيونال (الولايات المتحدة الأمريكية) في عام ٢٠٠٧ م. • شغل منصب مدير الإنتاج في مجموعة الفيصلية منذ عام ٢٠٠٣ م وحتى ٢٠٠٦ م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	<ul style="list-style-type: none"> • عضو مجلس الإدارة وعضو اللجنة التنفيذية لشركة المقر العقارية منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة لشركة اجدان العقارية منذ عام ٢٠١٨ م وحتى تاريخه. • عضو مجلس الإدارة صندوق الاستثمار للدخل العقاري الثاني منذ عام ٢٠١٨ م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة لشركة سوي كروب وابل ريت منذ يناير ٢٠١٨ م وحتى ديسمبر ٢٠١٨ م

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٣: السيرة الذاتية لماجد عبد الله محمد الناصر

ماجد عبد الله محمد الناصر

الجنسية	سعودي.
العمر	٤٤ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأمين سر مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة الأعمال - التسويق – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٠ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> • الرئيس التنفيذي لشركة بنان العقارية منذ بداية عام ٢٠٢١ م وحتى تاريخه. • نائب المدير العام لشركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٢ وحتى يناير ٢٠٢١ م. • مدير إدارة الوساطة (الأسهم المحلية) في شركة شعاع كابيتال منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١٢ م. • مدير إدارة الوساطة (الأسهم المحلية) في بنك الرياض منذ عام ٢٠٠٢ م وحتى عام ٢٠٠٨ م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

٤-٤ لجان مجلس الإدارة

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

٥-٤ لجنة المراجعة

١-٥-٤ مهام ومسؤوليات اللجنة

فيما يتعلق بالقوائم المالية

- ١- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة والإعلانات المتعلقة بها والرفع بالتوصية بشأن الاعتماد والنشر إلى مجلس الإدارة.
- ٢- إبداء الرأي الفني بناءً على طلب مجلس الإدارة بشأن عدالة ووضوح القوائم المالية للشركة وتضمينها المعلومات التي تتيح للمساهمين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها.
- ٣- دراسة أي مسائل مهمة أو مستجدة تتضمنها التقارير المالية.
- ٤- البحث في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهام أو مسؤوليات الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات الخارجي أو المراجع الداخلي.
- ٥- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- ٦- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- ٧- التأكد من إعداد التقارير المالية وفقاً للمبادئ المحاسبية والمعايير المعتمدة في المملكة بما يتوافق مع التعليمات الصادرة عن الجهات الإشرافية بهذا الخصوص.

فيما يتعلق بنظم الرقابة الداخلية

- أ. دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة ورفع التوصيات بشأن التعديلات المقترحة لتطوير هذه النظم ورفع كفاءتها.
- ب. النظر في مدى كفاءة تقدير الشركة للمخاطر الجوهرية التي قد تتعرض لها والخطوات التي اتخذتها الشركة لمراقبة ومواجهة هذه المخاطر.
- ج. دراسة خطة المراجعة السنوية لإدارة المراجعة الداخلية واعتمادها.
- د. متابعة تنفيذ إدارة المراجعة الداخلية للمهام المنوطة بها ومدى قيام إدارة المراجعة الداخلية لأعمالها وفقاً للخطة السنوية المعتمدة.
- هـ. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- و. دراسة تقارير مراجعة ديوان المراقبة والجهات الرقابية الأخرى، ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- ز. دراسة تقارير المراجع الخارجي حيال نظم الرقابة ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- ح. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توفر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.
- ط. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين رئيس المراجعة الداخلية واقتراح مكافأته.
- ي. إعداد تقرير عن رأي لجنة المراجعة في شأن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، وعما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها. وعلى مجلس الإدارة أن يودع نسخاً كافية من هذا التقرير في مركز الشركة الرئيس قبل موعد انعقاد الجمعية العامة بعشرة أيام على الأقل؛ لتزويد كل من يرغب من المساهمين بنسخة منه. ويتم استعراض التقرير أثناء انعقاد الجمعية.
- ك. على لجنة المراجعة وضع آلية تتيح للعاملين في الشركة تقديم ملحوظاتهم بشأن أي تجاوز في التقارير المالية أو غيرها بسرية. وعلى اللجنة التحقق من تطبيق هذه الآلية بإجراء تحقيق مستقل يتناسب مع حجم الخطأ أو التجاوز وتبني إجراءات متابعة مناسبة.

فيما يتعلق بضمان الالتزام:

- أ. مراجعة تقارير وملاحظات الجهات الرقابية والإشرافية على أعمال الشركة والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- ب. التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
- ج. مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة، وتقديم مرنيتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- د. رفع المسائل التي ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

فيما يتعلق بمراجع الحسابات:

- أ. التوصية لمجلس الإدارة بالرفع للجمعية العامة للمساهمين بشأن ترشيح مراجع الحسابات وعزله وتحديد أتعابه وتقييم أدائه، بعد التحقق من استقلاله ومراجعة نطاق أعماله وشروط التعاقد معه.
- ب. التحقق من استقلالية مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- ج. مراجعة خطة مراجع الحسابات وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء ملاحظاتها حيال ذلك.
- د. دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية والمعايير الفنية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
- هـ. مناقشة ملاحظات مراجع الحسابات بشكل دوري والعمل على التأكد من معالجتها مع إدارة الشركة، والرفع لمجلس الإدارة إذا لزم الأمر.

ويبين الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

جدول ٢٤: أعضاء لجنة المراجعة

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

المصدر: إدارة الشركة

وفيما يلي السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

• السيرة الذاتية لأحمد سليمان سلامة المزني

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

جدول ٢٥: السيرة الذاتية لإبراهيم محمد الحسون

إبراهيم محمد الحسون	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٥ سنة.
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس إدارة الأعمال – جامعة القصيم، القصيم – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٨ م. ماجستير العلوم في التمويل – جامعة جنوب نيوهام يشاير، مانشستر – المملكة المتحدة، عام ٢٠١٣ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> يشغل منصب مدير الخدمات المشتركة – الإدارة العامة في منطقة الرياض في وزارة التجارة، منذ عام ٢٠١٩ م، وحتى تاريخه. شغل مدير السجل التجاري للشركات (مكلف) في وزارة التجارة والصناعة، منذ عام ٢٠١٧ م إلى عام ٢٠١٩ م. شغل منصب محلل مالي – قسم الخدمات في وزارة التجارة والصناعة، منذ عام ٢٠١٥ م إلى عام ٢٠١٧ م.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٦: السيرة الذاتية لخالد ربيعه

خالد ناصر بن ربيعه	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣١ سنة.
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في المحاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٢ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> يشغل منصب رئيس قسم التبليغ في الشركة السعودية للاستثمارية لإعادة التدوير (سرك) منذ عام ٢٠١٩ م وحتى تاريخه. شغل منصب رئيس قسم سياسة التدقيق والجودة في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً) منذ عام ٢٠١٨ م وحتى ٢٠١٩ م. شغل منصب كبير المدققين الداخليين في شركة الاتصالات السعودية (STC) منذ عام ٢٠١٦ م وحتى ٢٠١٨ م. شغل منصب مساعد أول في شركة برايس وترهاوس كوبرز (PwC) منذ عام ٢٠١٢ م وحتى ٢٠١٦ م.

المصدر: إدارة الشركة

٦-٤ الإدارة التنفيذية

جدول ٢٧: أعضاء الإدارة التنفيذية

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

المصدر: إدارة الشركة

وفيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

السيرة الذاتية لـ ماجد عبد الله محمد الناصر

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

جدول ٢٨: السيرة الذاتية لـ محمد محمود أبو خشبة

محمد محمود أبو خشبة	
الجنسية	مصري.
العمر	٤٠ سنة.
المنصب	المدير المالي
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس في المحاسبة - جامعة الزقازيق، الزقازيق - مصر، عام ٢٠٠٢م. حاصل على الشهادة المهنية للإفصاح - مجموعة تداول السعودية.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> مدير مالي في شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى الآن. شغل منصب مدير مالي في شركة الشرق أوسطية للمقاولات (DCC) من عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٥م. شغل منصب رئيس حسابات في مؤسسة الفريق العربي - وكيل شركة أوك ولوس الأمريكية (Oculus) من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٤م. شغل منصب محاسب أول في مجموعة دمستان من عام ٢٠٠٣م وحتى ٢٠٠٨م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا يوجد عضويات في مجالس إدارة أخرى.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٢٩: السيرة الذاتية لـ عبد الرحمن إبراهيم الحمدان

عبد الرحمن إبراهيم الحمدان	
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	مدير إدارة الموارد البشرية
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة الثانوية العامة، عام ٢٠٠٣م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> مدير الموارد البشرية في شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى الآن. شغل منصب مسؤول إداري بمصنع الدريس للأبواب من عام ٢٠١٣م إلى عام ٢٠١٥م. شغل منصب مدير شؤون الموظفين بمصنع تربي الباز للصناعات الزجاجية من عام ٢٠١١م إلى ٢٠١٢م. شغل منصب مدير شؤون الموظفين بمجمع عيادات المركز الاستشاري من عام ٢٠١٠م إلى عام ٢٠١١م. شغل منصب رئيس شؤون الموظفين في شركة الدريس من عام ٢٠٠٦م إلى ٢٠١٠م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة.

المصدر: إدارة الشركة

جدول ٣٠: السيرة الذاتية لعبدالله محمد العمري

عبد الله محمد العمري	
الجنسية	سعودي
العمر	٢٩ سنة.
المنصب	مدير إدارة الممتلكات.
المؤهلات العلمية	دبلوم إدارة الموارد البشرية – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٩ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> مسؤول شؤون الموظفين في شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٨ م وحتى تاريخه. شغل منصب مدير علاقات عامة في مؤسسة أعمال للمقاولات العامة من عام ٢٠١٣ م وحتى عام ٢٠١٤ م. شغل منصب مسؤول علاقات حكومية في مطعم توت ورمان من عام ٢٠١٣ م وحتى عام ٢٠١٧ م.
العضويات في مجالس إدارة أخرى	لا توجد عضويات في مجالس إدارة.
المصدر: إدارة الشركة	

0- سياسة توزيع الأرباح

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

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

- ١- يجنب ١٠٪ عشرة بالمئة من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع.
- ٢- للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.
- ٣- للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطي أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصالح الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
- ٤- يوزع من الباقي من صافي الربح على المساهمين نسبة تمثل (١٠٪) من رأس المال المدفوع.
- ٥- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة (٢٠) العشرين من النظام الأساسي، والمادة (٧٦) السادسة والسبعين من نظام الشركات، يخصص بعد ما تقدم نسبة ٥٪ من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.
- ٦- يجوز للشركة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة العادية توزيع أرباح مرحلية (نصف أرباح سنوية)، كما يجوز للجمعية العامة العادية تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية (نصف أرباح سنوية)، على أن يكون هذا التوزيع من الأرباح الحقيقية القابلة للتوزيع.

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

جدول ٣١: توزيعات الأرباح للعامين ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م

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

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

٦- تكاليف الإدراج المباشر

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

٧- إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- ١- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المُصدر أو أي من شركاته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الإثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.
- ٢- لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل المُصدر أو أي من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.
- ٣- لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمُصدر أو أي من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل.
- ٤- بخلاف ما ورد في القسم (٣-٤) «أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس» والقسم (٣-٤) «الشركات الزميلة» من هذا المستند، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المُصدر أو أي من شركاته التابعة.
- ٥- الشركة ليست خاضعة لأي دعاوي أو إجراءات قانونية بخلاف ماورد في البند رقم (١٥-١-٢) (المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات) من القسم الفرعي رقم ١-٢ (المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها) من القسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذا المستند.
- ٦- لا يشترك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة.
- ٧- أن الشركة قد حصلت على موافقة الجمعية العامة على جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- ٨- أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل الأسهم لم يتم تضمينها في هذا المستند.
- ٩- أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها.
- ١٠- أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لإدراج أسهمها في السوق الموازية.
- ١١- باستثناء ما ورد في القسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذا المستند، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهريّة أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في أسهم الشركة.
- ١٢- لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- ١٣- لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهم.
- ١٤- لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المُصدر.
- ١٥- أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أيّاً من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة ولم يسبق لأي منهم أن خضع لأي إجراءات إفلاس.
- ١٦- الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات حتى تاريخ هذا المستند.

٨- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الإدراج المباشر وشروطه

٨-١ طلب تسجيل الأسهم في السوق الموازية

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

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

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

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

- ١- يحدد نظام التداول سعر الحد الأقصى من الكمية التي يمكن تداولها من الأوراق المالية.
- ٢- إذا كان هناك سعران أو أكثر قد يتداولان الكمية نفسها، يحدد نظام التداول السعر الذي يترك أقل حد أدنى متبقي، وهو عدد الأوراق المالية غير المطابقة بهذا السعر.
- ٣- إذا كان هنالك سعران أو أكثر بنفس الحد الأدنى المتبقي، يحدد نظام التداول السعر وفق الآتي:
 - أ. الأعلى سعراً عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في طرف الشراء فقط.
 - ب. الأقل سعراً عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في طرف البيع فقط.
 - ج. (ج) متوسط أسعار (أ) و (ب) عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في الطرفين (البيع والشراء). يقرب متوسط السعرين إلى أقرب وحدة تغير سعر عند الإمكان.

