



## شركة أسواق عبدالله العثيم

شركة مساهمة سعودية ومسجلة في المملكة العربية السعودية  
(رأس المال المدفوع ٢٢٥ مليون ريال سعودي، وعدد الأسهم ٢٢٥ مليون سهم، وسجل تجاري رقم ١٠١٠٠٣١١٨٥)

### نشرة الإصدار

إصدار شركة أسواق عبدالله العثيم (شركة الأسواق) ٧،٢٥٣،٣٠٣ أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة الاستثمار)، مما سيترتب عليه زيادة رأسمال شركة الأسواق من ٢٢٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٩٧،٥٣٣،٠٣٠ ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من ٢٢٥،٠٠٠،٠٠٠ سهم إلى ٢٩٧،٥٣٣،٠٣٠ سهم وتملك شركة الأسواق لكامل أسهم شركة الاستثمار.

### المستشار المالي



"تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (والمشار إليها بـ "الهيئة"). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ح) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها".

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٦ هـ الموافق ٢٠١٢/٠٥/٢٧ م

أعدت شركة أسواق عبدالله العثيم ("شركة الأسواق") هذه النشرة لتقديم معلومات لمساهميها ليتمكنوا من التصويت على توصية مجلس إدارة شركة الأسواق بالاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري ("شركة الاستثمار")، مما سيترتب عليه تملك شركة الأسواق لكامل أسهم شركة الاستثمار، وذلك من خلال زيادة رأسمال شركة الأسواق من ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٩٧,٥٣٣,٠٣٠ ريال سعودي عن طريق إصدار ٧,٢٥٣,٣٠٣ أسهم جديدة لصالح المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار ليزيد عدد أسهم شركة الأسواق من ٢٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم إلى ٢٩,٧٥٣,٣٠٣ سهم (ويشار إلى ذلك فيما بعد بـ "عملية الاستحواذ").

وقد قامت شركة الأسواق بتقديم طلب إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة") لتسجيل ٧,٢٥٣,٣٠٣ أسهم جديدة في القائمة الرسمية.

وتقدم هذه النشرة تفصيلاً كاملاً عن المعلومات المتعلقة بشركة الأسواق وشركة الاستثمار وعملية الاستحواذ. وعندما يتم أخذ أصوات المساهمين المسجلين بتاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق التي ستعقد لهذا الغرض، ستتم معاملة المساهمين المصوتين على أساس أن قرارهم استند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من المقر الرئيسي لشركة الأسواق أو من شركة بيت الاستشارات الوطني ("المستشار المالي")، أو من الموقع الإلكتروني لشركة الأسواق (www.othaimmarkets.com) أو من الموقع الإلكتروني للهيئة (www.cma.org.sa) أو من الموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.hnccom.com).

وقد تم التعاقد مع المستشار المالي والمستشارين الآخرين المذكورين في الصفحات (د) و (ذ) و (ر) للمساعدة في استكمال الأعمال اللازمة لإتمام عملية الاستحواذ.

إن المعلومات التي تتضمنها هذه النشرة في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وخاصة أن الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم يمكن أن تتأثر بالتطورات المستقبلية المتعلقة بالظروف الاقتصادية والسياسية الخارجة عن إرادة الشركة. ولا يجب اعتبار أو تفسير أو الاعتماد على تحرير هذه النشرة ولا أية اتصالات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بالأسهم المقترح إصدارها بأي شكل من الأشكال كوعد أو تعهد فيما يتعلق بالأرباح أو النتائج أو الأحداث المستقبلية.

وفيما يتعلق بهذا الإصدار، لا يوجد أي شخص مفوض بإعطاء أي معلومات أو إيضاحات غير مضمنة في هذه النشرة، وإذا تم إعطاء معلومات أو إيضاحات ينبغي عدم الاعتماد على أن تلك المعلومات مصرح بها من شركة الأسواق أو مجلس إدارتها.

إن المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة تعبر عن الواقع كما في تاريخ نشرها، ما لم يذكر خلاف ذلك، وعلى الرغم من أن الشركة قد توخت الحيلة المعقولة في إعداد هذه النشرة وتعتقد أن المعلومات التي تحتوي عليها صحيحة، إلا أن هذا لا يعني أن كل المعلومات التي تتضمنها هذه النشرة سوف تظل صحيحة بعد تاريخ إصدار هذه النشرة، وإن حدثت أية اختلافات فمن الممكن أن تكون جوهرية، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على الوضع المالي الفعلي لشركة الأسواق أو شركة الاستثمار وقيمة أسهمهما. وفي حال وجود تغيير ملحوظ في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة أو ظهور أية معلومات إضافية كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار هذه قبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة، فسوف تقوم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية.

ولا تعتبر هذه النشرة توصية من جانب الهيئة أو المستشار المالي أو أي من المستشارين الآخرين بالتصويت لصالح زيادة رأسمال شركة الأسواق وإصدار أسهم جديدة للاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار، ويتعين على كل من يستلم هذه النشرة الحصول على ما يحتاج إليه من مشورة مهنية مستقلة وإجراء تقييمه المستقل للمعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة.



يشار إلى أنه لم يتم اتخاذ أي إجراء لتأهيل أو تسجيل هذه النشرة أو الأسهم المقترح إصدارها في أية دولة أخرى سوى المملكة العربية السعودية، ويمنع صراحة استخدام هذه النشرة في أي دولة أخرى، وتطلب الشركة من كل من يتلقى هذه النشرة أن يلاحظ هذه القيود ويراعيها تماثياً مع متطلبات قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن الهيئة. لقد تقدمت الشركة للهيئة بطلب تسجيل الأسهم المقترح إصدارها بموجب هذه النشرة في سجل المساهمين الرسمي الأمر الذي يدخل حيز التنفيذ في حال وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق على عملية الاستحواذ كما هو مبين في هذه النشرة.

### المعلومات الهالية

لقد تم إعداد البيانات المالية المراجعة لشركة الأسواق وشركة الاستثمار عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠٠٨م والعام ٢٠٠٩م والعام ٢٠١٠م والعام ٢٠١١م والتي تم إدراجها في هذه النشرة، وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. وقد تمت مراجعة القوائم المالية من قبل مكتب ديلويت آند توش بركر أبو الخير وشركاهم - محاسبون قانونيون. وتقوم شركة الأسواق وشركة الاستثمار بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي. كما قام مكتب ديلويت آند توش بركر أبو الخير وشركاهم - محاسبون قانونيون بفحص القوائم المالية الافتراضية الموحدة لشركة الأسواق للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠١٠م والعام ٢٠١١م والتي أعدت بافتراض أن عملية الاستحواذ تمت في ٣١ ديسمبر من العام ٢٠١٠م وذلك بغرض إظهار الأثر المالي لعملية الاستحواذ على شركة الأسواق في هذين السنتين، وقد أدرجت تلك القوائم الافتراضية في هذه النشرة.

### معلومات حول القطاع والسوق

تم الحصول على بيانات السوق وبعض التوقعات المتعلقة بالقطاع في هذه النشرة من دراسات وتقارير داخلية، ومن بحوث حول السوق معدة من جهات خارجية، ومن معلومات متوفرة على نطاق عام ومنشورات متخصصة في القطاعات المعنية وبعض التقارير المعدة داخلياً بمعرفة شركة الأسواق. وتعتقد الشركة أن المعلومات التي تتضمنها هذه النشرة مستقاة من مصادر موثوقة ولكن دون أن تعطي ضماناً لدقة تلك المعلومات أو اكتمالها. وكذلك الحال، فإن الدراسات والتقارير الداخلية وأبحاث السوق والتي تعتقد الشركة بأنها موثوقة واقتبسها الشركة لغرض هذه النشرة، لم يتم التحقق منها بصورة مستقلة، ولا تقدم الشركة أي تأكيد بشأن دقة تلك المعلومات، وتعتبر التوقعات الخاصة بالسوق إفادات مستقبلية، ولذا يجب على المساهمين الرجوع إلى الملاحظة التحذيرية أدناه الخاصة بالبيانات المنظورة. كما تجدر الإشارة إلى أن دراسة السوق اعتمدت على إحصاءات وبيانات صادرة عن جهات مختلفة داخل المملكة وخارجها، وقد تم الاعتماد على أحدث الإصدارات المتوفرة من الإحصاءات والبيانات من المصادر المختلفة عند البدء في وأثناء إعداد دراسة السوق.

### البيانات المنظورة

إن البيانات المتضمنة في هذه النشرة والتي لا تعبر عن حقائق تاريخية تُعبر عن بيانات منظورة، وتشمل هذه البيانات توقعات السوق والأوضاع المالية ونتائج العمليات والأعمال التجارية لشركة الأسواق وشركة الاستثمار، وتشمل أيضاً الآثار المتوقعة والناجمة عن عملية الاستحواذ. ويمكن عموماً تحديد بعض الإفادات الواردة في هذه النشرة من خلال احتوائها على كلمات تسبقها أو تليها أو متضمنة فيها مثل "تخطط" و"تقرر" و"تعتقد" و"تتوقع" و"قد" و"تهدف" و"تعتزم" و"سوف" و"ينبغي" و"يتعين" و"يمكن أن" و"تسعى" و"من شأنها" و"من شأنه" و"المتوقع"، أو حالات نفي هذه الكلمات أو الكلمات المشابهة لها التي تدل على الحديث عن المستقبل. وتعكس الإفادات المستقبلية هذه وجهة نظر الشركة حالياً بشأن الأحداث المستقبلية، وليست ضماناً للأداء المستقبلي.



ويمكن للكثير من العوامل أن تتسبب في اختلاف النتائج الفعلية للشركة وأدائها وإنجازاتها بصورة جوهرية عن النتائج أو الأداء أو الإنجازات المستقبلية التي قد تعبر عنها أو توحى بها إفادات التوقعات المستقبلية هذه. فضلاً عن أن بعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن يكون لها هذا الأثر المذكورة بتفصيل أكثر في أقسام أخرى من هذه النشرة (لطفاً انظر قسم "عوامل المخاطرة"). وإذا تحقق أي من هذه المخاطر أو حالات عدم اليقين، أو إذا تبين أن أيًا من الافتراضات غير دقيقة أو غير صحيحة، فإن النتائج الفعلية قد تتغير بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد تسجيل وإدراج الأسهم، فإن الشركة لا تعترزم تحديث أو تعديل أية معلومات عن القطاع أو السوق أو إفادات التوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواء نتيجة لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة للمخاطر المتعلقة بالافتراضات وحالات عدم اليقين وغيرها، فإن الأحداث والظروف الخاصة بالتوقعات المستقبلية الواردة في هذه النشرة قد لا تحدث بالشكل الذي تتوقعه الشركة، أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه، يجب على المستثمرين أن يدرسوا جميع الإفادات الخاصة بالتوقعات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات، وألا يعتمدوا فقط على تلك الإفادات لوحدها.



يقر أعضاء مجلس إدارة شركة الأسواق بالتالي:

- أن الشركة استوفت جميع الشروط المحددة للإدراج وجميع المتطلبات الأخرى ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد التسجيل والإدراج.
- أن الشركة قامت بتضمين جميع المعلومات المطلوب تضمينها في نشرة الإصدار بمقتضى قواعد التسجيل والإدراج.
- أن مجلس إدارة شركة الأسواق قدم أو سيقدم إلى الهيئة جميع المستندات المطلوبة بمقتضى قواعد التسجيل والإدراج.
- لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب الإدراج لم يتم تضمينها في هذه النشرة.
- لا يوجد أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي منحتها الشركة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الإدراج المتعلقة بإصدار أو بيع أي أوراق مالية، سواء لأعضاء مجلس إدارة الشركة، أو كبار التنفيذيين، أو القائمين بالترويج، أو الخبراء أو غيرهم.
- لا يوجد أي رأسمال للشركة أو أي تابع لها مشمول بحق خيار.
- لا يوجد رهونات أو حقوق أو أعباء على ممتلكات الشركة بخلاف المشار إليها في هذه النشرة.
- لا يوجد أي دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة.
- لا يوجد نية لإجراء أي تغيير جوهري على طبيعة نشاط الشركة.
- لا يوجد أي عقد أو ترتيب ساري المفعول أو مزعم إبرامه عند تقديم نشرة الإصدار يكون فيه للرئيس التنفيذي للشركة أو للمدير المالي أو لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو لأي قريب من هؤلاء المذكورين مصلحة جوهريّة ويكون مهماً لأعمال الشركة بخلاف ما تم النص عليه صراحة في نشرة الإصدار هذه.
- باستثناء الاتفاق مع المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار لتعويضهم مقابل الاستحواذ على أسهمهم في شركة الاستثمار والعمليات مع الأطراف ذوي العلاقة المنصوص عليها في هذه النشرة (فضلاً أنظر القسم رقم ٨ - ٦ والقسم رقم ١٥ - ٦ من هذه النشرة)، لا يوجد أي اتفاق أو ترتيب تفاهم (بما في ذلك أي تعويض) قائم ما بين شركة الأسواق أو أي شخص متعاون معها، وبين أي من أعضاء مجلس الإدارة الحاليين أو السابقين أو الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو المساهمين الحاليين أو السابقين لشركة الاستثمار أو أي قريب منهم.
- يوجد لدى شركة الأسواق وشركة الاستثمار إمكانيات كافية لتمويل حاجتهما من رأس المال العامل لاثني عشر شهراً تلي تاريخ نشرة الإصدار.
- لا يوجد لدى شركة الأسواق أي نشاط تجاري أو أصول جوهريّة خارج المملكة.
- لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً على الوضع المالي للشركة خلال الأشهر الاثني عشر الأخيرة التي تسبق تاريخ نشر نشرة الإصدار هذه.
- لا يوجد أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري لشركة الأسواق وشركة الاستثمار خلال الأعوام المالية ٢٠٠٩م و٢٠١٠م و٢٠١١م بالإضافة إلى الفترة من بداية عام ٢٠١٢م وحتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.
- تم استخراج المعلومات المالية المتضمنة في هذه النشرة من القوائم المالية المراجعة دون إجراء تعديل جوهري عليها، علماً بأن القوائم المالية تم إعدادها ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

- لا يوجد أي أدوات دين صادرة عن شركة الأسواق أو مصرح بها ولم يتم إصدارها، بالإضافة إلى عدم وجود أي نية لاستصدار أدوات دين في المستقبل القريب.
- لم يحدث أي تعديل في رأسمال شركة الأسواق خلال السنوات الثلاث الماضية.
- لم تحدث أي حالات إفلاس لأي من أعضاء مجلس إدارة شركة الأسواق أو أحد كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس إدارة الشركة.
- لا توجد مصالح مباشرة أو غير مباشرة لدى شركة الأسواق مع أي من أعضاء مجلس إدارتها أو كبار التنفيذيين لديها أو أمين سر مجلس إدارتها أو أي من أقاربهم وتابعيهم بخلاف ما تم النص عليه صراحة في نشرة الإصدار هذه.
- لا توجد مصالح مباشرة أو غير مباشرة لدى شركة الأسواق مع أي من أعضاء مجلس إدارة شركة الاستثمار أو كبار التنفيذيين لدى شركة الاستثمار أو أمين سر مجلس إدارة شركة الاستثمار أو أي من أقاربهم وتابعيهم بخلاف ما تم النص عليه صراحة في نشرة الإصدار هذه.
- عند التصويت على عملية الاستحواذ، لن يتم احتساب أصوات المساهمين في شركة الأسواق ممن ستصدر لهم أسهم جديدة بصفته مالكيين لأسهم في شركة الاستثمار، كما لن تحتسب أصوات أقاربهم من الدرجة الأولى ومن يتصرف بالاتفاق معهم.
- تشمل هذه النشرة إفادات أعدها خبراء، وتؤكد الشركة أن أولئك الخبراء قد أعطوا موافقتهم الكتابية على نشر إفاداتهم ضمن نشرة الإصدار بصيغتها ونصها كما وردت في النشرة وأنهم لم يسحبوا تلك الموافقة.
- لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على عقد أو اقتراح تكون له فيه مصلحة جوهرية.
- لا يتضمن النظام الأساسي أو أي مستندات تأسيس أخرى لشركة الأسواق أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهم، إلا أنه حسب متطلبات المادة الخامسة عشرة من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٢-٢٠٠٦ وتاريخ ١٠/٢١/١٤٢٧هـ الموافق ١٢/١١/٢٠٠٦م والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١٠-٢٠١٠ وتاريخ ٣٠/٠٣/١٤٣١هـ الموافق ١٦/٠٣/٢٠١٠م، فإن مجلس إدارة شركة الأسواق قد شكل لجنة الترشيحات والمكافآت والتي تتكون من رئيس مجلس الإدارة واثنتين من أعضاء المجلس أحدهما هو العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة. وطبقاً للصلاحيات المخولة للجنة الترشيحات والمكافآت فإنها تقوم بالتوصية إلى مجلس الإدارة بسياسة التعويضات والمكافآت لأعضاء المجلس وكبار التنفيذيين ويقوم المجلس بالتصويت عليها، إلا أنه عند التصويت على تعويضات الرئيس التنفيذي فإن صوت الرئيس التنفيذي لا يحتسب.
- لا توجد أي صلاحية تجبز لأعضاء مجلس الإدارة أو لكبار التنفيذيين حق الاقتراض من الشركة.
- حصلت شركة الأسواق على إقرار مكتوب من مجلس إدارة شركة الاستثمار بأن جميع المعلومات الواردة في هذه النشرة حول شركة الاستثمار صحيحة وعادلة ومكتملة وغير مضللة.

## أعضاء مجلس الإدارة

الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الجنسية	المنصب	صفة العضوية <sup>(١)</sup>
عبدالله صالح العثيم	سعودي	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
عبدالعزیز صالح العثيم	سعودي	نائب رئيس مجلس الإدارة	تنفيذي
فهد عبد الله العثيم	سعودي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي
صالح محمد العثيم	سعودي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي
يوسف محمد الفقاري	سعودي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي
عبدالعزیز صالح الربدي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	مستقل
صباح محمد المطلق	سعودي	عضو مجلس الإدارة	مستقل
عبد السلام صالح الراجحي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	مستقل

المصدر: شركة أسواق عبدالله العثيم

(١) يرجى مراجعة قسم ٥ - ٧ من هذه النشرة (حوكمة الشركة) للإطلاع على شرح صفة العضوية. مع ملاحظة أن المقصود بالعضو غير التنفيذي في هذا الجدول أنه يندرج تحت تصنيف العضو غير المستقل، حيث تم تصنيف الأعضاء إلى عضو مستقل وعضو غير مستقل ومن ثم تم تصنيف العضو غير المستقل إلى تنفيذي وغير تنفيذي.

### شعار الشركة:



### عنوان الشركة:

شركة أسواق عبد الله العثيم

الربوة - طريق الدائري الشرقي (مخرج ١٤)

ص ب ٤١٧٠٠، الرياض ١١٥٣١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦١٢٥٤٧٠٠٠ فاكس: +٩٦٦١٤٩٣٣٢٦٤

www.othaimmarkets.com

### مسجل الأسهم



#### السوق المالية السعودية (تداول)

أبراج التعاونية، البرج الشمالي  
طريق الملك فهد  
صندوق بريد ٦٠٦١٢  
الرياض ١١٥٥٥  
المملكة العربية السعودية  
هاتف : +٩٦٦١٢١٨٩٩٩٩

### البنوك الرئيسية

#### البنوك الرئيسية لشركة الأسواق



البنك السعودي الهولندي  
الإدارة العامة - شارع الضباب  
ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٠٦٧٨٨٨  
فاكس: +٩٦٦١٤٠٣١١٠٤



البنك العربي الوطني  
الإدارة العامة - شارع الملك فيصل  
ص ب ٥٦٩٢١ الرياض ١١٥٦٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٠٢٩٠٠٠  
فاكس: +٩٦٦١٤٠٢٧٧٤٧



بنك البلاد  
الإدارة العامة - شارع الستين  
ص ب ١٤٠ الرياض ١١٤١١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٧٩٨٨٨٨٨  
فاكس: +٩٦٦١٤٧٩٨٨٩٨

#### البنوك الرئيسية لشركة الاستثمار



البنك العربي الوطني  
الإدارة العامة - شارع الملك فيصل  
ص ب ٥٦٩٢١ الرياض ١١٥٦٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٠٢٩٠٠٠  
فاكس: +٩٦٦١٤٠٢٧٧٤٧



البنك السعودي الهولندي  
الإدارة العامة - شارع الضباب  
ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٠٦٧٨٨٨  
فاكس: +٩٦٦١٤٠٣١١٠٤



مصرف الراجحي  
الإدارة العامة - شارع العليا العام  
ص.ب. ٢٨ الرياض ١١٤١١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٢٧٩٥٨٥٧  
فاكس: +٩٦٦١٢٧٩٥٨٦٠





المستشار المالي



بيت الاستشارات الوطني

House of National Consulting

شركة بيت الاستشارات الوطني

شارع موسى بن نصير، مركز النمر التجاري، البرج الغربي، الدور الخامس  
ص. ب ٦٣٣١١ ، الرياض ١١٥١٦  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٦٣١٤٨١ فاكس: +٩٦٦١٤٦٢٣٢٩٣  
www.hnccom.com

مستشارا التقييم المالي



بيت الاستشارات الوطني

House of National Consulting

شركة بيت الاستشارات الوطني - (مستشار شركة الأسواق)

شارع موسى بن نصير، مركز النمر التجاري، البرج الغربي، الدور الخامس  
ص. ب ٦٣٣١١ ، الرياض ١١٥١٦  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٦٣١٤٨١ فاكس: +٩٦٦١٤٦٢٣٢٩٣  
www.hnccom.com



شركة الأهلي المالية "الأهلي كابيتال" - (مستشار شركة الاستثمار)

شارع المعذر  
ص. ب ٢٢٢١٦ ، الرياض ١١٤٩٥  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٢٧٣٣٦٩٦ فاكس: +٩٦٦١٢٧٣٣٦٩٩  
www.ncbc.com

المستشار القانوني



الفهد محامون

AL FAHAD LAW

مكتب عبدالعزيز بن حمد الفهد محامون ومستشارون

جرير بلازا (الطابق الرابع)، طريق العليا  
ص. ب ١٥٨٧٠، الرياض ١١٤٥٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٦٤٨٠٨١ فاكس: +٩٦٦٤٦٢٤٩٦٨  
www.fahadlaw.com

مستشار الفحص المالي النافي للجمالة



KPMG

شركة كي بي إم جي الفوزان والسدحان

برج كي بي إم جي، طريق صلاح الدين الأيوبي  
ص. ب ٩٢٨٧٦، الرياض ١١٦٦٣  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٨٧٤٨٧٦٠ فاكس: +٩٦٦١٨٧٤٨٦٠٠  
www.kpmg.com.sa



مستشار تقرير رأس المال العامل



شركة عتيم | المديهم - محاسبون قانونيون

طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز  
ص. ب ١٨٠٢٥، الرياض ١١٤١٥  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٢٠٠٢١١١ فاكس: +٩٦٦١٢٠٥١٢١٥  
www.omcpa.com.sa

مثمرو الأصول العقارية



الشركة السعودية لتقييم وتمنن الأصول

طريق العليا، برج الميزان  
ص. ب ٦٤٥٣٣، الرياض، ١١٥٤٦  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١ ٤٦٥ ٣٠٢٦ فاكس: +٩٦٦١ ٩٢٠٠٠٢٠١١  
www.tathmen.net



شركة كوليرز العالمية

مبنى الخزف السعودي، طريق الملك فهد  
ص. ب ٣٣٣١، الرياض ١١٤٧١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١ ٤٦٦١٥١٧ فاكس: +٩٦٦١ ٤٦٤٧١٣٤  
www.colliers-me.com



شركة تسويقار للتسويق والتنمية العقارية

شارع التخصصي، الرحمانية  
ص. ب ١٧٢٨٩، الرياض ١١٤٨٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤١٩٢٩٢٩ فاكس: +٩٦٦١٤١٩٢٩٥٠  
www.tasweegar.com

المحاسب القانوني لشركة الأسواق وشركة الاستشار



ديلويت آند توش بكر أبو الخير وشركاهم

طريق العليا العام  
ص. ب ٢١٣، الرياض ١١٤١١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦١٤٦٣٠٠١٨ فاكس: +٩٦٦١٤٦٣٠٨٦٥  
www.deloitte.com



مستشارا دراسة السوق



شركة كلوتونز البحرين

مبنى المؤيد، مكتب رقم ٢٠٠٤  
ص. ب ٥٨٥٦، المنامة  
مملكة البحرين  
هاتف: +٩٧٣١٧٥٦٢٨٦٠  
فاكس: +٩٧٣١٧٥٨٧٠٠٥  
www.cluttons.com



شركة يورومونيتور انترناشيونال

بريتون ستريت - لندن  
المملكة المتحدة  
هاتف: +٤٤٢٠٧ ٢٥١٨٠٢٤  
فاكس: +٤٤٢٠٧ ٦٠٨٣١٤٩  
www.euromonitor.com

تنويه:

جميع الجهات المذكورة أعلاه في قسم "المستشارون" أعطت موافقتها الخطية على تضمين اسمها وشعارها في هذه النشرة. كما أن كل جهة تمت الإشارة إلى إفادتها داخل هذه النشرة قد أعطت موافقتها الخطية على نشر تلك الإفادة ولم تسحب تلك الموافقة حتى تاريخ نشرة الإصدار. كما تجدر الإشارة إلى أن كل جهة تمت الإشارة إلى إفادتها داخل هذه النشرة قد أعطت تأكيداً بأن الجهة نفسها والعاملين فيها وأي من أقاربهم من الدرجة الأولى لا يملكون أسهماً أو مصلحة مهما كان نوعها في شركة الأسواق أو شركة الاستثمار.

الوضع القائم لشركة الأسواق

تأسست شركة أسواق عبدالله العثيم بتاريخ ١٤٠٠/٠٧/٠٧ للهجرة (الموافق ١٩٨٠/٠٥/٢١ ميلادي) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٣١١٨٥. وقد تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ٢٢٧/ق وتاريخ ١٤٢٨/٠٩/٠٣ للهجرة (الموافق ٢٠٠٧/٠٩/١٥ ميلادي).

رأس المال المصرح به : ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

رأس المال المدفوع : ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

إجمالي عدد الأسهم المصرح بها والمصدرة : ٢٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم.

فئة الأسهم القائمة : أسهم عادية.

القيمة الاسمية للسهم : ١٠ ريالات سعودية للسهم.

الوضع القائم لشركة الاستثمار

تأسست شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ ١٤٢٦/٠٩/١٩ للهجرة (الموافق ٢٠٠٥/١٠/٢٢ ميلادي) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٣٤٥٤ وبرأس مال مدفوع قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال، وفي تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ تمت زيادة رأس المال إلى ٦٢٢,٥٣٥,٠٠٠ ريال عن طريق تحويل بعض الممتلكات الموضحة بالتفصيل في القسم رقم (١٠-٣) من هذه النشرة. وفي ٢٠٠٨/١٠/٢٢ تم تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مغلقة دون تغيير في رأس المال.

رأس المال المصرح به : ٦٢٢,٥٣٥,٠٠٠ ريال سعودي.

رأس المال المدفوع : ٦٢٢,٥٣٥,٠٠٠ ريال سعودي.

إجمالي عدد الأسهم المصرح بها والمصدرة : ٦٢,٢٥٣,٥٠٠ سهم.

فئة الأسهم القائمة : أسهم عادية.

القيمة الاسمية للسهم : ١٠ ريالات سعودية للسهم.



## الوضع المقترح لشركة الأسواق

عدد الأسهم المقترح إصدارها	: ٧,٢٥٣,٣٠٣ سهم.
نسبة الزيادة في رأس المال	: ٣٢,٢٤%
إجمالي عدد الأسهم بعد زيادة رأس المال	: ٢٩,٧٥٣,٣٠٣ سهم.
فئة الأسهم المقترح إصدارها	: أسهم عادية.
سعر إصدار كل سهم مقترح إصداره	: ٩٧,٧٥ ريال سعودي للسهم.
القيمة الاسمية لكل سهم مقترح إصداره	: ١٠ ريالات سعودية للسهم.
علاوة إصدار كل سهم مقترح إصداره	: ٨٧,٧٥ ريال سعودي للسهم.
إجمالي قيمة الإصدار	: ٧٠٩,٠١٠,٣٦٨ ريال سعودي.
إجمالي الزيادة في رأس المال	: ٧٢,٥٣٣,٠٣٠ ريال سعودي.
رأس المال الشركة بعد الإصدار	: ٢٩٧,٥٣٣,٠٣٠ ريال سعودي.
إجمالي علاوة الإصدار المتعلقة بزيادة رأس المال	: ٦٣٦,٤٧٧,٣٣٨ ريال سعودي.
استخدامات الأسهم المقترح إصدارها	: الاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري.
عدد الأسهم التي سيتم الاستحواذ عليها	: ٥٣,٧٥٣,٥٠٠ سهم.
معادلة تبادل الأسهم والحصص	: سيتم إصدار سهم واحد من شركة أسواق عبد الله العثيم مقابل كل ٧,٤١٠٩ أسهم (سبعة أسهم وأربعة آلاف ومائة وتسعة أجزاء من عشرة آلاف جزء من السهم) في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري، مع تقريب العدد الإجمالي للأسهم المقترح إصدارها إلى أقرب عدد صحيح.
أطراف عملية تبادل الأسهم	: الطرف الأول هو شركة أسواق عبد الله العثيم والطرف الثاني هو المساهمون الآخرون في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري.
نسبة ملكية شركة الأسواق في شركة الاستثمار قبل عملية الاستحواذ	: ١٣,٦٥%

تابع الوضع المقترح لشركة الأسواق

نسبة ملكية شركة الأسواق في شركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ	: ١٠٠٪
تاريخ إتمام عملية الاستحواذ	: تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق على عملية الاستحواذ.
نسبة ملكية المساهمين الحاليين في شركة الأسواق قبل وبعد عملية الاستحواذ	: المساهمون الحاليون الذين لن تصدر لهم أسهم جديدة تبلغ نسبة ملكيتهم في شركة الأسواق قبل عملية الاستحواذ ٦٦,٣٣٪ ، أما بعد عملية الاستحواذ فستبلغ هذه النسبة ٥٠,١٦٪. أما المساهمون الذين ستصدر لهم أسهم جديدة فتبلغ نسبة ملكيتهم في شركة الأسواق قبل عملية الاستحواذ ٣٣,٦٧٪ ، وستبلغ هذه النسبة بعد عملية الاستحواذ ٤٩,٨٤٪.
حقوق حملة الأسهم المقترح إصدارها	: سيكون لحملة الأسهم المقترح إصدارها جميع الحقوق وعليهم جميع الالتزامات التي للمساهمين الحاليين والواردة في النظام الأساسي لشركة الأسواق.
حق المساهمين في الأرباح	: سيكون لجميع مساهمي شركة أسواق عبدالله العثيم الحق في كامل أرباح شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري عن العام المالي ٢٠١١م وما بعده. وبالمثل، سيكون لحملة الأسهم الجديدة المقترح إصدارها الحق في نصيب تلك الأسهم من كامل أرباح شركة أسواق عبدالله العثيم عن العام المالي ٢٠١١م وما بعده.
حقوق حملة الأسهم الحاليين	: لا توجد أي تغييرات أو تعديلات على حقوق حملة الأسهم الحاليين بعد إصدار الأسهم المقترح إصدارها.
الإجراءات الأساسية المطلوبة	: ١. موافقة وزارة التجارة والصناعة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية لشركة أسواق عبد الله العثيم (شركة الأسواق). ٢. موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق على توصية مجلس الإدارة بالاستحواذ على كامل أسهم المساهمين الآخرين في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة الاستثمار)، والموافقة على زيادة رأس المال لغرض عملية الاستحواذ، والموافقة على تعديل المادة السابعة من النظام الأساسي لشركة الأسواق الخاصة بتحديد رأس المال. ٣. نقل ملكية أسهم شركة الاستثمار المستحوذ عليها من اسم المساهمين البائعين إلى اسم شركة الأسواق وشركاتها التابعة المملوكة لها بنسبة ١٠٠٪. ٤. إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة في شركة الأسواق باسم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار كل حسب عدد الأسهم المتفق عليها كما ورد في هذه النشرة. ٥. تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري لشركة الأسواق. ٦. أي متطلبات قانونية أخرى إن وجدت.
	ويتعين على المساهمين قراءة كامل نشرة الإصدار هذه بعناية بما في ذلك دراسة قسمي "إشعار هام" و "عوامل المخاطرة" الواردة في هذه النشرة قبل اتخاذ قرار التصويت على عملية الاستحواذ وزيادة رأسمال الشركة.

تابع الوضع المقترح لشركة الأسواق

الفترة المتوقعة لإكمال جميع الإجراءات : ستكون عملية الاستحواذ تامة ونافذة عند موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة  
المطلوبة الأسواق عليها، ويتوقع أن يتم استكمال الإجراءات المطلوبة بعد موافقة الجمعية العامة  
غير العادية لشركة الأسواق خلال ثلاثة أسابيع كما هو مبين في الصفحة (ض) من هذه  
النشرة في الجدول الزمني المتوقع لإكمال إجراءات عملية الاستحواذ.