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

جدول ٣٢: تسلسل الجلسات

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

المصدر: إجراءات التداول والعضوية-تداول

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

٣-٨ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق سهم الشركة

١-٣-٨ تعليق الإدراج أو إلغائه

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

- ١- إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- ٢- إذا أخفق المصدر إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
- ٣- إذا لم يسدد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
- ٤- إذا رأت أن المصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.
- ٥- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المصدر، بأنه ستوافر 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 عليه إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
- ٧- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.
- ٨- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأسماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
- ٩- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
- ١٠- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ١١- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.

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

- ١- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
- ٢- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
- ٣- التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
- ٤- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن موازنة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج.
- ٥- عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن موازنة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٤) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج.

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

- ١- عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
- ٢- عندما تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأياً معارضاً أو امتناعاً 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) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.

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

و. يجب على المصدر الذي تم تعليق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.

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

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

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

٨-٣-٢ الإلغاء أو التعليق الاختياري للإدراج

أ. لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على 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 كل وثيقة مرسله إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.
- ٤- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

- 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.

٨-٣-٣ التعليق المؤقت

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

- ب. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور في أقرب وقت ممكن عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.
- ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً 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 ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
- د. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.
- هـ. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

٨-٣-٤ رفع التعليق

يخضع رفع تعليق التداول المفروض وفقاً للفقرة (أ) من القسم (٨-٣-١) «تعليق الإدراج أو إلغاؤه» للاعتبارات الآتية:

- أ. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
- ب. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
- ج. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

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

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

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

٤-٨ القرارات والموافقات التي ستدرج بموجبها الأسهم

تتمثل القرارات والموافقات التي ستدرج أسهم الشركة بموجبها فيما يلي:

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

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

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

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

٣- موافقة هيئة السوق المالية

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

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

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

٦-٨ نبذة عن السوق المالية السعودية (تداول)

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

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

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

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

٩- المستندات المتاحة للمعاينة

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

- السجل التجاري الرئيس للشركة.
- النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس.
- موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل أسهم الشركة في السوق الموازية كنسخة مطبوعة من موقع هيئة السوق المالية.
- موافقة شركة السوق المالية السعودية (تداول) على الإدراج في السوق الموازية.
- موافقة الجمعية العامة للشركة على الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- الآلية التي تم بناءً عليها تحديد السعر الاسترشادي لتداول أسهم الشركة في السوق الموازية (تقرير التقييم المالي للشركة المعد من قبل المستشار المالي).
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.
- خطابات الموافقة على تضمين الاسم والشعار والإفادة في مستند التسجيل هذا لكل من:
 - أ. المستشار المالي للشركة (شركة مجموعة الدخيل المالية).
 - ب. المستشار القانوني للشركة (شركة الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية).
 - ج. المحاسب القانوني للشركة (شركة أسامة عبد الله الخريجي وشريكه - محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال).

١٠- التقرير القانوني

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

شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري - سابقاً)

شركة مساهمة مقفلة

الرياض - المملكة العربية السعودية

القوائم المالية

وتقرير المراجع المستقل عليها

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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



Independent Member



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

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

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

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري - سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

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

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

أساس الرأي:

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

لفت إنتباه

نود أن نلفت الإنتباه إلى :-

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

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

٤/١

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



شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

Independent Member



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

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

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

تتمه) تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقارى - سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

أمور أخرى:

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

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

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

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

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



Independent Member



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

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

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

تتمه) تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري - سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

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

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

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



شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه
محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

Independent Member



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

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

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

تتمه) تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية

السادة / مساهمي شركة بنان العقارية

(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقارى - سابقاً)

(شركة سعودية مساهمة مقللة)

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

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى:

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

التاريخ : ١٤٤٢/٠٦/١٥ هـ

الموافق : ٢٠٢١/٠١/٢٨ م

عن شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه

أسامة عبدالله الخريجي
ترخيص رقم (١٥٤)
بتاريخ ١٤٤٠/٠٤/٢٣ هـ



شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري - سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م معدلة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	
			أصول غير متداولة
٤٥٦٩٥٩٣٣	٦٨.٥٩١	(٥)	ممتلكات ومعدات - (بالصافي)
١١٠.٦٠١٢٠١	١٦.٥٤٥٤٦٥	(٦)	عقارات إستثمارية - (بالصافي)
٨٧٣٢٠	٣٥٩١٢	(٧)	أصول غير ملموسة - (بالصافي)
٦٠٢٦٧٥	-	(٨)	إستثمار في شركة تابعة
٧٤٥٤٤٣٣	١٢٢٧٨٢٤٣٣	(٩)	إستثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة
٢٤٨٩٢٠٢	٣١٥٥٩٧١٠	(١٠)	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١١٤٢٨٩٥٥	-	(١١-١٣)	المستحق من الاطراف ذات العلاقة - طويلة الاجل
٢٠٠.٧١٩٧١٩	٣١٥٦.٤١١١		مجموع الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١.٤١١٥٩	-	(١١)	المخزون
٢.٣٧٧٣٧	٧٥٥٢٢	(١٢)	ذمم مدينة - تجارية (بالصافي)
٩١١٦٣٨	١٨.١٧٣	(١٤)	مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٢٢٧٧٣.٧	١٣٨١٢٥.٦	(١٥)	النقد ومعادلات النقد
١٦٢٦٧٨٤١	١٤.٦٨٢٠١		مجموع الأصول المتداولة
٢١٦٩٨٧٥٦.٠	٣٢٩٦٧٢٣١٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	(١٦)	رأس المال
١٠٠٠٠٠٠	٢٦٤٩٧٩٢	(١٧)	إحتياطي نظامي
٨٧٢١٨٦.٠	٥٥٨٢.٥٥.٠	(١٨)	إحتياطيات أخرى
٤٥٧٤.١٤٨	٦.٥٨٨٢٧٣		أرباح مبقاة
٥٧٤٦٢.٠٨	٣١٩.٥٨٦١٥		مجموع حقوق المساهمين
			الإلتزامات
			اللتزامات غير متداولة
٣٧٧٩٨٩٦	-		قروض طويلة الاجل
١٥١٥٨٣٩٢٢	-	(٢-١٣)	المستحق للأطراف ذات العلاقة
٩٨٥٦٦٥	٣١٩٩٨٢	(١٩)	اللتزامات منافع موظفين
١٥٦٣٤٩٤٨٣	٣١٩٩٨٢		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			اللتزامات متداولة
١٢٨٥٤٧	-		ذمم دائنة تجارية
١٣٧٤٥٠.٨	-		قروض طويلة الاجل - الجزء غير المتداول
١٥١٧٤٧٣	٩٩٩١٨٣٧	(٢٠)	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
١٥٥٥٤١	٣.١٨٧٨	(٢٢)	مخصص الزكاة
٣١٧٦.٦٩	١.٢٩٣٧١٥		مجموع الإلتزامات المتداولة
١٥٩٥٢٥٥٥٢	١.٦١٣٦٩٧		إجمالي الإلتزامات
٢١٦٩٨٧٥٦.٠	٣٢٩٦٧٢٣١٢		إجمالي حقوق المساهمين والإلتزامات

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م معدلة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إيضاح	
١٢٩١٨٩٥٩	١٢٤٧٤٢٢٩	(٢٤)	إيرادات النشاط
(٥٠٨٠٢٣٥)	(١٦٩٣٢٩٥)	(٢٥)	تكلفة النشاط
٧٨٣٨٧٢٤	١٠٧٨٠٩٣٤		مجمل الربح
			مصاريف الأعمال الرئيسية
(٢٤٨٣٢٢٩)	(٢٥٩٩٩٥٠)	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢١٩٩٩٣)	(٢١٧٧٥٦)	(١٢)	خسائر الإنخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
(٤٢٦٢١٣)	٧٤٤٨٢	(٢٧)	إيرادات/(مصروفات) أخرى
٤٧٠٩٢٨٩	٨٠٣٧٧١٠		الربح من الأعمال الرئيسية
٢٣٠٦٩٧	٤٧٤٥٠٨		توزيعات أرباح من إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٥٥٩١٨	٥٣١٤١٩٤	(٩)	الحصة في نتائج شركات زميلة ومشروعات مشتركة
(٦٦١٨)	٣٥٩٩٧٣	(٨)	أرباح/(خسائر) إستثمارات في شركة تابعة
(٢١٣٠٨)	(٤٨٣٩٦)	(٢٨)	تكاليف تمويلية
٥٠٦٧٩٧٨	١٤١٣٧٩٨٩		صافي الربح قبل الزكاة
(١٦٣٦٦١)	(٣٠١٨٧٨)	(٢٢)	الزكاة
٤٩٠٤٣١٧	١٣٨٣٦١١١		ربح السنة من العمليات المستمرة
			العمليات غير المستمرة
١٢٤٣٩٧٧	٢٦٦١٨٠٦	(٢٣)	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
٦١٤٨٢٩٤	١٦٤٩٧٩١٧		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً في الأرباح أو الخسائر:
٨٥٩٤١٤٩	٧٣٦٦٠٥٩		التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣١٣١١٤)	(٢٣٠١١٧)	(١٩)	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
-	(٣٧٢٥٢)	(٩)	حصة الشركة في الخسائر الإكتوارية لالتزامات المنافع المحددة في شركة زميلة
٨٢٨١٠٣٥	٧٠٩٨٦٩٠		إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
١٤٤٢٩٣٢٩	٢٣٥٩٦٦٠٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم لصافي ربح السنة العائد إلى المساهمين (ريال سعودي)
٢٤,٥	٦٩,١٨	(٢١)	ربح السهم الاساسي والمخفض من العمليات المستمرة
٣٠,٧	٨٢,٤٨	(٢١)	ربح السهم الاساسي والمخفض من العمليات المستمرة وغير المستمرة

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

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

بيان	إيضاح	رأس المال	إحتياطي نظامي	إحتياطيات أخرى	الأرباح المبقاه	الإجمالي
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - كما تم إصداره سابقاً	(٣٢)	٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٥٧٦٣٩٨	٣٩٠٦٨٣٤٣	٤٢٦٤٤٧٤١
تعديلات		-	-	٩٠٩٦٢	٢٩٦٩٧٦	٣٨٧٩٣٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - (معدل)		٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٦٦٧٣٦٠	٣٩٣٦٥٣١٩	٤٣٠٣٢٦٧٩
الدخل الشامل للسنة						
صافي دخل سنة ٢٠١٩م		-	-	-	٦١٤٨٢٩٤	٦١٤٨٢٩٤
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	٨٢٨١٠٣٥	-	٨٢٨١٠٣٥
الدخل الشامل عن السنة (معدل)	(٣٢)	-	-	٨٢٨١٠٣٥	٦١٤٨٢٩٤	١٤٤٢٩٣٢٩
أرباح إستبعاد إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		-	-	(٢٢٦٥٣٥)	٢٢٦٥٣٥	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (معدل)		٢٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	٨٧٢١٨٦٠	٤٥٧٤٠١٤٨	٥٧٤٦٢٠٠٨
الدخل الشامل للسنة						
صافي دخل سنة ٢٠٢٠م		-	-	-	١٦٤٩٧٩١٧	١٦٤٩٧٩١٧
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	٧٠٩٨٦٩٠	-	٧٠٩٨٦٩٠
الدخل الشامل عن السنة		-	-	٧٠٩٨٦٩٠	١٦٤٩٧٩١٧	٢٣٥٩٦٦٠٧
المحول إلى الإحتياطي النظامي		-	١٦٤٩٧٩٢	-	(١٦٤٩٧٩٢)	-
الزيادة في رأس المال	(١٦)	١٩٨٠٠٠٠٠	-	-	-	١٩٨٠٠٠٠٠٠
الإحتياطي الاتفاقي المكون	(١-١٨)	-	-	٤٠٠٠٠٠٠٠	-	٤٠٠٠٠٠٠٠٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٦٤٩٧٩٢	٥٥٨٢٠٥٥٠	٦٠٥٨٨٢٧٣	٣١٩٠٥٨٦١٥

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م معدلة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥.٦٧٩٧٨	١٤.١٣٧٩٨٩	صافي دخل السنة قبل الزكاة
١.٢٤٣٩٧٧	٢.٦٦١.٨٠٦	دخل السنة من العمليات غير المستمرة
		تعديلات لتسوية صافي الدخل الى صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
١.٧٦٩.٩١٦	٧٥٧.٢٥٨	إستهلاك ممتلكات ومعدات
٤.٦٩٥.١٧٧	١.٦٧٤.٩٥٦	إستهلاك عقارات إستثمارية
٣٨٥.٠٥٨	١٥١.١٩٤	إستهلاك إستثمارات في مشروعات مشتركة
٣.٧٨٥	٥١٤.٠٨	إستهلاك أصول غير ملموسة
(١٥٥.٩١٨)	(٥.٢١٣.٢٨٤)	حصة الشركة من أرباح الشركة الزميلة
٦.٦١٨	(٣٥٩.٩٧٣)	حصة الشركة من أرباح/(خسائر) الشركة التابعة
(٢٣.٦٩٧)	(٤٧٤.٥٠٩)	توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٤٢.٤٨٢	٧٧.٠٥٠	التزامات منافع موظفين - تكلفة الخدمة الحالية
٢١٩.٩٩٣	٢١٧.٧٥٤	خسائر إئتمانية متوقعة
(٢٢١.٤٣٧)	-	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٥.٠٠٠)	(١٢.٤٩٦)	أرباح إستبعاد ممتلكات ومعدات
١.٢٦٦.٢٨٥	-	خسائر إستبعاد عقارات إستثمارية
٢١٣.٠٨	٤٨.٣٩٦	مصروفات تمويلية
١٤.٢٣٦.٥٢٥	١٣.٧١٧.٥٤٩	
		التغير في:
(٦.٦٥٢)	١.٤١.١٥٩	المخزون
٢٢.٥٤٩	١.٧٧٩.٨٨٧	ذمم مدينة - تجارية (بالصافي)
-	٩٠.٢٤٨	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
١٨.٤٤	٦٤١.٢١٧	مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٧٨.٧٥٩)	(١.٢٨.٥٤٦)	ذمم دائنة تجارية
-	٤.٠٠٠	المستحق للأطراف ذات العلاقة
(١.٥٥١.٦٢٥)	٨٤٧.٣٦٤	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
(١٨٣.٢٦٦)	(١.٧٣.٩٨٨)	التزامات منافع الموظفين المدفوعة
١٢.٤٥٦.٨١٦	٢٥.٤٤١.٨٩٠	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٤.٥١.٧١٣)	(١٥٥.٥٤١)	الزكاة المدفوعة
١٢.٠٠٥.١٠٣	٢٥.٢٨٦.٣٤٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م معدلة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(١١٧٤١٦)	(٣٦٨٨٦)	المدفوع في إقتناء ممتلكات ومعدات
-	(٧٣٥٠٠٠٠)	المدفوع في إقتناء عقارات إستثمارية
(٨٤٨٢٩)	(٣٠٦٨٨٨٩)	المدفوع في إقتناء مشروعات مشتركة
(٣٠٠٠)	-	المدفوع في إقتناء أصول غير ملموسة
٥٠٠٠	٣٨٢٤٨	المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
٢٣٠٦٩٧	٤٧٤٥٠٩	توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	١٢٣٧٨٩	أرباح مستلمة من الإستثمار في الشركة الزميلة
-	٢٦٣٥١٩	المتحصل من إستبعاد إستثمار في الشركة الزميلة
-	٣٥٩٩٧٣	أرباح مستلمة من الإستثمار في الشركة التابعة
-	٦٠٢٦٧٥	المتحصل من إستبعاد إستثمار في الشركة التابعة
-	١٤٢٥٥٤٧	المتحصل من بيع أصول والتزامات أحد فروع الشركة
٢٢١٤٣٧	-	المتحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١٥٨١٩٠٩)	(٣٤٤٤٥١)	شراء إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	١٠٠٠٠٠٠	دفعة مقدمة تحت حساب إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١٣٣٠٠٢٠)	(٦٥١١٩٦٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
٥٠٠٠٠٠٠	-	القروض المقبوضة
(١١٠٦٣٠١)	(٥١٥٤٤٠٤)	القروض المسددة
(٥٤٦١٦٦٢)	(١٢٠٨٤٧٨٠)	المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة
(١٥٦٧٩٦٣)	(١٧٢٣٩١٨٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٩١٠٧١٢٠	١٥٣٥١٩٩	صافي التغير في النقد خلال السنة
٣١٧٠١٨٧	١٢٢٧٣٠٧	النقدية في بداية السنة
١٢٢٧٣٠٧	١٣٨١٢٥٠٦	النقدية في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية هامة
٨٥٩٤١٤٩	٧٣٦٦٠٥٩	التغير في احتياطي القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٢٦٥٣٥)	-	صافي أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٥٠٧٨٧٤٢١	المحول من الممتلكات والمعدات إلى العقارات الإستثمارية
-	١٩٨٠٠٠٠٠	زيادة رأس المال تخفيضاً من رصيد المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة
-	٤٠٠٠٠٠٠	تكوين احتياطي إتفاقي تخفيضاً من رصيد المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة
	١١٢٧٥٨٦٥١	شراء إستثمارات في شركة زميلة إضافة للرصيد المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١- عام

نبذة عن الشركة

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

٢- أساس إعداد القوائم المالية:

١-٢ بيان الإلتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٢ أساس القياس:

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

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

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض:

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

٣- السياسات المحاسبية الهامة:

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

- قامت الشركة بتطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٠م (ما ينطبق على المجموعة حيث ان بعضها لا ينطبق على اعمالها). ولن يكون لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية. وتتمثل فيما يلي:
- تعريف «ذات أهمية نسبية» - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨ (ساري من ١ يناير ٢٠٢٠م).
 استخدام تعريف ثابت للجوهري في جميع المعايير الدولية للتقرير المالي والإطار المفاهيمي للتقرير المالي .
 توضيح شرح تعريف الجوهري.

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

شركة بنان العقارية
أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

- تعريف الأعمال (تعريف النشاط التجاري) - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ .
يراجع هذا التعديل تعريف النشاط التجاري . وفقاً للردود التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية ، يعتقد أن تطبيق التوجيه الحالي معقد جداً ،
ويؤدي إلى عدد كبير جداً من المعاملات المؤهلة لتكوين دمج الأعمال .
- تعديلات على بعض المراجع ضمن إطار المفاهيم في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .
إطار المفاهيم ليس معياراً ولا يوجد أي تأثير مفاهيم لما ورد به من تعديلات على القوائم المالية للمجموعة .
- إعادة صياغة سعر الفائدة المعياري (الاسترشادي) - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) ورقم (٩) .
توفر هذه التعديلات بعض الإعفاءات فيما يتعلق بالإصلاح لسعر الفائدة القياسي. تتعلق الإعفاءات بمحاسبة التحوط ولها تأثير على أن إصلاح سعر
الفائدة السائد بين البنوك لا ينبغي عموماً أن يتسبب في إنهاء محاسبة التحوط . ومع ذلك ، ينبغي الإستمرار في تسجيل أي تحوط غير فعال في قائمة
الربح أو الخسارة .
- فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة والتفسيرات التي صدرت وتكون سارية للفترات السنوية بدءاً من أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ م مع
السماح بالتطبيق المبكر ، ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية. ولا تتوقع الشركة وجود تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية في
حال تطبيق المعايير والتعديلات أدناه:
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ «عقود التأمين» (ساري من ١ يناير ٢٠٢١ م).
- تصنيف الإلتزامات (التعديلات على المعيار الدولي ١ «عرض القوائم المالية») (ساري من ١ يناير ٢٠٢٢ م).
- بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيير المحاسبة الدولي
٢). (متاح للتطبيق الاختياري/تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى)

٣-٢ السياسات المحاسبية الهامة المطبقة:

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

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

• الأصول

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

• الإلتزامات

يعتبر الإلتزام ضمن الإلتزامات المتداولة في حال:

- توقع تسوية الإلتزام خلال الدورة التشغيلية العادية؛ أو
 - الاحتفاظ بالإلتزام بشكل رئيسي بغرض المتاجرة؛ أو
 - تسوية الإلتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي؛ أو
 - عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام على مدى ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.
- تقوم الشركة بتصنيف جميع الإلتزامات الأخرى كإلتزامات غير متداولة.

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢-٢-٣ النقد وما في حكمه

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

٣-٢-٣ المخزون

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

٤-٢-٣ الإستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

- الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيراً هاماً وكبيراً . التأثير الكبير هو قدرة الشركة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.
- المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون بموجبه للشركة سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديها الحق في صافي أصول الترتيب المشترك.
- السيطرة المشتركة هي ترتيب تعاقدية مسيطر عليه بشكل مشترك وتكون قائمة عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركين في السيطرة. إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام والسيطرة المشتركة هي الاحتفاظ - بشكل مباشر أو غير مباشر - بنسبة من حق التصويت للمنشأة المستثمر فيها ، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة ماثلة في المنشأة المستثمر فيها ، المشاركة في صنع السياسات ، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى ، المعاملات الجوهرية بين الشركة والمنشأة المستثمر فيها ، تبادل الموظفين الإداريين أو توفير المعلومات التقنية الأساسية.
- تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.
- ووفقاً لطريقة حقوق الملكية يسجل الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعديل هذه التكلفة لاحقاً للإعتراف بحصة الشركة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك مطروحاً منها أى انخفاض في قيمة صافي الإستثمار.
- عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك ملكيتها في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تشمل أي حصص ملكية طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار الشركة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط وتدرج كالتزامات بالقدر الذي يكون فيه لدى الشركة التزمات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك.
- وإذا قامت الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.
- تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه المنشأة المستثمر فيها منشأة زميلة أو مشروعاً مشتركاً.
- وعند الاستحواذ على الإستثمار في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك، تسجل أي زيادة في تكلفة الإستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة المستثمر فيها كشهرة وتدرج ضمن القيمة الدفترية للإستثمار، ولا يتم استهلاكها أو إجراء اختبار في قيمتها بصورة مستقلة.
- تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن تكلفة الإستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الإستثمار.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

- تتوقف الشركة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الإستثمار عن كونه منشأة زميلة أو مشروع مشترك ، أو عندما يتم توصيف الإستثمار كمحفظ به للبيع. ويتم في هذه الحالة اثبات الإستثمار بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأى اختلاف بين القيمة الدفترية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك والقيمة العادلة بعد تحويله الى استثمار ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل.
- عندما تقوم الشركة بتخفيض حصتها في منشأة زميلة أو مشروع مشترك ولازالت الشركة مستمرة بتطبيق طريقة حقوق الملكية ، فإنه يجب على الشركة أن تعيد تصنيف المكسب والخسارة المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الأخر ، والمتعلقة بذلك الإنخفاض في قائمة الربح والخسارة ، اذا كان هذا التصنيف للمكسب والخسارة يتضمن استبعاد الصول أو الاتزامات ذات العلاقة.
- بعد التطبيق لطريقة حقوق الملكية ، تحدد الشركة في تاريخ اعداد القوائم المالية ، مدى وجود دليل موضوعي على الإنخفاض في قيمة الإستثمار في المنشأة زميلة أو المشروع المشترك وفي حالة وجود مثل هذا الدليل تقوم الشركة بتقدير المبلغ الممكن استرداده من قيمة الإستثمار. ان المبلغ الممكن استرداده من قيمة الإستثمار هو القيمة العادلة للإستثمار أو الوحدة المنتجة للنقد مخصصاً منها تكاليف بيع الإستثمار أو قيمته قيد الاستعمال- أيهما أعلى.
- يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين الشركة والمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك بقدر حصة الشركة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. ويتم عرض حصة الشركة في نتائج المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك في قائمة الدخل بعد أرباح أو خسائر التشغيل
- يتم اعداد القوائم المالية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن نفس الفترة المالية للشركة. ويتم اجراء التعديلات في حالة الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للشركة.

أ. الإستثمارات في شركات تابعة

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

٣-٢-٥ الممتلكات والآلات والمعدات

أ. الإعراف والقياس

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

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

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

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

ب. الإستهلاك

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

العمر الإنتاجي	البند
٤٠ سنة	مباني
١٠ سنوات	أجهزة كهربائية وتكييف
٤ سنوات	سيارات
٤ سنوات	أجهزة حاسب ألي
١٠ سنوات	أثاث وتجهيزات
٧:٨ سنوات	عدد وأدوات
٤ سنوات	تحسينات على مباني

الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ لا تستهلك.

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

ج. الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

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

٦-٢-٣ الأصول غير الملموسة

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

العمر الإنتاجي	البند
٤ سنة	برامج

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

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

٧-٢-٣ العقارات الإستثمارية

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

٨-٢-٣ تكاليف الإقتراض

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٩-٢-٣ عقود الإيجار

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

• الشركة كمستأجر

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

• الشركة كمؤجر

- إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية هي (أو فحواها) عقد إيجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد.
- ويتم تصنيف كل عقد من عقود الإيجارات (ان وجدت) إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو أنه عقد إيجار تمويلي، حيث يعتمد اعتبار عقد الإيجار عقد تمويلي أو عقد تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد
- يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد
- ويتم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائد لملكية الأصل محل العقد
- تدرج حوافز عقود الإيجار أو أي رفع في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من مجموع التزام الذمم المدينة من عقد الإيجار ويتم احتسابها على اساس القطر الثابت على مدى فترة العقد. تدرج الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم احتسابها.