للاستفسار : شركة أسواق عبد الله العثيم  
الربوة - طريق الدائري الشرقي (مخرج ١٤)  
ص ب ٤١٧٠٠ ، الرياض ١١٥٣١  
المملكة العربية السعودية

أو عناية الأستاذ: مروان إبراهيم القاسم  
نائب الرئيس للشؤون المالية  
الهاتف: ٠١٢٥٤٧٠٠٧  
الفاكس: ٠١٤٩٣٣٢٦٤  
البريد الإلكتروني:  
mqassem@othaimmarkets.com

عناية الأستاذ: بندر سليمان البحيري  
أمين سر مجلس الإدارة  
الهاتف: ٠١٢٥٤١٠٠٠  
الفاكس: ٠١٤٤٥٣٤٩٨  
البريد الإلكتروني:  
balbohiry@othaim.com



## الجدول الزمني المتوقع لإكمال إجراءات عملية الاستحواذ

فيما يلي الجدول الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بعملية الاستحواذ، علماً بأن بعض المواقيت الواردة في هذا الجدول هي مواقيت تقريبية، وسيتم الإعلان عن أي تغييرات تجري عليها عبر موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa).

## الجدول رقم (٢): الجدول الزمني المتوقع لإكمال إجراءات عملية الاستحواذ

التوقيت المتوقع	الحدث
٢٠١٢/٠٥/٢٧ هـ الموافق ١٤٣٣/٠٧/٠٦ م	نشر نشرة الإصدار
خلال أسبوع من تاريخ نشر نشرة الإصدار	موافقة وزارة التجارة والصناعة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية لشركة الأسواق
خلال ٣ أيام من تاريخ موافقة وزارة التجارة والصناعة على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق للموافقة على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال
أول يوم عمل بعد تاريخ الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية وحتى آخر يوم عمل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية (من السبت إلى الأربعاء)	إتاحة المستندات المتوفرة للاطلاع
خلال الأربعة أيام التي تسبق موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وحتى الساعة الحادية عشرة صباحاً من يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية	فترة التصويت عن بعد لمساهمي شركة الأسواق للتصويت على عملية الاستحواذ المقترحة
بعد ٢٥ يوم من الدعوة لانعقاد الجمعية	انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق
في أول يوم عمل بعد تاريخ الاجتماع الأول للجمعية	إعلان شركة الأسواق نتائج الجمعية العامة غير العادية، أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية (إذا لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع)
خلال ١٠ أيام من تاريخ الاجتماع الأول للجمعية	موافقة وزارة التجارة والصناعة على الدعوة لعقد اجتماع ثان للجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق (إذا لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الأول)
خلال ٣ أيام من تاريخ موافقة وزارة التجارة والصناعة على الدعوة لانعقاد الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية	الدعوة إلى الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق للموافقة على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال
خلال ٣٠ يوم من تاريخ الاجتماع الأول الذي لم ينعقد	اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثاني لشركة الأسواق (إذا لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الأول)
في أول يوم عمل بعد تاريخ الاجتماع الثاني للجمعية	إعلان شركة الأسواق عن نتائج الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية (في حال انعقاد الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية)
خلال يوم عمل من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال	نقل ملكية المساهمين البائعين في أسهم شركة الاستثمار إلى اسم شركة الأسواق وشركاتها التابعة المملوكة لها بنسبة ١٠٠٪
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال	نشر تعديلات النظام الأساسي في الجريدة الرسمية قبل تعديله رسمياً لدى وزارة التجارة
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال	إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة لشركة الأسواق
خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال	تعديل النظام الأساسي لشركة الأسواق وسجلها التجاري

المصدر: إدارة شركة الأسواق.





يختص هذا القسم بتقديم إجابات لأبرز الأسئلة المتوقع طرحها من قبل مساهمي شركة الأسواق فيما يتعلق بالاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار. قد لا تحتوي هذه الأسئلة والأجوبة على كل المعلومات المهمة كما أنها لا تعتبر بديلاً عن التفاصيل الواردة في هذه النشرة. لذا يجب على المساهمين قراءة هذه النشرة كاملة قبل اتخاذ قرار بالموافقة على عملية الاستحواذ وزيادة رأسمال شركة الأسواق.

**سؤال ١ :** ما سبب إصدار نشرة الإصدار هذه؟

**جواب :** تم إصدار هذه النشرة تماشياً مع متطلبات هيئة السوق المالية، حيث تعتزم شركة أسواق عبدالله العثيم زيادة رأسمالها عن طريق إصدار أسهم جديدة تشكل نسبة ٣٢,٢٤٪ من رأس المال الحالي وذلك مقابل الاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري. وتتطلب قواعد التسجيل والإدراج الصادرة عن هيئة السوق المالية أن يتم إعداد نشرة إصدار عندما تتجاوز الزيادة المقترحة في رأس المال نسبة ١٠٪ من رأس المال قبل الزيادة.

**سؤال ٢ :** ما المقصود بعملية الاستحواذ؟

**جواب :** المقصود بعملية الاستحواذ هو تملك شركة الأسواق جميع أسهم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار مقابل إصدار أسهم جديدة لهم في شركة الأسواق.

**سؤال ٣ :** لماذا ترغب شركة الأسواق بعملية الاستحواذ؟

**جواب :** تتماشى عملية الاستحواذ مع الأهداف الإستراتيجية لشركة الأسواق حيث تطمح الشركة أن تحقق عملية الاستحواذ نقلة لها من ناحية التوسعات المستقبلية والأرباح والإمكانات المالية. ومن مبررات عملية الاستحواذ بالنسبة لشركة الأسواق ما يلي:

١. أن أنشطة شركة الأسواق، وإن كانت غير متطابقة تماماً مع أنشطة شركة الاستثمار القائمة على تملك وإدارة وتشغيل مجمعات التسوق التجارية ومراكز الترفيه، إلا أن أنشطة الشركتين تكمل بعضها البعض. فمثلاً، يوجد في كل مجمع تسوق تابع لشركة الاستثمار هايبرماركت أو سوبرماركت تابع لشركة الأسواق. كما أن بعض مراكز الترفيه التابعة لشركة الاستثمار توجد داخل فروع تابعة لشركة الأسواق. وإضافة إلى ذلك، تمارس شركة الأسواق أنشطة تأجيرية داخل بعض فروعها شبيهة إلى حد كبير بالأنشطة التأجيرية التي تمارسها شركة الاستثمار. كما أن شركة الأسواق حالياً تملك مجمع العثيم مول في الدمام وقد أجرته لشركة الاستثمار التي تقوم بإدارته وتشغيله.

٢. أن شركة الاستثمار حققت نمواً جيداً في الإيرادات والأرباح خلال السنوات الماضية ويتوقع أن يستمر هذا النمو في السنوات القادمة، وستكون كل تلك الإيرادات والأرباح من نصيب شركة الأسواق في حال إتمام عملية الاستحواذ.

٣. تتوقع شركة الأسواق بعد إتمام عملية الاستحواذ أن يتم دمج بعض العمليات الحالية في الشركتين مما سيوفر بعض التكاليف ويؤدي إلى الاستفادة من اقتصاديات الحجم.

٤. تتوقع شركة الأسواق أن تؤدي عملية الاستحواذ إلى توحيد الجهود التسويقية لدى الشركتين مما سيكون له أثر تكاملي في زيادة الإيرادات للشركتين.

٥. بعد أن قامت شركة الأسواق بعمل توقعات مالية مستقبلية لأداء الشركتين، تبين أن العائد على السهم لدى شركة الأسواق يتوقع أن يزيد في حال إتمام عملية الاستحواذ مقارنة بالوضع في حال عدم إتمام عملية الاستحواذ.

٦. تتوقع شركة الأسواق أن تؤدي عملية الاستحواذ إلى انخفاض نسبة الالتزامات إلى حقوق المساهمين لديها مما سيحسن من قدرتها على الاقتراض الإضافي مستقبلاً.

٧. تتوقع شركة الأسواق أن تؤدي عملية الاستحواذ إلى تحسن معظم المؤشرات المالية الأخرى لديها.

٨. تتوقع شركة الأسواق أن تستفيد من الخبرة العقارية المتوفرة لدى شركة الاستثمار في دعم توسعاتها المستقبلية وأنشطتها التأجيرية.



٩. يتوقع أن العلاقة التاريخية بين الشركتين والانسجام الإداري بينهما ستزيدان من فرص نجاح عملية الاستحواذ، وتحقيق القيمة التكاملية بينهما.

وبالإضافة إلى تلك المزايا، ستؤدي عملية الاستحواذ إلى ما يلي:

- قدرة شركة الأسواق منفردة على اتخاذ القرارات الخاصة بتحديد سياسات شركة الاستثمار وتوجهاتها الاستراتيجية.
- استفادة مساهمي شركة الأسواق من علاوة الإصدار الكبيرة لسهم شركة الأسواق (أكثر من ثمانية أضعاف القيمة الاسمية للسهم) مما يؤدي إلى تحقيق زيادة في الاحتياطيات في سنة عملية الاستحواذ.
- ستؤدي الزيادة في الاحتياطي النظامي إلى تجاوزه لنصف رأس المال مما سيوفر على شركة الأسواق النسبة المطلوب تجنيبها سنوياً من الأرباح للاحتياطي النظامي، مما يعني زيادة صافي الأرباح القابلة للتوزيع سنوياً لجميع مساهمي الشركة.

سؤال ٤ : كيف سيتم تمويل عملية الاستحواذ؟

جواب : سيتم تمويل عملية الاستحواذ بالكامل عن طريق إصدار ٧,٢٥٣,٣٠٣ أسهم جديدة في شركة الأسواق يتم منحها للمساهمين الآخرين في شركة الاستثمار مقابل الاستحواذ على أسهمهم في شركة الاستثمار، أي أنه لن يتم تمويل أي جزء من عملية الاستحواذ نقداً. وسيتم إصدار كل سهم من تلك الأسهم الجديدة بقيمة اسمية مقدارها ١٠ ريالاً سعودية وعلاوة إصدار مقدارها ٨٧,٧٥ ريال سعودي، وبالتالي ستتم زيادة رأسمال شركة الأسواق من ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٩٧,٥٣٣,٠٣٠ ريال سعودي، ويصبح عدد الأسهم بعد الإصدار ٢٩,٧٥٣,٣٠٣ أسهم، بينما ستتم زيادة الاحتياطي النظامي لشركة الأسواق بقيمة علاوة الإصدار الإجمالية حسب متطلبات نظام الشركات السعودي، وبالتالي ستكون الزيادة في الاحتياطي النظامي للشركة بمقدار ٦٣٦,٤٧٧,٣٣٨ ريال سعودي.

سؤال ٥ : كيف ستكون الصفة القانونية لشركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ؟

جواب : ترى شركة الأسواق أنه من الأفضل في الوقت الحالي الإبقاء على الصفة القانونية المستقلة لشركة الاستثمار كشركة مساهمة مغلقة حتى بعد إتمام عملية الاستحواذ، لأن زوال صفتها القانونية كشركة مستقلة سيترتب عليه إجراءات قانونية وإدارية مطولة ومكلفة، ومنها على سبيل المثال نقل كافة العقود مع المؤجرين والمستأجرين والموظفين من اسم شركة الاستثمار إلى اسم شركة الأسواق، ونفس الأمر ينطبق على ملكية الأصول وعقود القروض وكفالات الموظفين غير السعوديين ونحو ذلك. علماً بأن مصرف الراجحي بصفته مقرضاً لشركة الاستثمار قد اشترط لعدم ممانعته في تنفيذ عملية الاستحواذ أن تستمر شركة الاستثمار بشكلها القانوني الحالي. ونظراً لأن عدد المساهمين في شركة المساهمة المغلقة يجب ألا يقل عن خمسة مساهمين خلال سنة واحدة حسب نظام الشركات السعودي الحالي، فإن شركة الأسواق ستتملك شركة الاستثمار بالمشاركة مع أربع شركات تابعة لشركة الأسواق، حيث أن شركة الأسواق أنشأت أربع شركات استثمار ذات مسؤولية محدودة تابعة لها، وستساهم كل شركة من تلك الشركات ذات المسؤولية المحدودة مع شركة الأسواق في ملكية أسهم شركة الاستثمار بحيث تكون شركة الاستثمار مملوكة من خمسة مساهمين. وفي المحصلة الإجمالية ستكون شركة الأسواق مالكة لجميع تلك الشركات بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر.

سؤال ٦ : هل سيطراً تغيير على إدارة شركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ؟

جواب : بما أن شركة الأسواق ستكون مالكة لكامل أسهم شركة الاستثمار، فإنه سيكون لها الحق في تعيين أعضاء مجلس إدارة شركة الاستثمار، وستراعي شركة الأسواق عند اختيار أعضاء مجلس إدارة شركة الاستثمار ما يحقق مصالح شركة الأسواق ويكفل استمرار نجاح ونمو شركة الاستثمار (لمزيد من التفاصيل، فضلاً أنظر القسم رقم ٢١-٤ من هذه النشرة).



سؤال ٧ : هل يوجد أي تغييرات جوهرية في الوضع المالي لشركة الاستثمار منذ آخر ميزانية مراجعة؟

جواب : لا يوجد أي تغييرات جوهرية في الوضع المالي لشركة الاستثمار منذ آخر ميزانية مراجعة.

سؤال ٨ : هل سيكتتب مساهموا شركة الأسواق الحاليين في الأسهم المقترح إصدارها بموجب هذه النشرة؟

جواب : لا، حيث أن الأسهم الجديدة المقترح إصدارها مخصصة للمساهمين الآخرين في شركة الاستثمار مقابل الاستحواذ على كامل أسهمهم في تلك الشركة ولن يكون هناك اكتتاب من قبل مساهمي شركة الأسواق الآخرين في هذه العملية.

سؤال ٩ : من هم المساهمون في شركة الاستثمار وكم يبلغ عدد الأسهم التي ستصدر لكل منهم في شركة الأسواق؟

جواب : فيما يلي بيان بجميع المساهمين الحاليين في شركة الاستثمار ونسبة ملكية كل منهم في شركة الاستثمار قبل وبعد عملية الاستحواذ وعدد الأسهم التي ستصدر لكل منهم في شركة الأسواق:

الجدول رقم (٣): ملكية مساهمي شركة الاستثمار قبل وبعد عملية الاستحواذ

اسم المساهم	الملكية في شركة الاستثمار قبل عملية الاستحواذ		عدد الأسهم المقترح إصدارها		الملكية في شركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	من شركة الأسواق	عدد الأسهم	نسبة الملكية	
١. شركة العثيم القابضة	٤٩,٣٩٥,٧٥٥	٪ ٧٩,٣٥	٦,٦٦٥,٢٨٤	-	-	
٢. عبدالله بن صالح بن علي العثيم	٣,١١٢,٦٧٥	٪ ٥,٠٠	٤٢٠,٠١٣	-	-	
٣. فهد بن عبدالله بن صالح العثيم	٦٢٢,٥٣٥	٪ ١,٠٠	٨٤,٠٠٣	-	-	
٤. صالح بن عبدالله بن صالح العثيم	٦٢٢,٥٣٥	٪ ١,٠٠	٨٤,٠٠٣	-	-	
٥. شركة أسواق عبدالله العثيم	٨,٥٠٠,٠٠٠	٪ ١٣,٦٥	-	٦٢,٢٥٣,٥٠٠	٪ ١٠٠	
<b>المجموع</b>	<b>٦٢,٢٥٣,٥٠٠</b>	<b>٪ ١٠٠</b>	<b>٧,٢٥٣,٣٠٣</b>	<b>٦٢,٢٥٣,٥٠٠</b>	<b>٪ ١٠٠</b>	

المصدر: اتفاقية الاستحواذ

وفما يلي بيان بجميع الشركاء الحاليين في شركة العثيم القابضة ( شركة ذات مسؤولية محدودة):

الجدول رقم (٤): ملكية الشركاء الحاليين في شركة العثيم القابضة

م	اسم الشريك	نسبة الملكية
١	شركة كيول للاستثمار العقاري	٪ ٩٥,٥
٢	شركة أبناء عبد الله صالح العثيم القابضة	٪ ٤,٥
	<b>المجموع</b>	<b>٪ ١٠٠</b>

المصدر: عقد التأسيس لشركة العثيم القابضة

وفما يلي بيان بجميع الشركاء الحاليين في شركة كيول للاستثمار العقاري ( شركة ذات مسؤولية محدودة):

الجدول رقم (٥): ملكية الشركاء الحاليين في شركة كيول للاستثمار العقاري

م	اسم الشريك	نسبة الملكية
١	عبد الله صالح العثيم	٪ ٩٩
٢	شركة أبناء عبد الله صالح العثيم القابضة	٪ ١
	<b>المجموع</b>	<b>٪ ١٠٠</b>

المصدر: عقد التأسيس لشركة كيول للاستثمار العقاري

وفيما يلي بيان بجميع الشركاء الحاليين في شركة أبناء عبدالله صالح العثيم القابضة (شركة ذات مسؤولية محدودة):

الجدول رقم (٦): ملكية الشركاء الحاليين في شركة أبناء عبدالله صالح العثيم القابضة

م	اسم الشريك	نسبة الملكية
١	فهد عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٢	صالح عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٣	محمد عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٤	عبدالعزیز عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٥	عبدالمجید عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٦	عبدالاله عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٧	طلال عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٨	عبد الملك عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
٩	عبدالمحسن عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
١٠	سلطان عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
١١	سغام عبدالله صالح العثيم	٦,٢٥٪
١٢	هدى عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٣	عبير عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٤	هنا عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٥	عهود عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٦	علياء عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٧	راندا عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٨	عروب عبدالله صالح العثيم	٣,١٢٥٪
١٩	زهوة عبدالله شلاش العبدالله	٣,١٢٥٪
٢٠	عواطف عبدالعزيز حمد الدخيل	٣,١٢٥٪
٢١	ریمة أحمد عبدالعزيز للهييب	٣,١٢٥٪
	المجموع	١٠٠٪

المصدر: عقد التأسيس لشركة أبناء عبدالله صالح العثيم القابضة

سؤال ١٠ : بالنسبة للمساهمين البائعين الذين سيحصلون على الأسهم الجديدة، كم تبلغ نسبة ملكيتهم في أسهم شركة الأسواق قبل عملية الاستحواذ، وكم ستبلغ تلك النسبة بعد عملية الاستحواذ؟

جواب : المساهمون الذين سيحصلون على الأسهم الجديدة يملكون مجتمعين قبل عملية الاستحواذ ما نسبته ٣٣,٦٧٪ تقريباً من أسهم شركة الأسواق بما في ذلك ملكية أقاربهم من الدرجة الأولى (الأب والأم والأبناء والبنات والزوجات). أما بعد إتمام عملية الاستحواذ وإصدار الأسهم الجديدة لهم فستكون نسبة ملكيتهم ٤٩,٨٤٪ من أسهم شركة الأسواق.

سؤال ١١ : بالنسبة للمساهمين الآخرين الذين لن يحصلوا على الأسهم الجديدة، كم تبلغ نسبة ملكيتهم في أسهم شركة الأسواق قبل عملية الاستحواذ، وكم ستبلغ تلك النسبة بعد عملية الاستحواذ؟

جواب : المساهمون الآخرون الذين لن يحصلوا على الأسهم الجديدة يملكون مجتمعين قبل عملية الاستحواذ ما نسبته ٦٦,٣٣٪ تقريباً من أسهم شركة الأسواق. أما بعد إتمام عملية الاستحواذ وإصدار الأسهم الجديدة فستكون نسبة ملكيتهم ٥٠,١٦٪ من أسهم شركة الأسواق.

**سؤال ١٢ :** ما الغرض من حصولي على هذه النشرة كمساهم في شركة الأسواق؟

**جواب :** إن الغرض من حصولك على هذه النشرة بصفتك مساهم في شركة الأسواق هو لتوفير المعلومات اللازمة لتمكينك من اتخاذ قرار بشأن توصية مجلس إدارة شركة الأسواق بزيادة رأسمال الشركة من خلال إصدار أسهم عادية جديدة تستخدم للاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار، وهذه الوثيقة تتضمن معلومات مهمة تتعلق بزيادة رأس المال وإصدار الأسهم الجديدة وعملية الاستحواذ على تلك الأسهم، لذا يجب عليك قراءتها بتمعن قبل تصويتك في الجمعية العامة غير العادية التي ستعقد للتصويت على عملية الاستحواذ وزيادة رأسمال شركة الأسواق.

**سؤال ١٣ :** ما هي توصيات مجلس إدارة شركة الأسواق المتعلقة بعملية تصويت المساهمين؟

**جواب :** بعد الدراسة المستفيضة، أوصى الأعضاء المستقلون في مجلس إدارة شركة الأسواق (من غير الأطراف ذوي العلاقة بعملية الاستحواذ) بالتصويت لصالح زيادة رأس المال وإصدار أسهم جديدة للاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار كونه يتوقع أن يعود ذلك بالفائدة على شركة الأسواق ومساهميها ككل، ولذا فقد قرر الأعضاء المستقلون في مجلس الإدارة بالإجماع التوصية لمساهمي شركة الأسواق بالتصويت لصالح التوصيات المذكورة في جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية الملحق بهذه النشرة (لطفاً أنظر الملحق رقم ١: دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة).

**سؤال ١٤ :** ما هو أثر عملية الاستحواذ على ربحية السهم بالنسبة لمساهمي شركة الأسواق؟

**جواب :** إذا تمت عملية الاستحواذ قبل تاريخ ٣٠/٠٩/٢٠١٢م حسب المتفق عليه بين طرفي عملية الاستحواذ، فإن توحيد أرباح شركة الأسواق وشركة الاستثمار سيتم بأثر رجعي اعتباراً من بداية عام ٢٠١١م. وإذا ما تم ذلك فستكون ربحية السهم عن عام ٢٠١١م بالنسبة لجميع مساهمي شركة الأسواق بمبلغ ٧,٨٢ ريال للسهم مقارنة بربحية السهم الحالية وقدرها ٦,٦٧ ريال للسهم، أي بنسبة زيادة قدرها ١٧,٢٤٪. أما الأثر على ربحية السهم في الأعوام التي تلي عام ٢٠١١م فسيعتمد على الأداء المالي الفعلي للشركتين، ولا يمكن التأكيد بشكل قاطع حول ما إذا كان ذلك الأثر سيكون إيجابياً أو سلبياً في المستقبل. ولمزيد من التفاصيل فضلاً راجع "عوامل المخاطرة" في هذه النشرة وخصوصاً القسم رقم ١-٥-٤ "التأثير على العائد على السهم"، ولمزيد من التفاصيل عن الأثر الافتراضي لعملية الاستحواذ على النتائج المالية لشركة الأسواق، فضلاً راجع القسم رقم ١٩-٤ من هذه النشرة.

**سؤال ١٥ :** كم تبلغ نسبة التصويت المطلوبة في الجمعية العامة غير العادية لغرض الموافقة على عملية الاستحواذ وزيادة رأس المال؟

**جواب :** وفقاً للمادة رقم (٣٨) من النظام الأساسي لشركة الأسواق، يلزم على الأقل موافقة ما نسبته ٧٥٪ من الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية إذا كان القرار متعلقاً بزيادة رأس المال.

**سؤال ١٦ :** هل سيقوم المساهمون البائعون في شركة الاستثمار والذين هم في نفس الوقت مساهمون حاليون في شركة الأسواق بالتصويت على

عملية الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق؟

**جواب :** لا. إن هؤلاء المساهمين يمثلون الأطراف ذوي العلاقة بعملية الاستحواذ وبالتالي لن يقوموا هم أو أقاربهم من الدرجة الأولى بالتصويت على عملية الاستحواذ في الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق، أي أن التصويت سيقصر فقط على المساهمين الآخرين من غير الأطراف ذوي العلاقة بعملية الاستحواذ.

**سؤال ١٧ :** ما المطلوب لاستكمال عملية الاستحواذ؟

**جواب :** موافقة وزارة التجارة والصناعة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية لشركة الأسواق، موافقة الجمعية العامة غير العادية على توصيات مجلس إدارة شركة الأسواق المطروحة في جدول الأعمال الملحق بهذه النشرة (لطفاً أنظر الملحق رقم ١: دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة)، وبعد ذلك سيتم إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة في شركة الأسواق باسم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار كل حسب عدد الأسهم المتفق عليها معه كما ورد في هذه النشرة، ومن ثم القيام بتعديل النظام الأساسي والسجل التجاري لشركة الأسواق وأي إجراءات رسمية أخرى (إن وجدت).

**سؤال ١٨ :** ما هي الطرق المتاحة للتصويت على عملية الاستحواذ بالنسبة لمساهمي شركة الأسواق؟  
**جواب :** يمكنك التصويت بإحدى ثلاث طرق هي: حضورك شخصياً لاجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق، أو قيامك بتوكيل مساهم آخر في شركة الأسواق، أو استفادتك من خدمة التصويت الإلكتروني.

وإذا اخترت التصويت عن طريق الحضور شخصياً لاجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة الأسواق، فما عليك سوى الحضور واستخدام بطاقة التصويت المعدة خصيصاً لذلك (لطفاً أنظر الملحق رقم ٣: بطاقة التصويت).

أما إذا اخترت التصويت عن طريق توكيل مساهم آخر في شركة الأسواق، فيجب أولاً أن تختار أحد المساهمين الذي ترغب في توكيله، ولكن يجب أن يكون من غير أعضاء مجلس الإدارة أو موظفي الشركة أو المكلفين بالقيام بصفة دائمة بعمل فني أو إداري لحسابها. وبعد ذلك يمكنك تعبئة نموذج التوكيل الملحق بهذه النشرة (لطفاً أنظر الملحق رقم ٢: نموذج التوكيل) وتوقيعه والمصادقة على التوقيع من الغرفة التجارية أو أحد البنوك. ومن ثم يقوم ذلك المساهم بالحضور نيابة عنك لاجتماع الجمعية العامة غير العادية ويبرز نموذج التوكيل الموقع ومن ثم يدلي بصوته نيابة عنك.

أما إذا اخترت التصويت عن بعد دون الحاجة للحضور شخصياً لاجتماع الجمعية العامة، فيمكنك القيام بذلك عن طريق خدمة التصويت الإلكتروني والمقدمة ضمن منظومة خدمات (تداولاتي) التي توفرها شركة السوق المالية السعودية (تداول). حيث أنه بعد اعتماد جدول أعمال الجمعية العامة من قبل وزارة التجارة والصناعة والإعلان عن موعد انعقاد الجمعية، ستقوم شركة السوق المالية السعودية (تداول) بإتاحة التصويت عن بعد على بنود جدول الأعمال للجمعية المنعقدة لهذا الخصوص. وستقوم شركة السوق المالية السعودية (تداول) بإرسال رسائل نصية عن طريق الجوال لدعوة مساهمي الشركة المسجلين في خدمة (تداولاتي) للدخول لموقع الخدمة والتصويت، حيث ستظهر للمساهم خدمة "التصويت الإلكتروني" ضمن القائمة الرئيسية للعمليات. ويمكن للمساهم التسجيل في خدمة (تداولاتي) إلكترونياً عن طريق حساب تداول الأسهم الخاص به أو بزيارة فرع الوسيط الذي يتعامل معه، علماً بأن التسجيل في موقع (تداولاتي) والتصويت عن بعد متاح مجاناً لجميع المساهمين. وللمزيد من المعلومات يمكنك زيارة هذا الرابط <http://tadawulaty.tadawul.com.sa>.

**سؤال ١٩ :** ما الذي سيحدث في حال عدم إدلائي بصوتي؟  
**جواب :** إن مجلس إدارة شركة الأسواق يحث ويشجع جميع مساهمي الشركة الذين يحق لهم التصويت بممارسة حقهم بالتصويت والمشاركة في عملية اتخاذ القرار من خلال الإدلاء بأصواتهم في الجمعيات العامة لشركتهم لاسيما أن الجمعيات العامة غير العادية ترتبط قراراتها بأمر إستراتيجية طويلة المدى كما هو الحال في موضوع هذه النشرة. وبالتالي فإن عدم حضورك لاجتماع الجمعية العامة غير العادية أو توكيلك لمساهم آخر للحضور والتصويت نيابة عنك سيفوت عليك فرصة المشاركة في القرار حيث لن تحتسب سوى الأصوات الممثلة في الاجتماع.

**سؤال ٢٠ :** من هي الجهة المخولة بالرد على استفساراتي؟  
**جواب :** إن الجهة المخولة بالرد على استفساراتك هي شركة الأسواق والتي يمكنك التواصل معها على العنوان التالي:  
 شركة أسواق عبد الله العثيم، الربوة - طريق الدائري الشرقي (مخرج ١٤)، ص ب ٤١٧٠٠، الرياض ١١٥٣١، المملكة العربية السعودية

أو عناية الأستاذ: مروان ابراهيم القاسم  
 نائب الرئيس للشؤون المالية  
 الهاتف: ٠١٢٥٤٧٠٠٧  
 الفاكس: ٠١٤٩٣٣٢٦٤  
 البريد الإلكتروني:  
 mqassem@othaimmarkets.com

عناية الأستاذ: بندر سليمان البحيري  
 أمين سر مجلس الإدارة  
 الهاتف: ٠١٢٥٤١٠٠٠  
 الفاكس: ٠١٤٤٥٣٤٩٨  
 البريد الإلكتروني:  
 balbohiry@othaim.com



## ملخص المعلومات المالية لشركة الأسواق

يجب قراءة ملخص المعلومات المالية لشركة الأسواق الواردة أدناه إلى جانب القوائم المالية الواردة في هذه النشرة.

الجدول رقم (٧): ملخص المعلومات المالية لشركة الأسواق

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر				الوصف
٢٠١١م	٢٠١٠م	٢٠٠٩م	٢٠٠٨م	
<b>بيانات الميزانية (ألف ريال سعودي)</b>				
٤٦٠,٤٣٧	٤١٩,٢٥٦	٤١٧,٤٨٠	٣٧٨,٩٠٥	إجمالي الموجودات المتداولة
١,٤٢١,١٧٨	١,٠٦٧,٤٧٥	٨٢٠,٠٠٣	٧٠١,٧٩٥	إجمالي الموجودات غير المتداولة
١,٦٧٥,٦١٥	١,٤٨٦,٧٣١	١,٢٣٧,٤٨٣	١,٠٨٠,٧٠٠	إجمالي الموجودات
٩٤٢,٦٢١	٨٣٠,٢٠٧	٦٣٠,٥٨٧	٧٥٦,٧٩٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
٢٠١,٦٩٢	٢٠٨,٠٠٤	٢٦٤,٠٥٥	٢٤,٨٣٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١,١٤٤,٣١٣	١,٠٣٨,٢١١	٨٩٤,٦٤٢	٧٨١,٦٣١	إجمالي المطلوبات
٥٣١,٣٠٢	٤٤٨,٥٢٠	٣٤٢,٨٤١	٢٩٩,٠٦٩	إجمالي حقوق المساهمين
<b>بيانات التشغيل (ألف ريال سعودي)</b>				
٤,٠٩٠,٩١٣	٣,٥١٨,٧٦٠	٣,١٣٨,٥١١	٢,٩٠٠,٠٧٩	مجموع الإيرادات
(٣,٧٦٧,٧٦٨)	(٣,٢٤٠,٤٨٦)	(٢,٩٢٧,٣٦٧)	(٢,٧٢٢,٣١٢)	تكلفة الإيرادات
٣٢٣,١٤٥	٢٧٨,٢٧٤	٢١١,١٤٤	١٧٧,٧٦٧	إجمالي الربح
١٥٧,٦٢٢	١٤٥,٠٩٢	٩٣,٠٨٤	٦٠,١٥٨	الدخل من الأعمال الرئيسية المستمرة
١٥٠,٠٨٣	١٦١,٩٢٩	٧٧,٥٢٢	٦٢,٢٦٧	صافي الدخل للفترة
<b>بيانات التدفقات النقدية (ألف ريال سعودي)</b>				
٢٩٥,١٣٦	٢٦٣,٤٢٣	٢١٨,٤١٨	١١٤,٨٤٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٠٩,٤١٥)	(٢٨٣,١٧٠)	(١٥٦,١١٢)	(٢٨١,٢٧٦)	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٨٧,٣٣٨)	(٤٢,٢٧٨)	١٨,٢٦٠	١٧٥,١٠٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
<b>المؤشرات المالية</b>				
١٦,٣	١٢,١	٨,٢	-	نسبة نمو الإيرادات (%)
٢,٤	٢,٤	٢,٥	٢,٧	معدل دوران الموجودات (مرة)
٣٠,٢	٣٢,١	٢٧,٥	٢٩,١	متوسط فترة الاحتفاظ بالمخزون (يوم)
٦٧,٣	٦٥,٨	٥٨,٨	٥٧,٢	متوسط فترة السداد للموردين (يوم)
٧,٩	٧,٩	٦,٧	٦,١	نسبة إجمالي الربح إلى الإيرادات (%)
٣,٧	٤,٦	٢,٥	٢,١	نسبة صافي الربح إلى الإيرادات (%)
٢٨,٢	٣٦,١	٢٢,٦	٢٠,٨	نسبة العائد على حقوق الملكية (%)
٦,٦٧	٧,٢٠	٣,٤٥	٢,٧٧	ربحية السهم (ريال سعودي)
٦٨,٣	٦٩,٨	٧٢,٣	٧٢,٣	نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (%)
٢١٥,٤	٢٣١,٥	٢٦٠,٩	٢٦١,٤	نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين (%)

المصدر: القوائم المالية المراجعة لشركة الأسواق وتحليل القوائم المالية، مع ملاحظة أنه تم إعادة تبويب بعض بنود القوائم المالية للأعوام ٢٠٠٨م و ٢٠٠٩م و ٢٠١٠م لتتفق مع

العرض في عام ٢٠١١م



ملخص المعلومات المالية لشركة الاستثمار

يجب قراءة ملخص المعلومات المالية لشركة الاستثمار الواردة أدناه إلى جانب القوائم المالية الواردة في هذه النشرة.