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٠-٢-٣ إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

١١-٢-٣ قياس القيمة العادلة

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

- تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من طرف ثالث لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنف فيه هذه التقييمات في حالة استخدام معلومات من طرف ثالث، مثل أسعار السماسرة أو خدمات التسعير، تستخدم لقياس القيم العادلة.
- تستخدم الشركة بيانات السوق الملحوظة قدر المستطاع عند قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:
 - المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول والإلتزامات المماثلة.
 - المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام إما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
 - المستوى ٣: مدخلات للأصول والإلتزامات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة).
- إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للدخل هو هام لقياس كامل.
- تثبت الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

١٢-٢-٣ الاحتياطي القانوني

- وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتعين على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخلها إلى الإحتياطي القانوني حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها.
- إن هذا الإحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين. ومع ذلك، يمكن استخدامه لتغطية خسائر الشركة أو زيادة رأس مالها.

١٣-٢-٣ الأدوات المالية

- يتم إثبات وقياس الأدوات المالية وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) «الأدوات المالية» الذي يحدد ويعالج تصنيف وقياس واستبعاد الأصول المالية والإلتزامات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية.
- وفيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية المتعلقة بذلك.
- الاعتراف الأولي - الأصول المالية والإلتزامات المالية
- يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو إلتزام مالي في قائمة المركز المالي عندما تصبح المنشأة طرفاً من أحكام تعاقدية للأداة.

• القياس الأولي

- عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم إثبات تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي في الأرباح أو الخسائر.
- وإذا كان الأصل المالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم قياس الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي.
- يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحوي عنصراً تمويلياً جوهرياً والتي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥).

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

• التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

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

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

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

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

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

- مع العلم انه يتم قياس الإستثمارات في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا استوفت الشرطين التاليين ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يتحقق الهدف منه عن طريق تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع موجودات مالية.
- تنشأ فتراتهما التعاقدية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

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

ج) أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المطفأة:

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

- ١- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- ٢- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

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

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

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

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

صنف القياس	الإثبات والعرض للأرباح والخسائر
الأصول المالية بالتكلفة المطفأه	<ul style="list-style-type: none"> • يتم ادراج البنود التالية في قائمة الأرباح أو الخسائر: • ايراد الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي • الخسائر الائتمانية المتوقعة (أو عكس الخسائر) (انخفاض القيمة وعكسها) • مكاسب أو خسائر صرف العملات الأجنبية • عندما يتم الغاء الاعتراف بالأصل المالي (الاستبعاد) ، فإن المكاسب أو الخسائر الناتجة يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر
أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	<ul style="list-style-type: none"> • المكاسب والخسائر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الأخر باستثناء البنود التالية والتي يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر بالطريقة نفسها المطبقة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة: • إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. • الخسائر الائتمانية المتوقعة (أو عكس الخسائر) . (انخفاض القيمة وعكسها) • مكاسب أو خسائر صرف العملات الأجنبية • عندما يتم الغاء الاعتراف بالأصل المالي (الاستبعاد)، فإنه يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح أو الخسائر.
الإستثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	<ul style="list-style-type: none"> • يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر في الدخل الشامل الأخر • توزيعات الأرباح من هذه الإستثمارات يجب ان تثبت كدخل في الربح أو الخسارة ما لم تمثل بوضوح سداد جزء من تكلفة الإستثمار. • لا يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح أو الخسائر تحت أي ظرف من الظروف
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	<ul style="list-style-type: none"> • المكاسب أو الخسائر الناتجة سواء من القياس اللاحق أو من الغاء الاعتراف، يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر

إعادة التصنيف

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

إلغاء الاعتراف بالأصول المالية

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

إنخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

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

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

- ويتم عرض خسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بالذمم المدينة التجارية بشكل منفصل في الأرباح أو الخسائر.
- فيما عدا الإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر ، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وتستمر إيرادات الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الإنخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد المستقبلي وتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة.
- أما فيما يتعلق بالإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر فإنه يتم اثبات مخصص الخسارة في قائمة الدخل الشامل الآخر والمتراكم في احتياطي إعادة تقييم الإستثمار ، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالي في قائمة المركز المالي.
- وفي كل الاحوال فيما إذا في سنة لاحقة- زاد أو نقص مبلغ خسارة الإنخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الإنخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الإنخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

• الإلتزامات المالية

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

• القياس الأولي

- يتم تصنيف الإلتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كإلتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر وكقروض وسلف وذمم دائنة. حسب مقتضى الحال.
- يتم قياس وتسجيل جميع الإلتزامات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة على المعاملة. (أي أنه باستثناء الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة حيث يتم إثبات تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة باقتناء التزامات مالية مباشرة في الأرباح أو الخسائر).

• التصنيف والقياس اللاحق

أ. بالتكلفة المطفأه

يجب على المنشأة تصنيف جميع الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأه ويتم قياسها لاحقاً بذلك ، فيما عدا:

- ١- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ٢- الإلتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للإلغاء اثباته أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة (منهج الارتباط المستمر).
- ٣- عقود ضمان مالي.
- ٤- الإلتزامات أو الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق، ولم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ٥- الثمن (العوض) المحتمل المدرج من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣). يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

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

ب. الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الإلتزامات المالية التي تقع ضمن هذه الفئة:

- ١- الإلتزامات المحتفظ بها للمتاجرة.
 - ٢- التزيمات المشتقات غير المخصصة كأدوات تحوط.
 - ٣- الإلتزامات المخصصة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر.
- بعد التسجيل الأولي، تقوم الشركة بقياس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة وتسجيل التغيرات في الأرباح أو الخسائر.

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

- ١- يتم إثبات مبلغ التغير في القيمة العادلة للإلتزام المالي الذي يعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لتلك الإلتزامات المالية في الدخل الشامل الآخر.
- ٢- يتم إثبات القيمة المتبقية من التغير في القيمة العادلة للإلتزام المالي في الأرباح أو الخسائر.

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

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

• إعادة التصنيف

لا يمكن للشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

• إلغاء الإعترااف بالإلتزامات المالية

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

• مقاصة الأدوات المالية (المقاصة بين الأصول والإلتزامات المالية)

يتم مقاصة الأصول المالية والإلتزامات المالية وتسجيل الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يتم إستيفاء الشرطين التاليين :

- ١- تمتلك الشركة حالياً حقاً قانونياً نظامياً لعمل المقاصة بين المبالغ المعترف بها في الأصول والإلتزامات .
- ٢- وجود نية لدى الشركة بالتسوية على أساس الصافي، أو الإعتراف بالأصل وتسوية الإلتزام في آن واحد.

١٤-٢-٣ تحقق الإيرادات

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

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

- حيث تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء إستناداً إلى الخمس خطوات التالية:
 - أ. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد
 - ب. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من اجل نقل بضائع او تقديم خدمات للعميل.
 - ت. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.
 - ث. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر الثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء
 - ج. إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.
- تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:
 - أ. حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، او
 - ب. اداء الشركة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين اصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين او الإنشاء، او
 - ج. اداء الشركة للالتزام لا يكون اصلا لاستخدامات أخرى للشركة، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.
- بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.
- عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإن الشركة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.
- يتم إدراج الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.
- وتمثل إيرادات الشركة في:

• إيرادات من التأجير

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

٣-٢-١٠ المصروفات

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٦-٢-٣ الزكاة والضرائب

أ. الزكاة

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

ب. ضريبة الإستقطاع

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

ت. ضريبة المعاملات

- ١- يتم إثبات الإيرادات والمصروفات والأصول بعد خصم ضريبة المعاملات (ضريبة القيمة المضافة)، فيما عدا:
 - عندما تكون ضريبة المعاملات المتكبدة بشأن شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة، يتم إثبات ضريبة المعاملات كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بنود المصروفات، حيثما ينطبق ذلك، و
 - الذمم المدينة والدائنة التي تم إدراجها مع مبلغ ضريبة المعاملات.
- ٢- يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة المعاملات القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى، السلطة الضريبية كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

١٧-٢-٣ تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية

- أ. يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية بعد تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة إلى العملة الوظيفية (الريال السعودي) بتاريخ المعاملة ، ويتم تحويل أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي(العملة الوظيفية) بأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في أسعار الصرف في الأرباح أو الخسائر.
- ب. يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقاً. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من التغيرات في القيمة العادلة للبنود ذو الصلة.

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٨-٢-٣ المخصصات

- أ. تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يطلب من الشركة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية الموارد إلى خارج الشركة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع الشركة سداد بعض أو كامل المخصص -على سبيل المثال- بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الأرباح أو الخسائر بعد طرح أي سداد.
- ب. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في الأرباح أو الخسائر.
- ت. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعديل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.
- ث. تكاليف إيقاف العمليات (الإلتزامات المتعلقة بإزالة الأصول)

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

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

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

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

١٩-٢-٣ منافع الموظفين

أ. برامج المنافع المحددة

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

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

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

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

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

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

ب. منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

ج. منافع الموظفين لما بعد إنتهاء الخدمة

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

٢٠-٢-٣ الإلتزامات والأصول المحتملة

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

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

٢١-٢-٣ ربحية السهم

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

٢٢-٢-٣ توزيعات الأرباح النقدية لمساهمي الشركة

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

٢٣-٢-٣ العمليات غير المستمرة

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٢-٤ المصروفات المدفوعة مقدماً

يتم اثبات المصاريف المدفوعة مقدماً طويلة الأجل بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة.

٤- الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

١-٤ الأحكام

١-١-٤ إستيفاء التزمات الأداء

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

٢-١-٤ تحديد أسعار المعاملات

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

٣-١-٤ تصنيف العقارات الإستثمارية

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

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

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

٢-٤ التقديرات والإفتراضات

١-٢-٤ برامج المنافع المحددة

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

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

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢-٢-٤ إنخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

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

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

٣-٢-٤ الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية

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

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

٤-٢-٤ إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

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

٥-٢-٤ مبدأ الاستمرارية

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

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

-٥ ممتلكات ومعدات-(بالصافي):

التكلفة	إيضاح	أراضي	مباني	أجهزة كهربائية ومكيفات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	أثاث وتجهيزات	عدد وأدوات	تحسينات مباني	الإجمالي
في ١ يناير ٢٠٢٠م		٢٣١٩٢٥٧٨	٢٧٥٩٤٨٤٣	١٢٧٠٤٩٠	١٤١٥٠٠	٦٧٠٨٠٧	٢٦٧٧١٢٨	٢٠٩٠٥٠	٩٩٥٣٣٧	٥٦٧٥١٧٣٣
إضافات العام		-	-	٢٢.٦٦	-	١٠.٩٤٥	٣٨٧٦	-	-	٣٦٨٨٧
المحول للعقارات الإستثمارية	(٦)	(٢٣١٩٢٥٧٨)	(٢٧٥٩٤٨٤٣)	-	-	-	-	-	-	(٥٠٧٨٧٤٢١)
إستبعادات العام		-	-	-	(٢٩٠٠٠)	(٣٧٢٤٦)	(٧٦٠٥)	(١٦٢٠٩)	-	(٩٠٠٦٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	-	١٢٩٢٥٥٦	١١٢٥٠٠	٦٤٤٥٠٦	٢٦٧٣٣٩٩	١٩٢٨٤١	٩٩٥٣٣٧	٥٩١١١٣٩
مجمع الإهلاك										
في ١ يناير ٢٠٢٠م		-	٦٠٦١٥٦٨	٩٣٢١٤٦	١٠٧٤١٨	٥٨٨٩٣٣	٢٥٠٢٠٩٩	١٦٠٩٩٨	٧٠٢٦٣٨	١١٠٥٥٨٠٠
إهلاك السنة		-	٦٣٠٥٤٩	٨٢٩١٠	١٦٩٢٩	٥٠٧١٣	٤٣٩٢٠	١٩٧٨٩	٨٦٣٦٣	٩٣١١٧٣
المحول للعقارات الإستثمارية	(٦)	-	(٦٦٩٢١١٧)	-	-	-	-	-	-	(٦٦٩٢١١٧)
إهلاك الإستبعادات		-	-	-	(١٣٩١٠)	(٣٣٨١٦)	(٦٠٤١)	(١٠٥٤١)	-	(٦٤٣٠٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	-	١٠١٥٠٥٦	١١٠٤٣٧	٦٠٥٨٣٠	٢٥٣٩٩٧٨	١٧٠٢٤٦	٧٨٩٠٠١	٥٢٣٠٥٤٨
صافي الأصول										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	-	٢٧٧٥٠٠	٢٠٦٣	٣٨٦٧٦	١٣٣٤٢١	٢٢٥٩٥	٢٠٦٣٣٦	٦٨٠٥٩١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٢٣١٩٢٥٧٨	٢١٥٣٣٢٧٥	٣٣٨٣٤٤	٣٤٠٨٢	٨١٨٧٤	١٧٥٠٢٩	٤٨٠٥٢	٢٩٢٦٩٩	٤٥٦٩٥٩٣٣