الجدول رقم (٨): ملخص المعلومات المالية لشركة الاستثمار

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
الوصف	٢٠٠٨م	٢٠٠٩م	٢٠١٠م
<b>بيانات الميزانية (ألف ريال سعودي)</b>			
إجمالي الموجودات المتداولة	١٠٦,٨١٠	٥٣,٧٦٦	٥٧,٧١٥
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,٤٤٢,٤٨٤	١,٥٢٥,٧٢٩	١,٤٣٤,٩٨٤
إجمالي الموجودات	١,٥٤٩,٢٩٤	١,٥٧٩,٤٩٥	١,٥٢٧,٨٠٧
إجمالي المطلوبات المتداولة	١٧٣,٤٣٢	٢٥٩,٠٨٠	٢٦٢,٤٧٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٦٩٩,٩٥٢	٥٨٥,٨٤٣	٤٦٧,٧٧٣
إجمالي المطلوبات	٨٧٣,٣٨٤	٨٤٤,٩٢٣	٧٣٠,٢٤٣
إجمالي حقوق المساهمين	٦٧٥,٩١٠	٧٣٤,٥٧٢	٧٧٦,٨٦٤
<b>بيانات التشغيل (ألف ريال سعودي)</b>			
إجمالي الإيرادات	١٤٨,٦٧٢	١٩٥,٤٠٢	٢٢٢,٧٧٨
تكلفة الإيرادات	(٧٨,٠٣٥)	(١٠٣,٣٢٨)	(١٢٣,٩٧٣)
إجمالي الربح	٧٠,٦٣٧	٩٢,٠٧٤	٩٨,٨٠٥
الدخل من الأعمال الرئيسية المستمرة	٥٠,٧٢٦	٥٣,٦٦٥	٧٥,٧٣٩
صافي الدخل للفترة	٥٢,٤٩٩	٥٨,٦٦٢	١٠٤,٥٤٥
<b>بيانات التدفقات النقدية (ألف ريال سعودي)</b>			
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	١٧١,٩٢٩	١٧٠,٤٤٤	١٠٦,٩٢٦
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(١١٩,٥٤٧)	(١٢١,٩٤٨)	٦٤,٨٥٨
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	(٥٠,٦٦٨)	(٤٠,٩٣٣)	(١٧٢,٤٤٤)
<b>المؤشرات المالية</b>			
نسبة نمو الإيرادات (%)	-	٣١,٤	١٤,٠
معدل دوران الموجودات (مرة)	٠,١	٠,١	٠,٢
متوسط فترة التحصيل من العملاء (يوم)	٦٥,٧	٩٩,١	٩٦,٩
نسبة إجمالي الربح إلى الإيرادات (%)	٤٧,٥	٤٧,١	٤٤,٤
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات (%)	٣٥,٣	٣٠,٠	٤٦,٩
نسبة العائد على حقوق الملكية (%)	٧,٨	٨,٠	١٣,٥
ربحية السهم (ريال سعودي)	٠,٨٤	٠,٩٤	١,٦٨
نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (%)	٥٦,٤	٥٣,٥	٤٨,٥
نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين (%)	١٢٩,٢	١١٥,٠	٩٤,٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة لشركة الاستثمار وتحليل القوائم المالية، مع ملاحظة أنه تم إعادة تبويب بعض بنود القوائم المالية للأعوام ٢٠٠٨م و ٢٠٠٩م و ٢٠١٠م لتتفق مع العرض في عام ٢٠١١م





ملخص المعلومات المالية الافتراضية الموحدة لشركة الأسواق

يجب قراءة ملخص المعلومات المالية الافتراضية الموحدة لشركة الأسواق والواردة أدناه إلى جانب القوائم المالية الافتراضية الموحدة الواردة في هذه النشرة. لقد تم إعداد هذه القوائم المالية الافتراضية الموحدة لإظهار الأثر المالي لعملية الاستحواذ على شركة الأسواق في السنتين الماليتين ٢٠١٠م و ٢٠١١م فيما لو تمت عملية الاستحواذ بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م (لمزيد من التفاصيل، فضلاً أنظر القسم ١٩ - ٤ من هذه النشرة).

الجدول رقم (٩): ملخص المعلومات المالية الافتراضية الموحدة لشركة الأسواق

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		البيان
٢٠١١م	٢٠١٠م	
<b>بيانات المركز المالي (ألف ريال سعودي)</b>		
٥٣١,٣٦٨	٤٤٩,٨٩٦	إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٥٧٩,٥٥٣	٢,٤٥٩,٣٣٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣,١١٠,٩٢١	٢,٩٠٩,٢٣٤	إجمالي الموجودات
١,١١١,٧٣٠	١,٠٧١,٨١٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
٦٧٢,٢٦١	٦٧٥,٧٧٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١,٧٨٣,٩٩١	١,٧٤٧,٥٩٦	إجمالي المطلوبات
١,٣٢٦,٩٣٠	١,١٦١,٦٣٨	إجمالي حقوق المساهمين
<b>بيانات التشغيل (ألف ريال سعودي)</b>		
٤,٣٥٤,٤٦٠	٣,٧٣٢,٩٦٢	إجمالي الإيرادات
(٣,٨٩٤,٣٦٥)	(٣,٣٥٦,٦٤٦)	تكلفة الإيرادات
٤٦٠,٠٩٥	٣٧٦,٣١٦	إجمالي الربح
٢٥٩,٠٧٢	٢٢٠,٨٣١	الدخل من الأعمال الرئيسية المستمرة
٢٣٢,٥٩٣	٢٢٠,٤٠٣	صافي الدخل للفترة
<b>المؤشرات المالية</b>		
١٦,٦	-	نسبة نمو الإيرادات (%)
١,٤	١,٣	معدل دوران الموجودات (مرة)
٣٣,١	٦٦,٣	متوسط فترة التحصيل من العملاء (يوم)
٢٩,٧	٣١,٦	متوسط فترة الاحتفاظ بالمخزون (يوم)
٦٥,١	٦٣,٦	متوسط فترة السداد للموردين (يوم)
١٠,٦	١٠,١	نسبة إجمالي الربح إلى الإيرادات (%)
٥,٣	٥,٩	نسبة صافي الربح إلى الإيرادات (%)
١٧,٥	١٩,٠	نسبة العائد على حقوق الملكية (%)
٧,٨٢	٧,٤١	ربحية السهم (ريال سعودي)
٥٧,٣	٦٠,١	نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (%)
١٣٤,٤	١٥٠,٤	نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين (%)

المصدر: القوائم المالية الافتراضية الموحدة المفحوصة لشركة الأسواق

الصفحة	العنوان
١	المصطلحات والتعريفات
<b>الباب الأول: عوامل المخاطرة ونبذة عن السوق</b>	
٤	١ - عوامل المخاطرة
٤	١-١ أولاً: المخاطر المتعلقة بالظروف العامة المحيطة
٥	٢-١ ثانياً: المخاطر المتعلقة بالسوق
٦	٣-١ ثالثاً: المخاطر المتعلقة بالظروف الداخلية للشركتين أو أي منهما
٩	٤-١ رابعاً: المخاطر المتعلقة بعملية الاستحواذ
١٠	٥-١ خامساً: المخاطر المتعلقة بالاسهم
١٢	٢ - نبذة عن السوق
١٢	١-٢ الوضع الاقتصادي والسكاني العام
١٥	٢-٢ سوق التجزئة
١٩	٣-٢ سوق مجتمعات التسوق
٤٢	٤-٢ سوق مراكز الترفيه العالمية
<b>الباب الثاني: شركة أسواق عبدالله العثيم (شركة الأسواق)</b>	
٤٥	٣ - معلومات عامة عن شركة الأسواق
٤٥	١-٣ التأسيس
٤٥	٢-٣ التغييرات في رأسمال الشركة وشكلها القانوني واسمها
٤٥	٣-٣ رؤية ورسالة واستراتيجيات الشركة
٤٦	٤-٣ أبرز الإنجازات
٤٦	٥-٣ أنشطة الشركة الرئيسية
٤٧	٦-٣ مواقع وفروع الشركة
٤٨	٧-٣ المزايا التنافسية
٤٨	٨-٣ العملاء الرئيسيون
٤٨	٩-٣ الموردون الرئيسيون
٤٩	١٠-٣ الشهادات والاعتمادات
٤٩	١١-٣ القروض والرهنونات
٥٠	١٢-٣ الالتزامات المحتملة
٥١	١٣-٣ التأمين
٥١	١٤-٣ المنظمة التابعة
٥٢	٤ - الأسهم والمساهمون في شركة الأسواق
٥٢	١-٤ رأسمال الشركة
٥٢	٢-٤ اسهم الشركة
٥٢	٣-٤ جمعيات المساهمين
٥٣	٤-٤ حقوق حملة الأسهم
٥٣	٥-٤ توزيع الأرباح
٥٤	٦-٤ معلومات إحصائية عن الأسهم والمساهمين
٥٥	٧-٤ كبار المساهمين الحاليين
٥٧	٨-٤ بيانات إحصائية لسعر السهم

الصفحة	العنوان
<b>٥٩</b>	<b>٥ - إدارة شركة النسواق</b>
٥٩	١-٥ الميكل التنظيمي لشركة النسواق
٦٠	٢-٥ مجلس الإدارة
٦٠	٣-٥ السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
٦٤	٤-٥ لجان مجلس الإدارة
٦٥	٥-٥ الإدارة التنفيذية العليا
٦٥	٦-٥ السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية العليا
٧٠	٧-٥ حوكمة الشركة
٧٢	٨-٥ تعويضات أعضاء مجلس الإدارة
٧٣	٩-٥ عقد العمل مع الرئيس التنفيذي
٧٣	١٠-٥ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا وأمين سر المجلس
٧٤	١١-٥ مهام إدارات الشركة
٧٥	١٢-٥ استمرار النشاط
٧٦	١٣-٥ الموظفون وتوطين الوظائف
٧٦	١٤-٥ معهد أكاديمية العثيم للتدريب والتطوير
٧٦	١٥-٥ الأبحاث والتطوير
<b>٧٧</b>	<b>٦ - القوائم المالية لشركة النسواق</b>
<b>٩٦</b>	<b>٧ - مناقشة وتحليل الإدارة حول الأداء المالي لشركة النسواق</b>
٩٦	١-٧ نظرة عامة على النشاط
٩٦	٢-٧ النتائج التشغيلية
١٠١	٣-٧ قائمة المركز المالي
١٠٩	٤-٧ الوضع المالي، السيولة وبنود أخرى
١١١	٥-٧ رأس المال العامل
١١٢	٦-٧ معاملات مع أطراف ذات علاقة
١١٤	٧-٧ توجه الأعمال والتوقعات المالية والتجارية
<b>١١٥</b>	<b>٨ - المعلومات القانونية عن شركة النسواق</b>
١١٥	١-٨ اسم الشركة والمركز الرئيس
١١٥	٢-٨ التأسيس
١١٥	٣-٨ وحدة الشركة
١١٥	٤-٨ رأس المال
١١٥	٥-٨ مجلس إدارة الشركة
١١٦	٦-٨ العقود المبرمة مع أطراف ذات علاقة
١١٧	٧-٨ الممتلكات المهمة المملوكة أو المستأجرة من قبل الشركة
١٢١	٨-٨ عقود خدمات أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي
١٢١	٩-٨ الأصول خارج المملكة العربية السعودية
١٢١	١٠-٨ الموجودات غير الملموسة
١٢١	١١-٨ العقود الجوهرية
١٢١	١٢-٨ مراجعو الحسابات

الصفحة	العنوان
١٢٢	استمرار الأنشطة ١٣-٨
١٢٢	العلامات التجارية ١٤-٨
١٢٥	الدعاوى القضائية والنزاعات ١٥-٨
١٢٥	الرهونات والحقوق والانبعاث ١٦-٨
١٢٥	التراخيص الحكومية ١٧-٨
<b>١٢٦</b>	<b>٩ - ملخص النظام الأساسي لشركة الأسواق</b>
١٢٦	تأسيس الشركة ١-٩
١٢٧	رأس المال والنسهم ٢-٩
١٢٨	إدارة الشركة ٣-٩
١٣١	جمعيات المساهمين ٤-٩
١٣٢	مراقب الحسابات ٥-٩
١٣٢	حسابات الشركة وتوزيع الأرباح ٦-٩
١٣٣	أحكام أخرى ٧-٩

### الباب الثالث: شركة عبدالله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة الاستثمار)

<b>١٣٥</b>	<b>١٠ - معلومات عامة عن شركة الاستثمار</b>
١٣٥	التأسيس ١-١٠
١٣٦	أبرز الأحداث التاريخية ٢-١٠
١٣٦	التغيرات في رأسمال الشركة وشكلها القانوني ٣-١٠
١٣٧	رؤية ورسالة واستراتيجيات الشركة ٤-١٠
١٣٨	أبرز الإنجازات ٥-١٠
١٣٨	أنشطة الشركة الرئيسية ٦-١٠
١٣٩	المجمعات التجارية ٧-١٠
١٤٦	المراكز الترفيهية العالمية ٨-١٠
١٥١	المزايا التنافسية ٩-١٠
١٥٢	العلاء الرئيسيون ١٠-١٠
١٥٢	الموردون الرئيسيون ١١-١٠
١٥٢	الشهادات والاعتمادات ١٢-١٠
١٥٢	الموجودات غير الملموسة ١٣-١٠
١٥٣	القروض والتسهيلات ١٤-١٠
١٥٥	الرهونات ١٥-١٠
١٥٥	الالتزامات التعاقدية ١٦-١٠
١٥٦	التأمين ١٧-١٠
١٥٦	البنية التحتية ١٨-١٠
١٥٦	سياسة التسعير والخصومات ١٩-١٠
<b>١٥٧</b>	<b>١١ - النسهم والمساهمون في شركة الاستثمار</b>
١٥٧	رأسمال الشركة ١-١١
١٥٧	أسهم الشركة ٢-١١
١٥٧	جمعيات المساهمين ٣-١١
١٥٨	حقوق حملة الأسهم ٤-١١
١٥٩	توزيع الأرباح ٥-١١
١٥٩	المساهمون الحاليون ٦-١١



الصفحة	العنوان
١٦١	<b>١٢ - إدارة شركة الاستثمار</b>
١٦١	١- ١٢ الهيكل التنظيمي لشركة الاستثمار
١٦٢	٢- ١٢ مجلس الإدارة
١٦٢	٣- ١٢ السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة
١٦٤	٤- ١٢ الإدارة التنفيذية العليا
١٦٥	٥- ١٢ السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية العليا
١٦٨	٦- ١٢ حوكمة الشركة
١٦٨	٧- ١٢ تعويضات أعضاء مجلس الإدارة
١٧٠	٨- ١٢ عقد العمل مع الرئيس التنفيذي
١٧٠	٩- ١٢ مهام إدارات الشركة
١٧١	١٠- ١٢ استثمار النشاط
١٧١	١١- ١٢ الموظفون وتوطين الوظائف
١٧١	١٢- ١٢ البحث والتطوير
١٧٢	<b>١٣ - القوائم المالية لشركة الاستثمار</b>
١٨٨	<b>١٤ - مناقشة وتحليل الإدارة حول الأداء المالي لشركة الاستثمار</b>
١٨٨	١- ١٤ نظرة عامة على النشاط
١٨٨	٢- ١٤ النتائج التشغيلية
٢٠٤	٣- ١٤ قائمة المركز المالي
٢١٤	٤- ١٤ الوضع المالي، السيولة وبنود أخرى
٢١٧	٥- ١٤ رأس المال العامل
٢١٨	٦- ١٤ تعاملات مع أطراف ذات علاقة
٢٢٠	٧- ١٤ توجه النعمال والتوقعات المالية والتجارية
٢٢١	<b>١٥ - المعلومات القانونية عن شركة الاستثمار</b>
٢٢١	١- ١٥ اسم الشركة والمركز الرئيس
٢٢١	٢- ١٥ التأسيس
٢٢١	٣- ١٥ مدة الشركة
٢٢١	٤- ١٥ رأس المال
٢٢١	٥- ١٥ إدارة الشركة
٢٢٢	٦- ١٥ العقود الهبرمة مع أطراف ذات علاقة
٢٢٣	٧- ١٥ المهلكات المهمة المملوكة أو المستأجرة من قبل الشركة
٢٢٤	٨- ١٥ عقود خدمات أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي
٢٢٤	٩- ١٥ النصول خارج المملكة العربية السعودية
٢٢٤	١٠- ١٥ الموجودات غير الملموسة
٢٢٤	١١- ١٥ العقود الجوهرية
٢٢٥	١٢- ١٥ مراجعو الحسابات
٢٢٥	١٣- ١٥ استثمار الأنشطة
٢٢٥	١٤- ١٥ المساهمون
٢٢٥	١٥- ١٥ وثائق التأهين
٢٢٦	١٦- ١٥ العلامات التجارية
٢٢٧	١٧- ١٥ التراخيص الحكومية
٢٢٧	١٨- ١٥ الدعاوى القضائية والنزاعات
٢٢٧	١٩- ١٥ الرمونات والحقوق والاعباء



الصفحة	العنوان
٢٢٨	١٦ - ملخص النظام الأساسي لشركة الاستثمار.....
٢٢٨	١-١٦ تأسيس الشركة.....
٢٢٩	٢-١٦ رأس المال والنسهم.....
٢٣٠	٣-١٦ مجلس الإدارة.....
٢٣٣	٤-١٦ جمعيات المساهمين.....
٢٣٤	٥-١٦ مراقب الحسابات.....
٢٣٤	٦-١٦ حسابات الشركة وتوزيع الأرباح.....
٢٣٥	٧-١٦ أحكام أخرى.....
<b>الباب الرابع: عملية الاستحواذ</b>	
٢٣٧	١٧ - خلفية عامة عن عملية الاستحواذ.....
٢٣٧	١-١٧ مقدمة.....
٢٣٨	٢-١٧ أطراف عملية الاستحواذ.....
٢٣٨	٣-١٧ مبررات عملية الاستحواذ وإيجابياتها المتوقعة.....
٢٣٩	٤-١٧ سلبيات الاستحواذ.....
٢٤٠	١٨ - التقييم والأعمال الاستشارية.....
٢٤٠	١-١٨ الأعمال الاستشارية.....
٢٤٢	٢-١٨ تقييم المئتمنين العقارين لعقارات شركة الاستثمار.....
٢٤٣	٣-١٨ تقييم المستشارين الماليين.....
٢٤٤	١٩ - الاتفاق النهائي.....
٢٤٤	١-١٩ القيمة المتفق عليها لشركة الاستثمار.....
٢٤٥	٢-١٩ القيمة المتفق عليها لشركة الأسواق ومعدل تبادل النسهم.....
٢٤٦	٣-١٩ النسهم المقترح إصدارها.....
٢٤٧	٤-١٩ الأثر الافتراضي لعملية الاستحواذ على النتائج المالية لشركة الأسواق.....
٢٥١	٥-١٩ قرار مجلس الإدارة.....
٢٥١	٦-١٩ توزيع النسهم الجديدة.....
٢٥٣	٧-١٩ ملخص اتفاقية الاستحواذ.....
٢٥٨	٨-١٩ إقرارات تنازل المساهمين البالغين.....
٢٥٩	٢٠ - هيكل الملكية.....
٢٥٩	١-٢٠ هيكل الملكية قبل عملية الاستحواذ.....
٢٥٩	٢-٢٠ هيكل الملكية بعد عملية الاستحواذ.....
٢٦١	٢١ - الخطوات القادمة.....
٢٦١	١-٢١ الإجراءات المتبقية لاستكمال عملية الاستحواذ.....
٢٦٢	٢-٢١ الجدول الزمني المتوقع لإكمال إجراءات عملية الاستحواذ.....
٢٦٣	٣-٢١ المطلوب من المساهمين.....
٢٦٣	٤-٢١ إجراءات الإدارة بعد إتمام عملية الاستحواذ.....
٢٦٥	٢٢ - المستندات المتوفرة للاطلاع.....
٢٦٦	٢٣ - الاستفسار.....

الصفحة	العنوان
	<b>الملاحق</b>
٢٦٧	الملاحق (١): دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة
٢٦٩	الملاحق (٢): نموذج التوكيل
٢٧١	الملاحق (٣): بطاقة التصويت
٢٧٣	الملاحق (٤): نموذج إقرارات التنازل
	الملاحق (٥): القوائم المالية الافتراضية الموحدة لشركة أسواق عبدالله العثيم (شركة النسواق)
٢٧٥	للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م و ٢٠١١م

٢	الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة .....
٣	الجدول رقم (٢): الجدول الزمني المتوقع لإكمال إجراءات عملية الاستحواذ .....
٤	الجدول رقم (٣): ملكية مساهمي شركة الاستثمار قبل وبعد عملية الاستحواذ .....
٤	الجدول رقم (٤): ملكية الشركاء الحاليين في شركة العثير القابضة .....
٤	الجدول رقم (٥): ملكية الشركاء الحاليين في شركة كيول للاستثمار العقاري .....
٤	الجدول رقم (٦): ملكية الشركاء الحاليين في شركة أبناء عبدالله صالح العثير القابضة .....
٤	الجدول رقم (٧): ملخص المعلومات المالية لشركة الاسواق .....
٤	الجدول رقم (٨): ملخص المعلومات المالية لشركة الاستثمار .....
٤	الجدول رقم (٩): ملخص المعلومات المالية الافتراضية الموحدة لشركة الاسواق .....
١٣	الجدول رقم (١٠): مؤشرات اقتصادية مختارة .....
١٤	الجدول رقم (١١): النتائج النولية لعدد السكان في المملكة على حسب المناطق الإدارية كما في عام ٢٠١٠م .....
١٦	الجدول رقم (١٢): حجم سوق محلات التجزئة من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٥م .....
١٧	الجدول رقم (١٣): حجم قطاع المواد الغذائية في سوق محلات التجزئة من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٥م .....
٢٢	الجدول رقم (١٤): مجتمعات التسوق في مدينة الرياض والمفتحة بين عامي ١٩٨٤م و ٢٠٠٠م .....
٢٣	الجدول رقم (١٥): مجتمعات التسوق في مدينة الرياض والمفتحة بين عامي ٢٠٠١م و ٢٠٠٦م .....
٢٤	الجدول رقم (١٦): مجتمعات التسوق في مدينة الرياض والمفتحة منذ عام ٢٠٠٧م حتى الوقت الحاضر .....
٢٥	الجدول رقم (١٧): بعض مجتمعات التسوق المخطط افتتاحها في مدينة الرياض .....
٢٦	الجدول رقم (١٨): مقارنة العثير مول الربوة مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال .....
٢٦	الجدول رقم (١٩): مقارنة العثير مول الربوة مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها .....
٢٧	الجدول رقم (٢٠): مقارنة العثير مول الربوة مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة .....
٢٧	الجدول رقم (٢١): معدلات الإشغال المتوقعة لهجم العثير مول الربوة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م .....
٢٨	الجدول رقم (٢٢): مقارنة العثير مول خريص مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال .....
٢٨	الجدول رقم (٢٣): مقارنة العثير مول خريص مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها .....
٢٩	الجدول رقم (٢٤): مقارنة العثير مول خريص مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة .....
٢٩	الجدول رقم (٢٥): معدلات الإشغال المتوقعة لهجم العثير مول خريص من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م .....
٣٠	الجدول رقم (٢٦): مجتمعات التسوق الرئيسية في مدينة بريدة .....
٣١	الجدول رقم (٢٧): مقارنة العثير مول بريدة مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال .....
٣١	الجدول رقم (٢٨): مقارنة العثير مول بريدة مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها .....
٣٢	الجدول رقم (٢٩): مقارنة العثير مول بريدة مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة .....
٣٢	الجدول رقم (٣٠): معدلات الإشغال المتوقعة لهجم العثير مول بريدة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م .....
٣٣	الجدول رقم (٣١): مجتمعات التسوق الرئيسية في مدينة عنيزة .....
٣٦	الجدول رقم (٣٢): مجتمعات التسوق الرئيسية في المنطقة الشرقية .....
٣٧	الجدول رقم (٣٣): بعض مجتمعات التسوق في المنطقة الشرقية والمخطط افتتاحها مستقبلاً .....
٣٨	الجدول رقم (٣٤): مقارنة العثير مول الدمام مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال .....
٣٨	الجدول رقم (٣٥): مقارنة العثير مول الدمام مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها .....
٣٨	الجدول رقم (٣٦): مقارنة العثير مول الدمام مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة .....
٣٩	الجدول رقم (٣٧): معدلات الإشغال المتوقعة لهجم العثير مول الدمام من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م .....
٤٠	الجدول رقم (٣٨): مقارنة العثير مول الانحاء مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال .....
٤٠	الجدول رقم (٣٩): مقارنة العثير مول الانحاء مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها .....
٤٠	الجدول رقم (٤٠): مقارنة العثير مول الانحاء مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة .....
٤١	الجدول رقم (٤١): معدلات الإشغال المتوقعة لهجم العثير مول الانحاء من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م .....
٤١	الجدول رقم (٤٢): الحصص السوقية المقدرة لهجم العثير مول في المناطق التي تتواجد فيها .....
٤٥	الجدول رقم (٤٣): التغييرات في المسمى والشكل القانوني ورأس المال لشركة الاسواق .....



٤٧	الجدول رقم (٤٤): بيان بفروع شركة الاسواق كها في تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م.....
٤٩	الجدول رقم (٤٥): قروض ومرايبات شركة الاسواق كها في تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م.....
٥٠	الجدول رقم (٤٦): رهونات شركة الاسواق كها في تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م.....
٥٠	الجدول رقم (٤٧): الالتزامات والمطلوبات المحتملة على شركة الاسواق.....
٥٠	الجدول رقم (٤٨): الالتزامات التعاقدية القائمة على شركة الاسواق.....
٥١	الجدول رقم (٤٩): بيان عقود التأمين لدى شركة الاسواق.....
٥٤	الجدول رقم (٥٠): معلومات إحصائية عن النسم والمساهمين في شركة الاسواق كها في تاريخ ٢٠١٢/٠٥/٠٦ م.....
٥٤	الجدول رقم (٥١): معلومات عن عدد النسم التي يمتلكها أعضاء مجلس إدارة شركة الاسواق كها في تاريخ ٢٠١٢/٠٥/٠٦ م.....
٥٥	الجدول رقم (٥٢): كبار المساهمين في شركة الاسواق كها في تاريخ ٢٠١٢/٠٥/٠٦ م.....
٥٥	الجدول رقم (٥٣): ملكية الشركاء الحاليين في شركة العثيم القابضة.....
٥٥	الجدول رقم (٥٤): ملكية الشركاء الحاليين في شركة كيول للاستثمار العقاري.....
٥٦	الجدول رقم (٥٥): ملكية الشركاء الحاليين في شركة أبناء عبدالله صالح العثيم القابضة.....
٥٦	الجدول رقم (٥٦): الملكية المباشرة لبقارب عبدالله صالح العثيم من الدرجة الأولى في شركة الاسواق.....
٥٧	الجدول رقم (٥٧): سعر إغلاق سهم شركة الاسواق بداية كل شهر من يوليو ٢٠١٠ م إلى مايو ٢٠١٢ م.....
٦٠	الجدول رقم (٥٨): أعضاء مجلس إدارة شركة الاسواق.....
٦٥	الجدول رقم (٥٩): معلومات مختصرة عن أعضاء الإدارة التنفيذية العليا في شركة الاسواق.....
٧٠	الجدول رقم (٦٠): تعريف صفة العضوية وفق لائحة حوكمة الشركات.....
٧٢	الجدول رقم (٦١): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاسواق لعام ٢٠١١ م.....
٧٢	الجدول رقم (٦٢): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاسواق لعام ٢٠١٠ م.....
٧٣	الجدول رقم (٦٣): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاسواق لعام ٢٠٠٩ م.....
٧٦	الجدول رقم (٦٤): توزيع وأعداد العاملين في شركة الاسواق.....
٩٦	الجدول رقم (٦٥): قائمة الدخل لشركة الاسواق.....
٩٧	الجدول رقم (٦٦): نسبة بنود قائمة الدخل لشركة الاسواق إلى مجموع إيرادات الشركة.....
٩٧	الجدول رقم (٦٧): مبيعات شركة الاسواق على حسب منافذ البيع.....
٩٨	الجدول رقم (٦٨): نسبة تكلفة إيرادات شركة الاسواق إلى مجموع الإيرادات.....
٩٩	الجدول رقم (٦٩): مصاريف البيع والتوزيع لشركة الاسواق.....
١٠٠	الجدول رقم (٧٠): المصاريف العمومية والإدارية لشركة الاسواق.....
١٠١	الجدول رقم (٧١): إيرادات ومصاريف أخرى لشركة الاسواق.....
١٠١	الجدول رقم (٧٢): قائمة المركز المالي لشركة الاسواق.....
١٠٢	الجدول رقم (٧٣): الموجودات المتداولة لشركة الاسواق.....
١٠٢	الجدول رقم (٧٤): المخزون لشركة الاسواق.....
١٠٣	الجدول رقم (٧٥): المدفوعات المقدمة والمدينون الآخرون لشركة الاسواق.....
١٠٤	الجدول رقم (٧٦): الموجودات غير المتداولة لشركة الاسواق.....
١٠٥	الجدول رقم (٧٧): المهلكات والهدايا لشركة الاسواق.....
١٠٦	الجدول رقم (٧٨): المطلوبات المتداولة لشركة الاسواق.....
١٠٦	الجدول رقم (٧٩): الدائون الآخرون والمصاريف المستحقة لشركة الاسواق.....
١٠٧	الجدول رقم (٨٠): المطلوبات غير المتداولة لشركة الاسواق.....
١٠٧	الجدول رقم (٨١): القروض والمرايبات طويلة الأجل لشركة الاسواق.....
١٠٨	الجدول رقم (٨٢): حقوق المساهمين لشركة الاسواق.....
١٠٩	الجدول رقم (٨٣): التحفظات النقدية لشركة الاسواق.....
١٠٩	الجدول رقم (٨٤): التحفظات النقدية من الأنشطة التشغيلية لشركة الاسواق.....
١١٠	الجدول رقم (٨٥): التحفظات النقدية من الأنشطة الاستثمارية لشركة الاسواق.....
١١٠	الجدول رقم (٨٦): التحفظات النقدية من الأنشطة التحويلية لشركة الاسواق.....