تم تحميل إستهلاك ممتلكات ومعدات على النحو التالي:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
١٨٩٨١٨	١١٤٣٠٧	(٢٦)	مصروفات عمومية وإدارية
١٥٨٠٠٩٨	٨١٦٨٦٥		عمليات غير مستمرة
١٧٦٩٩١٦	٩٣١١٧٢		

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٦- عقارات إستثمارية - (بالصافي):

التكلفة:	إيضاح	أراضي	مباني	الاجمالي
في ١ يناير ٢٠٢٠م		٤٦٨٦٨٥٦٧	٩١٣٨٥٨٢٠	١٣٨٢٥٤٣٨٧
إضافات خلال السنة		٤٣٩٤٨٣٦	٢٩٥٥١٦٤	٧٣٥٠٠٠٠
المحول من الممتلكات والمعدات	(٥)	٢٣١٩٢٥٧٨	٢٧٥٩٤٨٤٣	٥٠٧٨٧٤٢١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٧٤٤٥٥٩٨١	١٢١٩٣٥٨٢٧	١٩٦٣٩١٨٠٨
مجمع الإستهلاك:				
في ١ يناير ٢٠٢٠م		-	٢٧٦٥٣١٨٦	٢٧٦٥٣١٨٦
إستهلاك السنة		-	٢١٣١٥٩١	٢١٣١٥٩١
المحول من الممتلكات والمعدات	(٥)	-	٦٠٦١٥٦٦	٦٠٦١٥٦٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		-	٣٥٨٤٦٣٤٣	٣٥٨٤٦٣٤٣
صافي القيمة الدفترية:				
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٧٤٤٥٥٩٨١	٨٦٠٨٩٤٨٤	١٦٠٥٤٥٤٦٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٤٦٨٦٨٥٦٧	٦٣٧٣٢٦٣٤	١١٠٦٠١٢٠١

١- يتم تقييم العقارات الإستثمارية سنوياً في تاريخ القوائم المالية بالقيمة العادلة ، بواسطة خبير مقيم مستقل ولديه مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقارات الإستثمارية الذي يتم تقييمه . تم إحتساب متوسط تقييم بناء على عدد ٣ مقيمين في ٢٠٢٠م وبلغ متوسط تقييمهم لكلا من أراضي ومباني الشركة ١١٦٠١٥ ريال سعودي ، وكانت بيانات المقيمين هذا العام كما يلي:

اسم المقيم المستقل	رقم العضوية	مؤهل المقيم
شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه	١٢١٠٠٠١٨١٦	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية)
شركة الشرق الاوسط	١٢١٠٠٠١٢٠٧	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية)
مكتب عبدالله الداوود	١٢١٠٠٠٢٢٥	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (المملكة العربية السعودية)

٢- بلغ تقييم كلا من أراضي ومباني الشركة لعام ٢٠١٩م مبلغ ١٣٤٦٧٥٠٠٠ ريال سعودي من قبل خبير مقيم مستقل وهو مكتب عبدالله الداوود.

تم تحميل إستهلاك العقارات الإستثمارية على النحو التالي:

تكلفة النشاط	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
	(٢٥)	١٦٩٣٢٩٥	٥٠٨٠٢٣٥
عمليات غير مستمرة		٤٣٨٢٩٦	-
		٢١٣١٥٩١	٥٠٨٠٢٣٥

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

٧- أصول غير ملموسة - (بالصافي):

تتمثل الأصول غير الملموسة والبالغ صافي قيمتها مبلغ ٣٥٩١٢ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مبلغ ٨٧٣٢٠ ريال سعودي في: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م) في برامج حاسب آلي.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
		التكلفة:
٢٨٩١٣٩	٢٩٢١٣٩	في ١ يناير
٣٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
-	(١٣٦٤٦)	إستبعادات خلال السنة
٢٩٢١٣٩	٢٧٨٤٩٣	في ٣١ ديسمبر
		مجمع الإطفاء:
١٧٤٠٣٤	٢٠٤٨١٩	في ١ يناير
٣٠٧٨٥	٥١٤٠٨	إطفاء السنة
-	(١٣٦٤٦)	إستبعادات السنة
٢٠٤٨١٩	٢٤٢٥٨١	في ٣١ ديسمبر
٨٧٣٢٠	٣٥٩١٢	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

تحميل إطفاء الأصول غير الملموسة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٣٠٧٨٥	٥١٤٠٨	عمليات غير مستمرة
٣٠٧٨٥	٥١٤٠٨	

٨- إستثمار في شركة تابعة:

الرصيد كما في		نسبة الملكية		بلد التأسيس	إسم الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م		
٦٠٢٦٧٥	-	٪١٠٠	-	المملكة العربية السعودية	الشركة الدولية للفنادق
٦٠٢٦٧٥	-				

وفيما يلي حركة الإستثمار في الشركة التابعة خلال العام:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٦٠٩٢٩٣	٦٠٢٦٧٥	الرصيد في بداية السنة
(٦٦١٨)	٣٥٩٩٧٣	حصة الشركة في أرباح الفترة/السنة
-	(٩٦٢٦٤٨)	الإستبعادات خلال السنة*
٦٠٢٦٧٥	-	صافي رصيد الإستثمار في نهاية السنة

*قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م الموافقة علي بيع إستثمار الشركة في الشركة التابعة بما لها وما عليها بالقيمة الدفترية كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م لبعض المساهمين.

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

٩- إستثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
٥١٩ ٢٦٣	١١٢٧٥٨٦٥٠	(١-٩)	إستثمارات في شركات زميلة
٧١٩٠٩١٤	١٠٠٢٣٧٨٣	(٢-٩)	إستثمارات في مشروعات مشتركة
٧٤٥٤٤٣٣	١٢٢٧٨٢٤٣٣		صافي رصيد الإستثمار

١-٩ إستثمارات في شركات زميلة:

الرصيد كما في		نسبة الملكية		بلد التأسيس	إسم الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م		
٢٦٣٥١٩	-	%٥٠	-	المملكة العربية السعودية	شركة التاجير الدولية المحدودة
-	١١٢٧٥٨٦٥٠	-	%٤٢,٥	المملكة العربية السعودية	شركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقاري
٢٦٣٥١٩	١١٢٧٥٨٦٥٠				

وفيما يلي حركة الإستثمار في الشركات الزميلة خلال العام :

١. استثمار في شركة التاجير الدولية المحدودة

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
١٠٧٦٠١	٢٦٣٥١٩	الرصيد في بداية السنة
١٥٥٩١٨	١٢٣٧٨٩	حصة الشركة في أرباح الفترة/السنة
-	(٣٨٧٣٠٨)	الاستبعادات خلال السنة*
٢٦٣٥١٩	-	صافي رصيد الإستثمار

* قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م الموافقة على بيع إستثمار الشركة بالقيمة الدفترية كما في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠م لبعض المساهمين.

٢. استثمار في شركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقاري

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	١٠٧٧٠٦٤٠٧	الإضافات خلال السنة
-	٥٠٨٩٤٩٥	حصة الشركة في الدخل
-	(٣٧٢٥٢)	حصة الشركة في الدخل الشامل الأخر
-	١١٢٧٥٨٦٥٠	صافي رصيد الإستثمار

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

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقاري:

٢٠٢٠م	
٢٥٩٧٨٣٥٦٧	أصول غير متداولة
١٣١٠٩٨٩٤	أصول متداولة
(١٠٧٧٤٧٠)	التزامات غير متداولة
(٦٥٠١٥٢١)	التزامات متداولة
٢٦٥٣١٤٤٧٠	حقوق الملكية
%٤٢,٥	حصة الشركة في حقوق الملكية
١١٢٧٥٨٦٥٠	القيمة الدفترية للإستثمار

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة العزيزة للإستثمار والتطوير العقاري:

٢٠٢٠م	
٢٢٢٠٤٨٧٢	الإيرادات
(٢١٢٢٥٤٧)	تكلفة الإيرادات
(٤١٣٧٦٥٥)	مصاريف عمومية وإدارية
(٣٤٥٥١٦٢)	مصروفات أخرى
١٢٤٨٩٥٠٨	الربح قبل الزكاة
(٥١٤٢٢٥)	الزكاة
١١٩٧٥٢٨٣	صافي ربح السنة
(٨٧٦٥١)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥٠٨٩٤٩٥	حصة الشركة في دخل السنة
(٣٧٢٥٢)	حصة الشركة في الدخل الشامل الأخر للسنة

٩-٢ إستثمارات في مشروعات مشتركة:

٢٠٢٠م	توزيعات أرباح مستلمة	الحصة في نتائج المشروع المشترك	إستثمارات إضافية	٢٠١٩م	إيضاح	
٦٩٥٤٨٩١	(٢٥٢١٠٢)	١٠٠٩١٠	-	٧١٠٦٠٨٥	(١-٢-٩)	مشروع عمارة البديعة
٣٠٦٨٨٩٢	-	-	٢٩٨٤٠٦٣	٨٤٨٢٩	(٢-٢-٩)	مشروع مركز تجاري التحلية
١٠٠٢٣٧٨٣	(٢٥٢١٠٢)	١٠٠٩١٠	٢٩٨٤٠٦٣	٧١٩٠٩١٤		

(١-٢-٩) بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨م ، استثمرت الشركة بنسبة ٥٠٪ في مشروع مشترك مع أحد المساهمين ، وهو عبارة عن إنشاء عقار على الأرض المملوكة لكلا الطرفين متناصفة.

(٢-٢-٩) بتاريخ الأول من نوفمبر ٢٠١٩م ، استثمرت الشركة بنسبة ٥١٪ في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين ، وهو عبارة عن مركز تجاري جاري إنشائه بجى المعذر الشمالى بمدينة الرياض.

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

١٠- إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
٢٢٤٢.٦٢٢	٣.١٣١.١٣٠	(١-١٠)	إستثمارات في شركات مدرجة في السوق المالية
٢٤٢٨.٥٨٠	١٤٢٨.٥٨٠	(٣-١٠)	إستثمارات في شركات غير مدرجة في السوق المالية
٢٤٨٤٩.٢٠٢	٣١.٥٥٩.٧١٠		

١٠-١ إستثمارات في شركات مدرجة في السوق المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	عدد الأسهم	بلد التأسيس	أسم الشركة
١٥١٢.٥٩٣	٢١١٩٩.٩٣٦	%١,٢٨	%١,٢٨	٦٧٦.٢٣٤	المملكة العربية السعودية	شركة أسمنت أم القرى
١١٣.٦٧٥	١٤٦٦.٣٩٩	%١,٢	%١,٢	١٧٣.٩٥	المملكة العربية السعودية	شركة أسمنت المنطقة الجنوبية
٥٥١٦.٣٥٤	٦.٥٢٧.٧٨	%٠,١٤	%٠,١٤	٤٠٠.٣١٦	المملكة العربية السعودية	الشركة العقارية السعودية
٦٥٣.٠٠٠	٧٣٦.٠٠٠	%٠,٠٠٠٠٠٤	%٠,٠٠٠٠٠٤	١.٠٠٠	المملكة العربية السعودية	مصرف الراجحي
-	٦٧٦.١٧	-	%٠,٠٠٠٠١٧	٦٢.٠٢	المملكة العربية السعودية	مستشفى سليمان الحبيب
٢٢٤٢.٦٢٢	٣.١٣١.١٣٠					

١٠-٢ إحتياطي القيمة العادلة لإستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:

إحتياطي القيمة العادلة ٢٠١٩ م	القيمة العادلة للإستثمار ٢٠١٩ م	إحتياطي القيمة العادلة ٢٠٢٠ م	القيمة العادلة للإستثمار ٢٠٢٠ م	تكلفة الإستثمار	عدد الأسهم	أسم الشركة
١.٠٦٢.٩٩٣	١٥١٢.٥٩٣	١٦١٤٢.٣٣٥	٢١١٩٩.٩٣٦	٥.٥٧٦.٠٠	٦٧٦.٢٣٤	شركة أسمنت أم القرى
(٩١٣.٢٣٨)	١١٣.٦٧٥	(٥٧٧.٥١٤)	١٤٦٦.٣٩٩	٢.٤٣٩.١٣	١٧٣.٩٥	شركة أسمنت المنطقة الجنوبية
(١٩٥.٧٤٣)	٥٥١٦.٣٥٤	٣٤.٦٨١	٦.٥٢٧.٧٨	٥٧١٢.٩٧	٤٠٠.٣١٦	الشركة العقارية السعودية
(١.٠٠٠)	٦٥٣.٠٠٠	٧٣.٠٠٠	٧٣٦.٠٠٠	٦٦٣.٠٠٠	١.٠٠٠	مصرف الراجحي
-	-	٣٣١.٥٦٨	٦٧٦.١٧	٣٤٤.٤٥٠	٦٢.٠٢	مستشفى سليمان الحبيب
٨٩٤٤.٠١٢	٢٢٤٢.٦٢٢	١٦٣١.٠٧٠	٣.١٣١.١٣٠	١٣.٨٢١.٠٦٠		

١٠-٣ إستثمارات في شركات غير مدرجة في السوق المالية

الرصيد كما في		نسبة الملكية		بلد التأسيس	أسم الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م		
٥٥٠.٠٠٠	٥٥٠.٠٠٠	%٩,٥١	%٩,٥١	المملكة العربية السعودية	شركة بيت الاتحاد المالي
١.٠٠٠.٠٠٠	-	-	-	المملكة العربية السعودية	دفعة مقدمة تحت حساب الإستثمار في شركة
(٤.٧١.٤٢٠)	(٤.٧١.٤٢٠)				يخصم الإنخفاض في قيمة الإستثمار
٢٤٢٨.٥٨٠	١٤٢٨.٥٨٠				

• يظهر الإستثمار بالتكلفة نظراً لعدم القدرة على قياس قيمته العادلة بشكل موثوق فيه، حيث لا يتم المتاجرة فيه في سوق عامة.

* وفيما يلي حركة الإنخفاض في قيمة إستثمارات في شركات غير مدرجة في السوق المالية:

الرصيد في ٢٠٢٠/١/١ م	المكون خلال السنة	المستخدم خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م
٤.٧١.٤٢٠	-	-	٤.٧١.٤٢٠

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

-١١ المخزون:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١.٤١١٥٩	-	كاميرات ومستلزمات اتصالات
١.٤١١٥٩	-	

-١٢ الذمم المدينة التجارية – (بالصافي):

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٢٢٩٣١٥٧	٥١٣٢٧١	الذمم المدينة التجارية
		يخصم
(٢٥٥٤٢٠)	(٤٣٧٧٤٩)	*مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢.٣٧٧٣٧	٧٥٥٢٢	

* وفيما يلي حركة الإنخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١م	المستخدم خلال السنة	المكون خلال السنة	الرصيد في ٢٠٢٠/١/١م
٤٣٧٧٤٩	(٣٥٤٢٧)	٢١٧٧٥٦	٢٥٥٤٢٠

كما في ٣١ ديسمبر كانت أعمار الذمم المدينة كما يلي:

الاجمالي	متأخر لتجاوز استحقاقه بمدته أكثر من ١٨٠ يوم	متأخر لمدة من ١٢١-١٨٠ يوم	متأخر لمدة من ٦١-١٢٠ يوم	متأخر لمدة من ١-٦٠ يوم	متداول (غير متأخر السداد)
٥١٣٢٧١	٤٣٧٧٤٩	-	-	٦٧.٨٤	٨٤٣٨

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

١٣- المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

- تمثل الأطراف ذوي العلاقة في المساهمين بالشركة وكبار موظفي الإدارة في الشركة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين الشركة والأطراف ذوي العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في ٣١ ديسمبر:

١٣-١ المستحقة من أطراف ذات علاقة - طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	حجم المعاملات		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	
		٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م			
١٠٣٧٥٢٧٢	-	١٥٥٩١٨	١٢٣٧٨٩	أرباح إستثمارات	شركة شقيقة	شركة التاجير الدولية المحدودة
		٢٥٢٢٧٦	٣٧٤٨٧	مصروفات مدفوعة بالإتاوة		
٥٣٧٦٥٤	-	٢٦٩٩	٣٨٠٠	مصروفات مدفوعة بالإتاوة	شركة شقيقة	شركة التاجير - أورا فرع دبي
٤١٣٩٢٧	-	٦٦١٨	٣٥٩٩٧٣	أرباح/خسائر إستثمارات	شركة شقيقة/تابعة	شركة الدولية للفنادق - فوياج
		-	٢٩١٦٦٧	إستئجار فندق الشركة		
٨٠٥٨٤	-	٢٨٧٣	-	مصروفات مدفوعة بالإتاوة	شركة شقيقة	شركة مصنع دائرة المشاريع للصناعات المعدنية
٩٨٢٠	-	٩٨٢٠	١٣٤٣١	مصروفات مدفوعة بالإتاوة	شركة شقيقة	شركة بيت سارة
٧٠١١	-	-	-	-	شركة شقيقة	شركة كراكر للمقاولات
٤٦٨٧	-	٦٨٨٢٨	٢٥٠٠٠	مصروفات مدفوعة بالإتاوة	شركة شقيقة	مؤسسة عهد الانارة
١١٤٢٨٩٥٥	-					

١٣-٢ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة - طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	حجم المعاملات		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	
		٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م			
(١٠١٨٨٣)	-	-	-	-	شركة شقيقة	الشركة العربية لتصنيع المراوح
(١٤٦٥)	-	٤٦٦٥٣	-	مصروفات مدفوعة بالإتاوة	شركة شقيقة	شركة ماوان الزراعية
(١٥١٤٨٠٥٧٤)	-	-	٦٠٢٦٧٥	بيع الشركة التابعة	مساهمي الشركة	المساهمين
		-	١٠٧٧٠٦٤٠٨	إقتناء إستثمار في شركة زميلة		
		-	١٤٢٥٥٤٧	بيع فرع الشركة		
		-	١٩٨٠٠٠٠٠	زيادة رأس المال		
		-	٤٠٠٠٠٠٠	تكوين احتياطي إتفاقي		
		٤٧٩٥٠٤	٢٥٢١٠٣	مشروع مشترك		
		-	٢٦٣٥١٩	بيع إستثمار في شركة زميلة		
١٥١٥٨٣٩٢٢	-					

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

• مزايا ومكافآت وتعويضات كبار موظفي الإدارة:

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون بالشركة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٧٥٧٨٠	١٠٤٥٣٧٣	رواتب وتعويضات وبدلات
٩٧٥٧٨٠	١٠٤٥٣٧٣	

١٤- مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٥٦١٩٧	٤٨٨٥٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٥٠٨١٣	٥٠٥٠٤	عهد وسلف موظفين
١٢٧٢٠٦	-	موردين دفعات مقدمة
١١٠٠٠	-	خطابات ضمان
٤٦٦٤٢٢	٨٠٨١٩	أخرى
٩١١٦٣٨	١٨٠١٧٣	

١٥- نقد ومعادلات النقد

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٥٣٣٧٥	-	نقدية بالصندوق
١٢٢٢٣٩٣٢	١٣٨١٢٥٠٦	أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية
١٢٢٧٧٣٠٧	١٣٨١٢٥٠٦	

١٦- رأس المال :

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من ٢٠ مليون سهم عادي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢٠ مليون ريال سعودي من ٢٠٠ ألف سهم عادي)، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

بناءً على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م تم زيادة رأس المال ليصبح رأس مال الشركة بعد التعديل بـ ٢٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال الرصيد الدائن للمساهمين، مقسمة إلى ٢٠ مليون سهم عادي، قيمة السهم ١٠ ريال سعودي، هذا وقد تم إنهاء كافة الإجراءات النظامية وتعديل السجل التجاري للشركة بعد تلك الزيادة بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م.

١٧- الإحتياطي النظامي :

وفقاً لأحكام نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يجنب ١٠٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الإحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الإحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع، علماً بأن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة يجوز للجمعية العامة ان تقرر تكوين احتياطات أخرى وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.

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

١٨- إحتياطات أخرى:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
-	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	(١-١٨)	إحتياطي إتفاقي
٨٩٤٤.١٢	١٦٣١٠.٠٧٠	(٢-١٠)	إحتياطي القيمة العادلة لإستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٢٢١٥٢)	(٤٨٩٥٢٠)	(١٩)	الخسائر الإكتوارية لالتزامات منافع الموظفين
٨٧٢١٨٦٠	٥٥٨٢٠.٥٥٠		

١٨-١ الإحتياطي الإتفاقي :

قررت الجمعية العامة غير العادية في ٢٠٢٠/١٢/٢٨ م الموافقة على توصية مجلس إدارة الشركة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٤ م بتكوين إحتياطي إتفاقي ويمول من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي.
وفقاً للنظام الأساسي للشركة فإن للجمعية العامة العادية بناءً على إقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين إحتياطي إتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

١٩- التزامات منافع الموظفين:

- تقوم المنشأة بتشغيل خطة إستحقاقات محددة (كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩) حيث توفر مكافأة إجمالية عند ترك الموظف للخدمة في الشركة، بما يتماشى مع قانون العمل الحالي في المملكة العربية السعودية.
- ويحسب مبلغ الإستهقاق حسب قوانين العمل بالمملكة ويستند ذلك إلى سنوات الخدمة والراتب في تاريخ المغادرة. ولذلك فإن الخطة والتزاماتها أكثر حساسية للتغيرات في الزيادات المستقبلية في المرتبات ومعدلات الانسحاب في المستقبل ومعدل الخصم المستخدم في تقييم الإلتزامات.
- ولا يطلب من الشركة تمويل الخطة، ولذلك اختارت الشركة الوفاء بدفع المزايا عند استحقاقها.
- تم تقييم التزامات الخطة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩). وبما أن مبلغ وتوقيت الإستهقاق المستحق في المستقبل غير معروف حالياً، فقد وضعت إفتراضات لوضع قيمة للإلتزامات المتعلقة بالخدمة السابقة، وبصورة منفصلة، عن الإلتزامات المتعلقة بتكلفة الإستهقاق في المستقبل. وقد استمدت هذه الإفتراضات باستخدام منهجيات تتوافق مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩).
- أي تغييرات في الإفتراضات مع مرور الوقت تعكس التغيرات في الظروف المالية والاقتصادية والديموغرافية. عندما لا تتطابق الخبرات المستقبلية مع الإفتراضات المعمول بها يتم إدراج ذلك التغير ضمن قائمة الدخل الشامل الأخر في السنوات المالية المستقبلية.

١٩-١ الحركة في صافي التزامات المنافع المحددة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٦٩٢.٢٧	٩٨٥٦٦٥	الرصيد في ١ يناير
		يضاف: المتضمن في قائمة الأرباح أو الخسائر
١٤٢٤٨٣	٧٧.٥٠	تكلفة الخدمة الحالية
٢١٣.٨	٤٨٣٩٦	تكلفة الفائدة
١٦٣٧٩١	١٢٥٤٤٦	
		يضاف: متضمن في قائمة الدخل الشامل الأخر
٣١٣١١٤	٢٣.١١٧	الخسائر/(الأرباح) الإكتوارية
٣١٣١١٤	٢٣.١١٧	الحركة في النقد:
-	(٨٤٧٢٥٨)	استبعاد نصيب الشركة التابعة المباعة
(١٨٣٢٦٧)	(١٧٣٩٨٨)	المنافع المدفوعة
٩٨٥٦٦٥	٣١٩٩٨٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢-١٩ الإفتراضات الإكتوارية:

- تم اعداد التقييم لالتزامات المزايا المحددة لخطه مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمساعدة خبير اكتوبري لدي الشركة باستخدام الإفتراضات الرئيسية التالية :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٤,٥٢١٦٪	٣,٠٧٩٪	٤,٩١٪	معدل الخصم
			المعدل المتوقع لزيادة الرواتب
٧,٦٩٪	٧,٦٩٪	٦,٦٧٪	أول ثلاث سنوات
٣٪	٣٪	٣٪	ما بعد ذلك
٦٠	٦٠	٦٠	سن التقاعد المفترض (بالسنة)
٧,٦٩٪	٧,٦٩٪	٦,٦٧٪	متوسط معدل حركة التوظيف (دوران الموظفين)
A٦٧/٧٠-ULT	A٦٧/٧٠-ULT	A٦٧/٧٠-ULT	معدل الوفيات

٣-١٩ تحليل الحساسية:

- إن حساسية التزامات المنافع المحددة للتغيرات في الإفتراضات الرئيسية المرجحة هي:

تضخم الرواتب			معدل الخصم			
انخفاض بنسبة ١٪	زيادة بنسبة ١٪	الأساس	زيادة بنسبة ١٪	انخفاض بنسبة ١٪	الأساس	
٢٧٧٨١٦	٣٦٨٨١٨	٣٪	٢٧٨٦١٦	٣٦٨٦٩٦	٤,٩١٪	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٩٠٤٨٢٤	١١٩٣٤٩٥	٣٪	٩٠٥٢٧٩	١١٩٦٠١٢	٣,٧٩٪	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

- تستند تحليلات الحساسية أعلاه الى تغير في الإفتراض مع بقاء كافة الإفتراضات الأخرى ثابتة. ومن الناحية العملية ، من غير المرجح أن يحدث ذلك ، فإن التغيرات في بعض الإفتراضات قد تكون مترابطة . وعند حساب حساسية إلتزام المنافع المحددة للإفتراضات الإكتوارية الهامة ، تم تطبيق نفس الطريقة (القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة المحسوبة باستخدام طريقة إئتمان الوحدة المتوقعة في نهاية فترة إعداد القوائم المالية) عند حساب التزامات المنافع المحددة المثبتة في قائمة المركز المالي.