111	الجدول رقم (٨٧): رأس المال العامل لشركة النسواق .....
112	الجدول رقم (٨٨): الأطراف ذات العلاقة بشركة النسواق .....
112	الجدول رقم (٨٩): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشركة النسواق .....
113	الجدول رقم (٩٠): المطلوب من الأطراف ذات العلاقة بشركة النسواق .....
113	الجدول رقم (٩١): المطلوب إلى الأطراف ذات العلاقة بشركة النسواق .....
115	الجدول رقم (٩٢): أعضاء مجلس إدارة شركة النسواق وملكيتهم في أسهم الشركة كما في ٢٠١٢/٠٥/٠٦ م .....
116	الجدول رقم (٩٣): عقود استئجار مواقع لشركة النسواق من أطراف ذات علاقة .....
116	الجدول رقم (٩٤): عقود تأجير مواقع لشركة النسواق لأطراف ذات علاقة .....
117	الجدول رقم (٩٥): المستودعات والمصانع التابعة لشركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
118	الجدول رقم (٩٦): الأراضي التي تملكها شركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
118	الجدول رقم (٩٧): فروع الحملة لشركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
118	الجدول رقم (٩٨): فروع العابيرماركت لشركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
119	الجدول رقم (٩٩): فروع التجزئة المستأجرة من قبل شركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
12٠	الجدول رقم (١٠٠): فروع التجزئة المملوكة من قبل شركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
12٠	الجدول رقم (١٠١): فروع الزركان لشركة النسواق كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
123	الجدول رقم (١٠٢): العلامات التجارية المملوكة لشركة النسواق .....
125	الجدول رقم (١٠٣): الرهونات على ممتلكات شركة النسواق .....
136	الجدول رقم (١٠٤): أبرز الأحداث التاريخية لشركة الاستثمار .....
136	الجدول رقم (١٠٥): التغييرات في رأسمال شركة الاستثمار وشكلها القانوني .....
137	الجدول رقم (١٠٦): بيان بالممتلكات المستخدمة لزيادة رأسمال شركة الاستثمار في ٢٠١٢/٠٥/٣١ م .....
139	الجدول رقم (١٠٧): بيان بالمجمعات التجارية التابعة لشركة الاستثمار .....
14٠	الجدول رقم (١٠٨): المعلومات الرئيسية عن مجمع العثيم مول- الربوة .....
141	الجدول رقم (١٠٩): المعلومات الرئيسية عن مجمع العثيم مول- خريص .....
142	الجدول رقم (١١٠): المعلومات الرئيسية عن مجمع العثيم مول- بريدة .....
143	الجدول رقم (١١١): المعلومات الرئيسية عن مجمع العثيم مول- النحساء .....
144	الجدول رقم (١١٢): المعلومات الرئيسية عن مجمع العثيم مول- الدمام .....
146	الجدول رقم (١١٣): بيان بالمراكز الترفيحية والمعلومات الرئيسية لها كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
146	الجدول رقم (١١٤): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (مجمع العثيم مول- الربوة) التابع لشركة الاستثمار .....
147	الجدول رقم (١١٥): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (مجمع العثيم مول- بريدة) التابع لشركة الاستثمار .....
147	الجدول رقم (١١٦): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (مجمع العثيم مول- خريص) التابع لشركة الاستثمار .....
148	الجدول رقم (١١٧): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (مجمع العثيم مول- النحساء) التابع لشركة الاستثمار .....
148	الجدول رقم (١١٨): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (مجمع العثيم مول- الدمام) التابع لشركة الاستثمار .....
149	الجدول رقم (١١٩): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (الشفاء) التابع لشركة الاستثمار .....
149	الجدول رقم (١٢٠): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (طريق الملك) التابع لشركة الاستثمار .....
15٠	الجدول رقم (١٢١): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (السويدي) التابع لشركة الاستثمار .....
15٠	الجدول رقم (١٢٢): المعلومات الرئيسية عن سفوري لاند (المهذب) التابع لشركة الاستثمار .....
152	الجدول رقم (١٢٣): بيان بأكبر عشرة عملاء من عملاء شركة الاستثمار للعام المنتهي في ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
153	الجدول رقم (١٢٤): تفاصيل قرض المرابحة لشركة الاستثمار من مصرف الراجحي .....
154	الجدول رقم (١٢٥): تفاصيل عقد التسميلات لشركة الاستثمار من البنك السعودي المولندي .....
155	الجدول رقم (١٢٦): عقود إيجار قالة لشركة الاستثمار كما في تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
155	الجدول رقم (١٢٧): اللاتزامات التعاقدية القالة لشركة الاستثمار كما في تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م .....
156	الجدول رقم (١٢٨): بيان عقود تأمين شركة الاستثمار .....
159	الجدول رقم (١٢٩): المساهمون في شركة الاستثمار .....

١٦٠	الجدول رقم (١٣٠): ملكية الشركاء الحاليين في شركة العثيم القابضة.
١٦٠	الجدول رقم (١٣١): ملكية الشركاء الحاليين في شركة كيول للاستثمار العقاري.
١٦٠	الجدول رقم (١٣٢): ملكية الشركاء الحاليين في شركة أبناء عبدالله صالح العثيم القابضة.
١٦٢	الجدول رقم (١٣٣): أعضاء مجلس إدارة شركة الاستثمار.
١٦٤	الجدول رقم (١٣٤): تفاصيل مختصرة عن الإدارة التنفيذية العليا في شركة الاستثمار.
١٦٨	الجدول رقم (١٣٥): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاستثمار لعام ٢٠١١م.
١٦٨	الجدول رقم (١٣٦): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاستثمار لعام ٢٠١٠م.
١٦٩	الجدول رقم (١٣٧): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاستثمار لعام ٢٠٠٩م.
١٦٩	الجدول رقم (١٣٨): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لشركة الاستثمار لعام ٢٠٠٨م.
١٧١	الجدول رقم (١٣٩): توزيع وأعداد العاملين في شركة الاستثمار.
١٨٨	الجدول رقم (١٤٠): قائمة الدخل لشركة الاستثمار.
١٨٩	الجدول رقم (١٤١): نسبة إيرادات إيجار الممتلكات من مجموع الإيرادات لكل مجمع تجاري تابع لشركة الاستثمار.
١٩٠	الجدول رقم (١٤٢): إيرادات إيجار الممتلكات في المجموعات التجارية التابعة لشركة الاستثمار ونسبتها إلى الإجمالي.
١٩٠	الجدول رقم (١٤٣): إيرادات إيجار الممتلكات في المجموعات التجارية التابعة لشركة الاستثمار و نسبة التغيير فيها.
١٩١	الجدول رقم (١٤٤): إيرادات مجمع العثيم مول - الربوة التابع لشركة الاستثمار.
١٩١	الجدول رقم (١٤٥): إيرادات مجمع العثيم مول - بريدة التابع لشركة الاستثمار.
١٩٢	الجدول رقم (١٤٦): إيرادات مجمع العثيم مول - الأنحاء التابع لشركة الاستثمار.
١٩٣	الجدول رقم (١٤٧): إيرادات مجمع العثيم مول - خريص التابع لشركة الاستثمار.
١٩٣	الجدول رقم (١٤٨): نسبة إيرادات الترفيه من مجموع الإيرادات لكل موقع من المراكز الترفيهية التابعة لشركة الاستثمار.
١٩٤	الجدول رقم (١٤٩): إيرادات الترفيه لشركة الاستثمار.
١٩٥	الجدول رقم (١٥٠): نسبة كل بند من بنود تكاليف الإيرادات إلى مجموع الإيرادات لشركة الاستثمار.
١٩٥	الجدول رقم (١٥١): نسبة التغيير في كل بند من بنود تكاليف الإيرادات لشركة الاستثمار.
١٩٨	الجدول رقم (١٥٢): مصاريف الدعاية والإعلان لشركة الاستثمار.
١٩٩	الجدول رقم (١٥٣): المصاريف الإدارية والعمومية لشركة الاستثمار.
٢٠٠	الجدول رقم (١٥٤): نسب تكوين مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.
٢٠٤	الجدول رقم (١٥٥): قائمة المركز المالي لشركة الاستثمار.
٢٠٤	الجدول رقم (١٥٦): الموجودات المتداولة لشركة الاستثمار.
٢٠٥	الجدول رقم (١٥٧): تفاصيل رصيد حساب المدينين (عملاء تأجير الممتلكات) لشركة الاستثمار.
٢٠٦	الجدول رقم (١٥٨): جدول أعمار الديون.
٢٠٦	الجدول رقم (١٥٩): المصاريف المدفوعة مقدماً والارصدة الهدية الأخرى لشركة الاستثمار.
٢٠٧	الجدول رقم (١٦٠): الأصول الثابتة لشركة الاستثمار.
٢٠٨	الجدول رقم (١٦١): الممتلكات والمعدات الاستثمارية لشركة الاستثمار.
٢٠٨	الجدول رقم (١٦٢): الأراضي والمباني المهلوكة لشركة الاستثمار كما في ٣١/١٢/٢٠١١م.
٢٠٩	الجدول رقم (١٦٣): ملخص مشاريع تحت التنفيذ لشركة الاستثمار.
٢٠٩	الجدول رقم (١٦٤): تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ لشركة الاستثمار.
٢١٠	الجدول رقم (١٦٥): المطلوبات المتداولة لشركة الاستثمار.
٢١٠	الجدول رقم (١٦٦): المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى لشركة الاستثمار.
٢١٢	الجدول رقم (١٦٧): المطلوبات غير المتداولة لشركة الاستثمار.
٢١٢	الجدول رقم (١٦٨): مرابحات قصيرة و طويلة الأجل لشركة الاستثمار.
٢١٣	الجدول رقم (١٦٩): حقوق المساهمين لشركة الاستثمار.
٢١٤	الجدول رقم (١٧٠): التحفقات النقدية لشركة الاستثمار.
٢١٥	الجدول رقم (١٧١): التحفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية لشركة الاستثمار.
٢١٦	الجدول رقم (١٧٢): التحفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية لشركة الاستثمار.

٢١٦	الجدول رقم (١٧٣): التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية لشركة الاستثمار
٢١٧	الجدول رقم (١٧٤): رأس المال العامل لشركة الاستثمار
٢١٨	الجدول رقم (١٧٥): الأطراف ذات العلاقة بشركة الاستثمار
٢١٨	الجدول رقم (١٧٦): التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشركة الاستثمار
٢٢٠	الجدول رقم (١٧٧): المطلوب من الأطراف ذات العلاقة بشركة الاستثمار
٢٢٠	الجدول رقم (١٧٨): المطلوب إلى الأطراف ذات علاقة بشركة الاستثمار
٢٢١	الجدول رقم (١٧٩): أعضاء مجلس إدارة شركة الاستثمار
٢٢٢	الجدول رقم (١٨٠): عقود استئجار مواقع لشركة الاستثمار من أطراف ذات علاقة
٢٢٢	الجدول رقم (١٨١): عقود تأجير مواقع لشركة الاستثمار إلى أطراف ذات علاقة
٢٢٣	الجدول رقم (١٨٢): الممتلكات المهمة المملوكة لشركة الاستثمار كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م
٢٢٣	الجدول رقم (١٨٣): الممتلكات المهمة المستأجرة من قبل شركة الاستثمار كما في ٢٠١١/١٢/٣١ م
٢٢٤	الجدول رقم (١٨٤): قيمة العقود الحكومية لشركة الاستثمار كما في تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ م
٢٢٥	الجدول رقم (١٨٥): المساهمون في شركة الاستثمار
٢٢٥	الجدول رقم (١٨٦): بيان عقود تأمين شركة الاستثمار
٢٢٧	الجدول رقم (١٨٧): العلامات التجارية لشركة الاستثمار
٢٣٨	الجدول رقم (١٨٨): المساهمون البالغون
٢٤٢	الجدول رقم (١٨٩): نتائج تقييم المئتمنين العقاريين للعقارات المملوكة لشركة الاستثمار
٢٤٣	الجدول رقم (١٩٠): القيمة العادلة لشركة الاستثمار التي توصلت إليها شركة بيت الاستشارات الوطني
٢٤٣	الجدول رقم (١٩١): القيمة العادلة لشركة الاستثمار التي توصلت إليها شركة النهي المالية
٢٤٤	الجدول رقم (١٩٢): القيمة المتفق عليها لشركة الاستثمار
٢٤٤	الجدول رقم (١٩٣): مكرر الربحية لشركة الاستثمار بناء على قيمة السهم المتفق عليها
٢٤٤	الجدول رقم (١٩٤): مكرر القيمة الدفترية لشركة الاستثمار بناء على قيمة السهم المتفق عليها
٢٤٥	الجدول رقم (١٩٥): القيمة المتفق عليها لشركة الأسواق
٢٤٦	الجدول رقم (١٩٦): معدل تبادل الأسهم بين شركة الأسواق وشركة الاستثمار
٢٤٦	الجدول رقم (١٩٧): قيمة عملية الاستحواذ
٢٤٦	الجدول رقم (١٩٨): نسبة الأسهم الحالية والجديدة في شركة الأسواق إلى إجمالي الأسهم بعد زيادة رأس المال
٢٤٧	الجدول رقم (١٩٩): قائمة المركز المالي لكل من شركة الأسواق وشركة الاستثمار وكذلك القائمة الافتراضية الموحدة لشركة الأسواق
٢٤٨	الجدول رقم (٢٠٠): قائمة الدخل لكل من شركة الأسواق وشركة الاستثمار وكذلك القائمة الافتراضية الموحدة لشركة الأسواق
٢٤٨	الجدول رقم (٢٠١): الأثر الافتراضي لعملية الاستحواذ على ربحية السهم التاريخية لشركة الأسواق
٢٥٠	الجدول رقم (٢٠٢): الأثر الافتراضي لعملية الاستحواذ على بعض المؤشرات المالية لشركة الأسواق
٢٥١	الجدول رقم (٢٠٣): أعضاء مجلس إدارة شركة الأسواق الذين صوتوا على عملية الاستحواذ والعضء الذين لم يصوتوا
٢٥١	الجدول رقم (٢٠٤): توزيع الأسهم الجديدة على المساهمين الباعين
٢٥٢	الجدول رقم (٢٠٥): ملكية مساهمي شركة الأسواق قبل وبعد عملية الاستحواذ
٢٥٢	الجدول رقم (٢٠٦): ملكية المساهمين الباعين والمساهمين الآخرين في شركة الأسواق قبل وبعد عملية الاستحواذ
٢٦٢	الجدول رقم (٢٠٧): الجدول الزمني المتوقع لإكمال إجراءات عملية الاستحواذ

١٦	الشكل رقم (١): اتجاه النمو في سوق محلات التجزئة.....
١٧	الشكل رقم (٢): النمو في قطاع المواد الغذائية في سوق محلات التجزئة.....
١٨	الشكل رقم (٣): الحصة السوقية في قطاع التجزئة للمواد الغذائية في عام ٢٠١٠م.....
٢١	الشكل رقم (٤): المعروض السنوي والتراكمي لهجمعات التسوق في مدينة الرياض.....
٢١	الشكل رقم (٥): معدلات الإيجار في مدينة الرياض للمتر المربع في مجمعات التسوق.....
٣٤	الشكل رقم (٦): المعروض السنوي والتراكمي في المنطقة الشرقية.....
٥٨	الشكل رقم (٧): حركة سعر السهم لشركة النسواق بداية كل شهر من يوليو ٢٠١٠م إلى مايو ٢٠١٢م.....
٥٨	الشكل رقم (٨): أداء سهم شركة النسواق مقارنة بالموشر العام لسوق الأسهم السعودي منذ طرح الشركة للاكتتاب العام.....
٥٩	الشكل رقم (٩): الميكل التنظيمي لشركة النسواق.....
١٦١	الشكل رقم (١٠): الميكل التنظيمي لشركة الاستثمار.....
٢٤٥	الشكل رقم (١١): أداء سهم شركة النسواق مقارنة بالموشر العام لسوق الأسهم السعودي منذ طرح الشركة للاكتتاب العام.....
٢٥٩	الشكل رقم (١٢): هيكل الملكية لشركة النسواق وشركة الاستثمار قبل عملية الاستحواذ.....
٢٥٩	الشكل رقم (١٣): هيكل الملكية لشركة النسواق وشركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ.....
٢٦٠	الشكل رقم (١٤): طريقة تملك شركة النسواق لشركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ.....

المصطلحات والتعريفات

أ

الإدارة : الإدارة العليا والمديرون في المستويات الإدارية العليا في شركة أسواق عبد الله العثيم، ما لم يدل السياق على غير ذلك.

الاستحواذ أو عملية الاستحواذ : تملك شركة أسواق عبد الله العثيم لجميع المساهمين الآخرين في شركة عبد الله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة الاستثمار) عن طريق زيادة رأسمال شركة أسواق عبد الله العثيم بإصدار أسهم جديدة للمساهمين الآخرين في شركة الاستثمار.

الأطراف ذوو العلاقة : أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو كبار المساهمين، ومن يمثل أي من هؤلاء أو يتصرف بالاتفاق معه.

الأطراف ذوو العلاقة بعملية الاستحواذ : يقصد بذلك كل من عبد الله صالح العثيم، وفهد عبد الله العثيم، وصالح عبد الله العثيم، وأقاربهم من الدرجة الأولى، وشركة العثيم القابضة، ومن يمثل أي من هؤلاء أو يتصرف بالاتفاق معه.

الأقارب من الدرجة الأولى : الأب والأم والزوج أو الزوجة والأبناء والبنات

ت

تداول : شركة السوق المالية السعودية.

ر

ريال : الريال السعودي، عملة المملكة العربية السعودية.

ش

الشركة : شركة أسواق عبد الله العثيم ما لم يدل السياق على غير ذلك.

شركة الاستثمار : شركة عبد الله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري.

شركة الأسواق : شركة أسواق عبد الله العثيم.

الشركتان : شركة أسواق عبد الله العثيم وشركة عبد الله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري ما لم يدل السياق على غير ذلك.

المصطلحات والتعريفات

م

المصدر : شركة أسواق عبد الله العثيم.

مجلس الإدارة : مجلس إدارة شركة أسواق عبد الله العثيم ما لم يدل السياق على غير ذلك.

المساهمون البائعون أو المساهمون الآخرون : يقصد بذلك شركة العثيم القابضة، وكل من عبد الله صالح العثيم، وفهد عبد الله العثيم، وصالح عبد الله العثيم، وأقاربهم من الدرجة الأولى. في شركة الاستثمار

المملكة : المملكة العربية السعودية.

ن

نشرة الإصدار أو النشرة : هذه النشرة والتي أعدتها شركة أسواق عبد الله العثيم والمتعلقة بزيادة رأسمالها عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على أسهم المساهمين الآخرين في شركة عبد الله العثيم للاستثمار والتطوير العقاري.