٢٠- المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٨٥١٦٥٦	٨٥٤٢٥٠٦	إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً
٣٢٩٩٣٥	٨٩٨٠٨	مصروفات مستحقة
١٣٧١٠	٦٨٩٤٠٤	هيئة الزكاة والدخل - ضريبة القيمة المضافة
٣٢٢١٧٢	٦٧٠١١٩	أخرى
١٥١٧٤٧٣	٩٩٩١٨٣٧	

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

٢١- ربحية السهم:

- يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة ربح السنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.
- لم يتم تأثير احتساب ربح السهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ، ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بناء على عدد الأسهم المصدرة بعد زيادة رأس المال نظراً لأنه تم الموافقة على تلك الزيادة في نهاية عام ٢٠٢٠م (إيضاح ١٦).
- يعكس الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم:

• من العمليات المستمرة

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٤٩٠٤٣١٧	١٣٨٣٦١١١	صافي ربح السنة لمساهمي الشركة
٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٢٤,٥	٦٩,١٨	ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي لكل سهم)

• من العمليات المستمرة وغير المستمرة

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٦١٤٨٢٩٤	١٦٤٩٧٩١٧	صافي ربح السنة لمساهمي الشركة
٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٣٠,٧	٨٢,٤٨	ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي لكل سهم)

- لا يوجد التزام قابل للتحويل لأدوات حقوق ملكية لذا فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسي.

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

٢٢- الزكاة:

١-٢٢ إحتساب الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
		تعديل صافي الدخل
٦٢٣٦٥٣٩	١٤١٣٧٩٨٩	صافي الدخل قبل الزكاة
	٢٦٦١٨٠٦	الدخل من العمليات غير المستمرة
٣٠٩٨٩٩	(٤٧٢٤٦٨١)	إجمالي التعديلات على صافي الدخل
٦٥٤٦٤٣٨	١٢٠٧٥١١٤	صافي الدخل المعدل (أ)
		الوعاء الزكوي
٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال
١٠٠٠٠٠٠	٤٩٩٤٤٠١٢	الإحتياطيات
٣٩٠٦٨٣٤٣	٤٥٧٤٠١٤٨	الأرباح المرحلة
٩٣٢١٢٦	٤٤٦٥٢٤٧	المخصصات
١١٤٥٢٣٦٠٨	-	التمويل الاضافي
٦٥٤٦٤٣٨	١٢٠٧٥١١٤	صافي الدخل المعدل
		يخصم:
(٤٥٦٩٥٩٣٥)	(٦٨٠٥٩١)	ممتلكات ومعدات - (بالصافي)
(١١٧٧٩٢١١٦)	(١٦٠٥٤٥٤٦٣)	عقارات إستثمارية - (بالصافي)
(٨٧٣٢٠)	(٣٥٩١٢)	أصول غير ملموسة - (بالصافي)
(١٦٦٢٢٠٨٣)	(١٥٤٣٤٢١٤٣)	إستثمارات
(١٦١٢٦٩٣٩)	(٣٣٧٩٥٨٨)	الوعاء الزكوي (ب)
٦٥٤٦٤٣٨	١٢٠٧٥١١٤	الربح المعدل (أ) والوعاء الزكوي (ب) أمهما أكبر
١٦٣٦٦١	٣٠١٨٧٨	الزكاة

٢-٢٢ حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٤٤٣٥٩٣	١٥٥٥٤١	في بداية السنة
١٦٣٦٦١	٣٠١٨٧٨	مخصص السنة
(٤٥١٧١٣)	(١٥٥٥٤١)	مخصصات مستخدمة
١٥٥٥٤١	٣٠١٨٧٨	في نهاية السنة

٣-٢٢ الموقف الزكوي:

الأعوام ما قبل ٢٠١٥م

- قامت الشركة بتقديم إقراراتها عن تلك السنوات وحصلت على شهادة مؤقتة ولم ترد للشركة أية روبات زكوية عن تلك السنوات.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

الأعوام من ٢٠١٥م حتى ٢٠١٧م

- قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية الى الهيئة العامة للزكاة والدخل وسداد الإلتزامات الزكوية من وجهة نظرها عن تلك السنوات.
- حصلت الشركة على ربوط زكوية عن السنوات من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٧م بإجمالي مبلغ ٩٥٣٩٢٤ ريال سعودي. وقد قامت الشركة بالإعتراض على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ٣٤٣ ١٦٤ ريال سعودي خلال المدة النظامية وسداد باقي المبالغ الغير معترض عليها. هذا ولم تصدر الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى الآن الموقف الزكوي النهائي عن تلك السنوات.

عام ٢٠١٨م

- قامت الشركة بتقديم إقراراتها عن تلك السنة وحصلت على شهادة مؤقتة ولم ترد للشركة أية ربوطات زكوية عن تلك السنوات.
- تم فحص تلك الفترة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل دون وجود فروق.

عام ٢٠١٩م

- قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي من وجهة نظرها عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وحصلت على شهادة مؤقتة من الهيئة العامة للزكاة والدخل صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل عن تلك السنوات بعد.

٢٣- العمليات غير المستمرة:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
٣.٦٦٦٧	١.٧٤١٠	١-٢٣	ربح عمليات غير مستمرة لفرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات
٩٣٧٣١٠	٢٥٥٤٣٩٦	٢-٢٣	ربح عمليات غير مستمرة للأنشطة الفندقية - فندق فوياج
١٢٤٣٩٧٧	٢٦٦١٨٠٦		

١-٢٣ ربح عمليات غير مستمرة لفرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات

- بناءً على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة في إجتماعها المنعقد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م بيع أحد فروع الشركة وهو فرع التقنية بالقيمة الدفترية لبعض المساهمين.
- لم يتم تصنيف الفرع سابقاً على أنه محتفظ به بغرض البيع أو كعملية متوقفة. تم إعادة تبويب قائمة الربح أو الخسارة المقارن و الدخل الشامل الأخر لإظهار العملية المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة.

فرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	قائمة المركز المالي (إستبعاد الفرع)
٧٣٨٩٧	ممتلكات ومعدات
٢٩.٥٤٧	المخزون
١٤٧٧٩٥٥	مدينتون تجاريون
٢٧٧٢٥	أرصدة مدينة أخرى
(٨٤٤٣٣)	التزامات منافع الموظفين
(٩٧٩٧٨)	داننون تجاريون
(٤٥١.٤٢)	أرصدة داننة أخرى
١٢٣٦٦٧١	صافي الموجودات والإلتزامات
-	يخصم باقي حقوق الملكية
١٢٣٦٦٧١	المبلغ الدفترى لصافي الاصول والإلتزامات المباعة
(١٢٣٦٦٧١)	يخصم المقابل المستلم من البيع
-	الخسارة من الإستبعاد

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

فرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات		صافي الربح للفترة للعمليات غير المستمرة
الفترة من ١ ديسمبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الفترة من ١ نوفمبر حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	
٣٩٤٤٦٤٠	٤٢٢٨٣٢٠	إيرادات
(٣٦٣٧٩٧٣)	(٤١٢٠٩١٠)	مصاريف
٣.٦٦٦٧	١.٧٤١٠	الربح قبل الزكاة
-	-	الزكاة
٣.٦٦٦٧	١.٧٤١٠	الربح من العمليات الغير مستمرة

فرع التقنية وتكنولوجيا المعلومات		التدفقات النقدية من العمليات غير المستمرة
الفترة من ١ ديسمبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الفترة من ١ نوفمبر حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	
(١١٤٧١٣٣)	٤٤.٦٥٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
-	(٣٢٩٤٨)	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
٤.٣٧٦٦	(٢٥٥٣٦٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٧٤٣٣٦٧)	١٥٢٣٤٥	

٢-٢٣ ربح عمليات غير مستمرة لأنشطة الفندقية - فندق فوياج

- بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقعت الشركة عقد تأجير فندق فوياج المملوك لها لصالح الشركة الدولية للفنادق لمدة ٣ سنوات حيث أنه تم إستبعاد نشاط تشغيل وإدارة فندق فوياج ومن ثم تأجيره للغير بدلاً من تشغيله.

أنشطة الفندقية - فندق فوياج		صافي الربح للفترة للعمليات غير المستمرة
الفترة من ١ ديسمبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الفترة من ١ نوفمبر حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠م	
٧.٨٣٤٧٦	٩١٤٧١٣٣	إيرادات
(٦١٤٦١٦٦)	(٦٥٩٢٧٣٧)	مصاريف
٩٣٧٣١٠	٢٥٥٤٣٩٦	الربح قبل الزكاة
-	-	الزكاة
٩٣٧٣١٠	٢٥٥٤٣٩٦	الربح من العمليات الغير مستمرة

٢-٢٤ إيرادات النشاط:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٢٩١٨٩٥٩	١٢٤٧٤٢٢٩	إيرادات تأجير عقارات
١٢٩١٨٩٥٩	١٢٤٧٤٢٢٩	

٢-٢٥ تكلفة النشاط:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
٥.٨.٢٣٥	١٦٩٣٢٩٥	(٦)	إستهلاكات عقارات إستثمارية
٥.٨.٢٣٥	١٦٩٣٢٩٥		

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢٦- مصروفات عمومية وإدارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيضاح	
١٧٦.٦١٧	١٨٥٦٧٢٦		رواتب واجور وما في حكمها
٨٥.٧٥	٣٥٧١٧٠		أتعاب مهنية واستشارات
١.٥٦٦	٥٩٧٦		مصروفات سيارات
١٥٧٢٨	٣١٤٩		صيانة عامة
٣٦٢٣٩	٣٢٨٣٣		كهرباء وهاتف
٦٢٤٨٣	١١٩٦٦٠		رسوم حكومية
٩٧٤٩٤	٢٩٨١٢		إيجار قصير الأجل
١٢١٥٨	١٤٩٦٧		قرطاسية ومطبوعات
١٨٩٨١٨	١١٤٣٠٧		إستهلاكات
٢١٣.٥١	٦٥٣٥٠		متنوعة
٢٤٨٣٢٢٩	٢٥٩٩٩٥٠		الاجمالي

٢٧- إيرادات / (مصروفات) أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
٢٢١٤٣٧	-		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١٢٦١٢٨٥)	-		خسائر إستبعاد عقارات إستثمارية
-	٦١٩٨٦		أرباح إستبعاد ممتلكات ومعدات
٦١٣٦٣٥	١٢٤٩٦		أخرى
(٤٢٦٢١٣)	٧٤٤٨٢		الاجمالي

٢٨- تكاليف تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		
٢١٣.٨	٤٨٣٩٦		تكلفة فائدة على التزام المنافع المحددة
٢١٣.٨	٤٨٣٩٦		الاجمالي

٢٩- الإرتباطات الرأس مالية

خلال عام ٢٠١٩م قامت الشركة بالمشاركة مع مستثمر أجنبي وملكية ٥١٪ لإنشاء مركز تجاري (مركز تجاري التحلية) على الأرض المملوكة للشركة وترتبط الشركة بأعمال رأس مالية مع مقاولين لتنشيد المركز وقد بلغت قيمة الإرتباطات بإسم الشركة مبلغ ١٦٩٥٠.٠٠٠ ريال سعودي تم تنفيذ وسداد ما قيمته ٦٢٤.٠٠٠ ريال سعودي والجزء غير المنفذ مبلغ ١٢٣٢٦.٠٠٠ ريال سعودي.

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

٣٠- التعهدات والإلتزامات المحتملة

بالإضافة للمبالغ التي تم أخذها في الاعتبار ضمن عناصر القوائم المالية ، توجد الإلتزامات العرضية التالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

إرتباطات الإيجارات التشغيلية

أولاً: الشركة كمستأجر

لدى الشركة عدد من عقود الإيجار التشغيلي بعدة مدن بالمملكة وفيما يلي التزيمات الشركة بموجب تلك العقود:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٨٠.٠٠٠	٦٠.٠٠٠	خلال سنة واحدة
١٨٠.٠٠٠	٦٠.٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

ثانياً: الشركة كمؤجر

لدى الشركة عدد من عقود الإيجار التشغيلي بعدة مدن بالمملكة وفيما يلي أصول الشركة بموجب تلك العقود:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٧٣٥٥٦٣٥	١٦٨٤٥٥٣٥	خلال سنة واحدة
٢٠٢٩٦٦٥١	٣٤٣٩٣٢٧٨	بعد سنة وأقل من خمس سنوات
١٥٢٩٣٦	٩٩١٦٦	أكثر من خمس سنوات
٢٧٨٠٥٢٢٢	٥١٣٣٧٩٧٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٣١- الأدوات المالية:

١-٣١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع أصول ما أو سداد التزامات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر صرف عملات أجنبية، أو وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكناً. تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لإصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.

المستوى ٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الإلتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: مدخلات لإصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام تندرج في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للمدخلات يعد جوهرياً للقياس بالكامل.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. خلال الفترات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة للمستوى الأول والمستوى الثاني.

حيث يتم تجميع الأدوات المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الإستثمارات ومشتقات الأدوات المالية والمحملة بالقيمة العادلة، قد تنشأ الفروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والإلتزامات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والإلتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢-٣١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية:

- يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
القيمة الدفترية			
الإجمالي	أصول مالية بالتكلفة المطفأة	أصول مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	
			أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة
٣١ ٥٥٩ ٧١٠	-	٣١ ٥٥٩ ٧١٠	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣١ ٥٥٩ ٧١٠		٣١ ٥٥٩ ٧١٠	
			أصول مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
٧٥ ٥٢٢	٧٥ ٥٢٢	-	ذمم مدينة تجارية
١٣١ ٣٢٣	١٣١ ٣٢٣	-	مدینون وأرصدة مدينة أخرى
١٣٨١٢٥.٦	١٣٨١٢٥.٦	-	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٤.١٩٣٥١	١٤.١٩٣٥١	-	
الإجمالي	التزامات مالية بالتكلفة المطفأة	التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	
			التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
٧٥٥ ٩٢٨	٧٥٥ ٩٢٨	-	مستحقات وأرصدة دائنة أخرى
٧٥٥ ٩٢٨	٧٥٥ ٩٢٨	-	

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
القيمة الدفترية			
الإجمالي	أصول مالية بالتكلفة المطفأة	أصول مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	
			أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة
٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢	-	٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢	إستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢	-	٢٤ ٨٤٩ ٢٠٢	
			أصول مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
٢.٣٧٧٣٧	٢.٣٧٧٣٧	-	ذمم مدينة تجارية
٦٢٨ ٢٣٥	٦٢٨ ٢٣٥	-	مدینون وأرصدة مدينة أخرى
١٢ ٢٧٧٣.٧	١٢ ٢٧٧٣.٧	-	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٤ ٩٤٣ ٢٧٩	١٤ ٩٤٣ ٢٧٩	-	

الإجمالي	التزامات مالية أخرى	التزامات مالية بالتكلفة المطفأة	التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة	
				التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة
٥ ١٥٤ ٤٠٤	-	٥ ١٥٤ ٤٠٤	-	قروض
١٢٨ ٥٤٦	-	١٢٨ ٥٤٦	-	ذمم دائنة تجارية
٦٥٢ ١٠٧	-	٦٥٢ ١٠٧	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥ ٩٣٥.٥٧	-	٥ ٩٣٥.٥٧	-	

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٣-٣١ إدارة مخاطر الأدوات المالية:

المخاطر جزء من أنشطة الشركة وتدار من خلال آلية متواصلة تتكون من تحديد المخاطر ثم تقييمها ثم متابعتها وفقاً للقيود والضوابط الأخرى المعتمدة. إن عملية إدارة المخاطر ضرورية بالنسبة لقدرة الشركة على تحقيق أرباح.

كل موظف في الشركة مسئول عن إدارة المخاطر المتعلقة بما تمل عليه وظيفته أو مسئولياته.

الشركة معرضة لمخاطر السوق ومخاطر أسعار العمولة ومخاطر العملات ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

٤-٣١ مخاطر الائتمان:

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر.

لا يوجد لدى الشركة تركيز كبير لمخاطر الائتمان. ولتخفيض التعرض لمخاطر الائتمان وضعت الشركة عملية اعتماد بحيث يتم تطبيق الحدود الائتمانية على العملاء. كما تقوم الإدارة أيضاً بشكل متواصل بمراقبة مخاطر التعرض للائتمان تجاه العملاء وتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها والتي هي على أساس ملف العميل وتواريخ السداد السابقة للسداد. تتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بشكل منتظم. ولتلبية مخاطر الائتمان من المدينين، دخلت الشركة أيضاً في ترتيبات تأمين في مناطق جغرافية معينة.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في الشركة هي القيمة الدفترية وهي كما في تاريخ التقرير كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
١٢٢٧٧٣.٧	١٣٨١٢٥.٦	النقد ومعادلات النقد
٢.٣٧٧٣٧	٧٥٥٢٢	ذمم مدينة تجارية
١٤٣١٥.٤٤	١٣٨٨٨.٠٢٨	

- يتم قيد الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى بالصافي بعد خصم مخصص الإنخفاض في المدينون التجاريون.
- الأرصدة النقدية المحتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

شركة بنان العقارية
 (أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والإستثمار العقاري سابقاً)
 (شركة سعودية مساهمة مغلقة)
 إيضاحات حول القوائم المالية
 للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
 (جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٥-٣١ مخاطر السيولة:

- مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.
- ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بأي التزامات مستقبلية.
- تنص شروط الإيجار الخاصة بالشركة بأن يتم سداد المبالغ دفعة من المبلغ مقدماً.
- فيما يلي الإستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ الإجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة بإستثناء تأثير إتفاقيات المقاصة (إن وجدت).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
أكثر من ٥ سنوات	من ١ سنة إلى ٥ سنوات	عند الطلب أو أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية
			الإلتزامات المالية
-	-	٧٥٥٩٢٩	٧٥٥٩٢٩
-	-	٧٥٥٩٢٩	٧٥٥٩٢٩
			مستحقات وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
أكثر من ٥ سنوات	من ١ سنة إلى ٥ سنوات	عند الطلب أو أقل من سنة واحدة	القيمة الدفترية
			الإلتزامات المالية
-	-	١٢٨٥٤٧	١٢٨٥٤٧
-	٣٧٧٩٨٩٦	١٣٧٤٥٠٨	٥١٥٤٤٠٤
-	-	٦٥٢١٠٧	٦٥٢١٠٧
-	٣٧٧٩٨٩٦	٢١٥٥١٦٢	٥٩٣٥٠٥٨
			الذمم الدائنة التجارية
			القروض
			الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

٦-٣١ مخاطر السوق:

- مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية.
- تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

٧-٣١ مخاطر أسعار الفائدة (العمولات):

- تمثل مخاطر أسعار الفائدة (العمولات) المخاطر المتعلقة بآثار التقلبات في أسعار الفائدة (العمولات) السائدة بالسوق على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية.
- تنشأ مخاطر الفائدة (العمولات) للشركة بشكل رئيسي من القروض والتي تكون بأسعار فائدة معلومة والتي تخضع إلى إعادة التسعير على أساس إعتيادي ويتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار الفائدة من قبل الإدارة.

٨-٣١ مخاطر أسعار السلع:

- مخاطر أسعار السلع هي المخاطر التي ترتبط بالتغيرات في أسعار بعض السلع والتي تتعرض لها الشركة من تأثير غير مرغوب فيه على تكاليف الشركة وتدفقاتها النقدية. تنشأ هذه المخاطر في أسعار السلع الأساسية من المشتريات المتوقعة لبعض السلع من المواد الخام التي تستخدمها الشركة.

٩-٣١ مخاطر العملات:

- تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والإلتزامات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة الشركة.
- لا تتعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن كافة المعاملات بالريال السعودي.
- تعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية محدود حيث أن عملة الشركة مرتبطة بالدولار الأمريكي.

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

١٠-٣١ إدارة رأس المال:

تكمن سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على التطوير المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى الأرباح الموزعة على المساهمين.

وتهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ما يلي:

- ١- حماية قدرة المنشأة على الإستمرار كمنشأة عاملة بحيث يمكنها الإستمرار في توفير العوائد للمساهمين والفوائد لأصحاب المصالح الآخرين.
- ٢- توفير عائد كافي للمساهمين

فيما يلي تحليلاً بنسب صافي الدين المعدل للشركة إلى حقوق الملكية في نهاية السنة المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
١٠.٦١٣٦٩٨	١٥٩٥٢٥٥٥١	إجمالي الإلتزامات
١٣٨١٢٥٠٦	١٢٢٧٧٣٠٧	ناقصاً: نقد لدى البنوك
(٣١٩٨٨٠٨)	١٤٧٢٤٨٢٤٤	صافي الدين المعدل
٣١٩.٥٨٦١٥	٥٧٤٦٢.٠٨	إجمالي حقوق الملكية
-	٢,٥٦ مرة	نسبة الدين كما في ٣١ ديسمبر

١٠-٣٢ أرقام المقارنة:

- تم إعادة تبويب أرقام المقارنة لبعض بنود قائمة المركز المالي وذلك لتتماشى مع العرض الحالي للقوائم المالية.
- تم تعديل بعض أرقام المقارنة لبعض بنود قائمة المركز المالي وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. وفيما يلي أثر إعادة التبويب والتعديلات على القوائم المالية:

١٠-٣٢ قائمة المركز المالي

إيضاح	أرصدة ٢٠١٩م كما سبق عرضها	إعادة التبويب-التعديل مدن/دائن	أرصدة ٢٠١٩م معاد تبويبها
(أ)	١١٧٧٩٢١١٦	(٧١٩.٩١٥)	١١.٦.١٢.١
(أ)	٢٦٣٥١٨	٧١٩.٩١٥	٧٤٥٤٤٣٣
(ج)	١١٦٠.٠٢٣	(١٧١.٦٨)	١١٤٢٨٩٥٥
(ج)	٧٤.٥٧٠	١٧١.٦٨	٩١١٦٣٨
(ب)	٨٩٤٤.١٢	(٢٢٢١٥٢)	٨٧٢١٨٦٠
(ب)	٤٥٣٦٧٧٥٦	٣٧٢٣٩٢	٤٥٧٤.١٤٨
(ب)	١١٣٥٩٠٥	(١٥٠.٢٤٠)	٩٨٥٦٦٥

شركة بنان العقارية
(أبناء عبدالعزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري سابقاً)
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك)

٢-٣٢ قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

الإجمالي ٢٠١٩ م معاد تبويبها	إعادة التويب - التعديل مدین/دائن	الإجمالي ٢٠١٩ م كما سبق عرضها	إيضاح	
١٢٩١٨٩٥٩	(١١٠٢٨١١٦)	٢٣٩٤٧٠٧٥	(د)	إيرادات النشاط
٥٠٨٠٢٣٥	(٩٢٩٧٩٨٤)	١٤٣٧٨٢١٩	(د)	تكلفة النشاط
-	(٤٨٦١٥٦)	٤٨٦١٥٦	(د)	مصروفات بيع وتسويق
٢٤٨٣٢٢٩	(٣١٠٩٣٤)	٢٧٩٤١٦٣	(د،ب)	مصروفات عمومية وإدارية
١٢٤٣٩٧٧	١٢٤٣٩٧٧	-	(د)	ربح العمليات غير المستمرة
٨٢٨١٠٣٥	(٣١٣١١٤)	٨٥٩٤١٤٩	(ب)	الدخل الشامل الآخر

٣-٣٢ قائمة التغير في حقوق الملكية

الرصيد ٢٠١٨ م معاد تبويبها	التعديل مدین/دائن	الرصيد ٢٠١٨ م كما سبق عرضها	إيضاح	
٣٩٠٦٨٣٤٣	(٢٩٦٩٧٦)	٣٩٣٦٥٣١٩	(ب)	أرباح مبقاة أول المدة
الرصيد ٢٠١٩ م معاد تبويبها	التعديل مدین/دائن	الرصيد ٢٠١٩ م كما سبق عرضها	إيضاح	
١٤٤٢٩٣٢٩	(٢٣٧٦٩٨)	١٤٦٦٧٠٢٧	(ب)	الدخل الشامل لعام ٢٠١٩ م

- أ. تم إعادة تبويب أرصدة المشروعات المشتركة من بند العقارات الإستثمارية إلى بند إستثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة.
ب. تم إعادة احتساب التزامات منافع الموظفين وفقاً للحسبة الإكتوارية وبناءً عليه تم تعديل أرصدة أرقام المقارنة لعام ٢٠١٩، ٢٠١٨ م لكل من رصيد الإلتزام واحتياطي الأرباح والخسائر الإكتوارية ذات العلاقة.
ت. تم إعادة تبويب بعض أرصدة الأطراف ذات العلاقة مع بند المدفوعات المقدمة وأرصدة مدينة أخرى.
ث. تم إعادة تبويب أثر العمليات الغير مستمرة وفقاً لما هو وارد بالإيضاح رقم (٢٣).

٣٣- أحداث هامة:

ظهر في أواخر عام ٢٠١٩ م فيروس (Covid-١٩) وانتشر في عام ٢٠٢٠ م ولا يزال قائم في جميع انحاء العالم حتى الآن ، مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي . تعتبر الشركة ان هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في قائمة المركز المالي . نظراً لأن الوضع متقلب وسريع التطور ، فإن الشركة لا ترى انه من الممكن تقديم تقدير كمي للأثر المحتمل لهذا التفشي على الشركة في هذه القوائم المالية.

٣٤- أحداث لاحقة:

تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة منذ نهاية السنة والتي قد تؤثر على المركز المالي للشركة الظاهر في هذه القوائم المالية.

٣٥- إعتد القوائم المالية:

أعدت هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٤٢هـ الموافق ٢٨ يناير ٢٠٢١ م.

بنان العقارية
Banan Real Estate