هـ

الهيئة : هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

أسلوب كتابة الأرقام:

الفاصلة المعقوفة لأعلى (،) : للتفريق بين خانات الألوف في العدد الصحيح. مثال ذلك: العدد ١٠,٥٠٠ يقرأ عشرة آلاف وخمسمائة.

الفاصلة المعقوفة لأسفل (.) : للدلالة على خانة الأعداد العشرية. مثال ذلك: العدد ١٠,٥ يقرأ: عشرة فاصلة خمسة من عشرة، أو عشرة ونصف. والعدد ١٠,٥٠٠,٥ يقرأ: عشرة آلاف وخمسمائة فاصلة خمسة من عشرة، أو عشرة آلاف وخمسمائة ونصف.



---

## الباب الأول: عوامل المخاطرة ونبذة عن السوق

---





## مقدمة

ينعين على كل مساهم في شركة الأسواق قبل اتخاذ قراره في الجمعية العامة للشركة بشأن التصويت على عملية الاستحواذ، أن يدرس كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة، وبالذات عوامل المخاطرة المبينة أدناه، علماً بأنها قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة.

قد تتأثر شركة الأسواق ومركزها المالي ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية بشكل سلبي وجوهري في حال حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة شركة الأسواق ("الإدارة") في الوقت الحالي أنها مهمة، أو أي عوامل مخاطرة أخرى لم يتسنى للإدارة أن تحددتها في الوقت الحاضر، أو أي عوامل مخاطرة تعتقد الإدارة حالياً أنها غير جوهرية ولكنها أصبحت فيما بعد جوهرية. وقد يؤدي حدوث إحدى أو بعض تلك المخاطر إلى انخفاض سعر السهم في السوق وقد يخسر المساهم الحالي في شركة الأسواق جزءاً من قيمة أسهمه أو كامل تلك القيمة.

وينبغي أن يدرك المساهم الحالي في شركة الأسواق أن الزيادة المقترحة في رأسمال الشركة وإصدار الأسهم الجديدة ستستخدم في شراء أسهم المساهمين الآخرين في شركة الاستثمار مما سيترتب عليه تملك شركة الأسواق لكامل أسهم شركة الاستثمار بعد عملية الاستحواذ. إن شركة الاستثمار قد تشترك مع شركة الأسواق في مواجهة بعض عوامل المخاطرة، وقد تواجه عوامل مخاطرة خاصة بها، كما أن أي عملية استحواذ تنطوي عادة على عوامل مخاطرة خاصة بهذا النوع من العمليات. وبناء عليه، فإن على مساهم شركة الأسواق أن يدرك بأنه في حال موافقة الجمعية العامة غير العادية على عملية الاستحواذ، فإنه رغم ما تم ذكره في هذه النشرة عن المبررات والفوائد المتوقعة لعملية الاستحواذ، فإن هذه العملية أيضاً ستنتوي على عوامل مخاطرة جديدة إضافة إلى عوامل المخاطرة التي تواجهها شركة الأسواق ومساهميها قبل عملية الاستحواذ.

## ١ - ١ أولاً: المخاطر المتعلقة بالظروف العامة المحيطة

### ١ - ١ - ١ التقلبات غير المواتية في مؤشرات الاقتصاد الكلي

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع لشركة الأسواق وشركة الاستثمار على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام مثل عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ومعلوم أن الاقتصاد السعودي عموماً يعتمد بشكل كبير على النفط والصناعات النفطية حيث تمثل عوائد بيعها نسبة كبيرة من إيرادات الدولة ومن الناتج المحلي الإجمالي للمملكة بالرغم من أن غالبية السكان يعملون في نشاطات غير مرتبطة بالصناعات النفطية. إن اعتماد العجلة الاقتصادية في المملكة بشكل جوهري على سلعة واحدة يجعلها عرضة لتقلبات مفاجئة نتيجة لأي تقلبات قد تحدث في أسعار تلك السلعة في الأسواق العالمية. وبما أن شركة الأسواق وشركة الاستثمار تعملان ضمن منظومة الاقتصاد السعودي، فإن الأداء المالي للشركتين قد يتأثر سلباً بالتقلبات غير المواتية في أسعار النفط أو غيرها من العوامل المؤثرة على مؤشرات الاقتصاد السعودي بشكل عام.

### ١ - ١ - ٢ تذبذب أسعار صرف العملات

ينحصر نشاط شركة الأسواق على المبيعات في المملكة، إلا أنها تعتمد على المستورد من المواد التموينية وغيرها من السلع التي يتم إنتاجها خارج المملكة. ولا تقوم الشركة بتغطية الأخطار الناتجة عن تقلب أسعار الصرف، لذا فإن التقلبات غير المواتية في أسعار الصرف قد تؤثر سلباً على نتائج الشركة.

### ١ - ١ - ٣ الانخفاض في معدل الإنفاق للفرد في المملكة

يعتمد الدخل الذي تحققه شركة الأسواق وشركة الاستثمار على معدل إنفاق الفرد في المملكة، حيث أن معظم إيرادات شركة الأسواق تتولد من بيع المواد الغذائية التي تعتبر سلعة أساسية، في حين تتولد معظم إيرادات شركة الاستثمار من عوائد تأجير المساحات المتوفرة في مجمعاتها التجارية على محلات التجزئة التي يتاجر بعضها في سلع أساسية بينما يتاجر البعض الآخر في سلع كمالية. كما يأتي جزء هام من إيرادات شركة الاستثمار من نشاط مراكز الترفيه العائلية والذي يعتبر نشاطاً كمالياً. وبالتالي فإنه لو حدث انخفاض جوهري في معدل إنفاق الفرد، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض محدود في الإيرادات الناتجة من السلع الأساسية وإلى انخفاض أكبر في الإيرادات الناتجة من السلع والأنشطة الكمالية.

### تابع أولاً: المخاطر المتعلقة بالظروف العامة المحيطة

#### ١ - ٤ - ١ - ٤ التقلبات السياسية والذهنية

يتأثر قطاع الأعمال بشكل عام بالوضع السياسي والأمني في المنطقة ككل، وبالتالي فإنه في حال، لا سمح الله، وقعت اضطرابات سياسية أو أمنية تؤثر على الاستقرار الداخلي في المملكة بشكل جوهري، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على أعمال شركة الأسواق وشركة الاستثمار. ورغم أن الطلب يزيد عادة على السلع الأساسية، والمواد الغذائية بالذات، في ظروف عدم الاستقرار السياسي أو الأمني، إلا أنه لا يمكن الجزم بأن تلك الظروف فيما لو حدثت، لا سمح الله، لن يكون لها تأثير سلبي على الشركتين خصوصاً فيما يتعلق بالإيرادات من السلع والأنشطة غير الأساسية.

#### ١ - ٥ - ١ - ٥ التغيرات غير المواتية في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة

تخضع أعمال شركة الأسواق وشركة الاستثمار كغيرهما من الشركات العاملة في المملكة لعدد من الأنظمة والقوانين والتي هي عرضة للتغيير والتحديث، كما أن الشركتين قد تخضعان أيضاً لأنظمة أو قوانين جديدة قد تصدرها الجهات الرسمية ذات العلاقة بين وقت وآخر. إن أي تغيير جوهري غير موات في الأنظمة والقوانين التي تخضع لها الشركتان قد يؤثر بشكل سلبي على أعمالهما.

#### ١ - ٦ - ١ - ٦ التقلبات في القطاع العقاري وقطاع الإنشاءات

شهد القطاع العقاري وقطاع الإنشاءات في المملكة تقلبات عدة سواء في أسعار العقارات ومعدلات الإيجار أو أسعار مواد البناء وتكاليف الإنشاء والتشييد وذلك نتيجة لعوامل مختلفة. وتتأثر أعمال شركة الاستثمار بتلك التقلبات بشكل مباشر لأنها من جهة تعتمد في توسعاتها على شراء أو استئجار الأراضي وتشبيد المواقع الجديدة عليها، أو استئجار المواقع الجاهزة. كما أنها من الجهة الأخرى تعتمد بشكل أساسي في إيراداتها على عوائد تأجير المساحات المتوفرة في مجمعاتها التجارية على تجار التجزئة. وبالمثل، ولكن بدرجة أخف، تتأثر شركة الأسواق بتلك التقلبات لأنها أيضاً تعتمد في توسعاتها بشكل أساسي على استئجار مواقع جديدة لفروعها كما أنها تقوم بتأجير بعض المساحات المتاحة داخل فروعها على آخرين. لذا فإن التقلبات الجوهريّة غير المواتية في القطاع العقاري وقطاع الإنشاءات قد تؤثر بشكل سلبي على أداء الشركتين.

### ٢ - ٢ - ٢ - ٢ ثانياً: المخاطر المتعلقة بالسوق

#### ١ - ٢ - ٢ - ٢ المنافسة

تركز شركة الأسواق على النوعية والسعر والانتشار لتحسين وضعها التنافسي، وقد أدى ذلك إلى تحسن وضعها بالسوق ونتائج التشغيل خلال السنوات الماضية. وبالرغم من أن الشركة نجحت في زيادة حصتها من السوق، إلا أنه من المحتمل أن يقوم منافسوها بتتبع نفس الإستراتيجية التي تنتهجها، وعليه فقد تتناقص حصة الشركة من السوق وبالتالي تتأثر ربحيتها سلباً. وفي السنوات الأخيرة، دخل الهابيرماركت كمنافس قوي للأسواق المركزية وأسواق الجملة تمثلت بدخول منافسين جدد في قطاع المواد الاستهلاكية مثل كارفور والدانوب ولولو.

ومن جهة أخرى، تتميز شركة الاستثمار بمعقولية أسعار التأجير لديها مقارنة بالمنافسين، مع سعيها في نفس الوقت للمحافظة على نوعية متميزة لمجمعاتها التجارية وصيانتها بشكل مستمر. كما أنها تسعى للانتشار في مواقع جديدة تفقد لوجود مجمعات تجارية كافية فيها رغم وجود جدوى اقتصادية لها. ورغم نجاح شركة الاستثمار في تلك السياسات خلال السنوات الماضية، إلا أنها لا تضمن ألا يقوم منافسوها باتتباع إستراتيجيات مماثلة قد تؤدي إلى تخفيض الحصة السوقية لمجمعات الشركة في المناطق التي تعمل بها، مما قد يؤثر سلباً على إيراداتها وأرباحها المتوقعة.

وبالمثل، فإن تزايد حدة المنافسة في مجال مراكز الترفيه العائلية وعدم قدرة شركة الاستثمار على مواجهة تلك المنافسة لأي سبب، قد يؤدي إلى تخفيض الحصة السوقية لشركة الاستثمار في هذا المجال، مما قد يؤثر سلباً على إيرادات الشركة وأرباحها المتوقعة.

### تابع ثانياً: المخاطر المتعلقة بالسوق

#### ١ - ٢ - ٢ الضغوط على الأسعار

بالرغم من أن لدى شركة الأسواق قدرة تفاوضية عالية مع الموردين مما يساعد في المحافظة على هامش ربحية الشركة مع توفير منتجاتها لعملائها بأسعار معقولة، إلا أنه قد يتأثر مستوى أرباحها بشكل سلبي إذا ما بدأت حرب أسعار في سوق التجزئة، حيث أن السوق السعودي يشهد بين فترة وأخرى حروب أسعار بين تجار التجزئة وذلك بسبب الرغبات في التوسع والانتشار والحصول على حصص أكبر في السوق. أما بالنسبة لشركة الاستثمار، فرغم أن أسعار التأجير لديها تعتبر منخفضة مقارنة بالمنافسين، فإن التقلبات غير المواتية في أسعار تأجير العقارات، أو أي ظروف اقتصادية أخرى غير مواتية، قد يشكل ضغطاً على شركة الاستثمار لتخفيض أسعار التأجير لديها مما قد يؤدي للتأثير سلباً على إيرادات الشركة وأرباحها. كما أن الضغوط التنافسية في مجال الترفيه العائلي قد تجبر شركة الاستثمار على خفض أسعار استخدام ألعاب الترفيه لديها مما قد يؤثر بشكل سلبي على إيرادات الشركة وأرباحها التشغيلية.

#### ١ - ٢ - ٣ البضائع المغشوشة والماركات المقلدة

قد يؤثر انتشار البضائع المغشوشة والماركات المقلدة سلباً على مبيعات شركة الأسواق، إلا أن هناك جهوداً حكومية كبيرة تبذل لمكافحة تدفق البضائع المغشوشة والعلامات التجارية المقلدة للسوق السعودي، كما تشجع الحكومة دور وسائل الإعلام لزيادة الوعي في هذا المجال.

### ١ - ٣ ثالثاً: المخاطر المتعلقة بالظروف الداخلية للشركتين أو أي منهما

#### ١ - ٣ - ١ عدم نجاح استراتيجية التوسع

يعتمد النمو المستقبلي المتوقع لأي من الشركتين على نجاح إستراتيجياتها التوسعية بافتتاح فروع جديدة لأنشطتها والتواجد في مواقع جديدة في أرجاء المملكة. إن عدم قدرة أي من الشركتين، لأي سبب كان، على تنفيذ خططها التوسعية المرسومة بالكم والكيف المخطط لهما قد يؤثر على فرص نموها المستقبلية بشكل سلبي. كما قد يؤدي عدم قدرة أي من الشركتين على زيادة الإيرادات في الفروع الجديدة إلى عدم القدرة على تعويض النفقات الرأسمالية وتكاليف التشغيل والتسويق وكذلك التكاليف الإدارية التي تحملتها لافتتاح هذه الفروع.

#### ١ - ٣ - ٢ عدم القدرة على تجديد عقود المواقع المستأجرة

تستأجر شركة الأسواق العديد من فروعها لفترات تتراوح بين سنة و ٢٥ سنة قابلة للتجديد. وبالمثل، فإن بعض العقارات التي تضم عدداً من مجمعات التسوق التجارية لشركة الاستثمار مستأجرة بعقود طويلة الأجل قابلة للتجديد، ونفس الأمر ينطبق على بعض مواقع مراكز الترفيه العائلية التابعة لها. إن عدم قدرة أي من الشركتين على تجديد عقود إيجار جوهريّة عند انتهاء مدتها وبشروط مواتية ومقبولة لها قد يؤثر سلباً على أعمالها، إلا أنه يجدر بالذكر أن كلا من الشركتين وحتى تاريخه لم تواجه هذه المشكلة.

#### ١ - ٣ - ٣ خسارة عملاء رئيسيين

ترتبط شركة الاستثمار بعلاقات عمل متميزة مع عملاء رئيسيين حيث توجّهم مساحات كبيرة داخل مجمعات التسوق التابعة لها وذلك بعقود متوسطة إلى طويلة الأجل. إن عدم تمكن شركة الاستثمار، لأي سبب كان، من المحافظة على عملائها الرئيسيين وتجديد العقود معهم عند انتهاء مدتها وبشروط مواتية ومقبولة لها قد يؤثر سلباً على أعمالها، إلا أنه يجدر بالذكر أن شركة الاستثمار وحتى تاريخه لم تواجه هذه المشكلة. أما بالنسبة لشركة الأسواق ونشاط الترفيه في شركة الاستثمار فإنهما لا يعتمدان على عملاء رئيسيين محددين حيث أن الغالبية العظمى من عملائهما هم من العملاء الأفراد.

## تابع ثالثاً: المخاطر المتعلقة بالظروف الداخلية للشركتين أو أي منهما

### ٤ - ٣ - ١ انخفاض معدل الإقبال من مرتادي منشآت الشركتين

تتأثر نتائج أعمال الشركتين بمعدل الإقبال من قبل الجمهور على منشآت الشركتين. أي أن الانخفاض بشكل جوهري في معدل الإقبال على فروع شركة الأسواق، لأي سبب، قد يعني تأثر إيراداتها من تلك الفروع بشكل سلبي. وبالمثل، فإن الانخفاض بشكل جوهري في معدل الإقبال على مجمعات التسوق التابعة لشركة الاستثمار، لأي سبب، قد يعني انخفاض الإيرادات التي يحققها المستأجرون، وبالتالي ربما يؤدي ذلك على المدى الطويل إلى انخفاض معدل الإشغال في تلك المجمعات أو مطالبة المستأجرين بتخفيض قيمة الإيجار. وأيضاً، فإن انخفاض معدل الإقبال من الجمهور على مراكز الترفيه العائلية التابعة لشركة الاستثمار، لأي سبب، قد يؤدي إلى انخفاض الإيرادات التي تحققها تلك المراكز.

### ٥ - ٣ - ١ خسارة الميزج المناسب من تجار التجزئة

يتأثر معدل الإقبال على مجمعات التسوق بتوفر الميزج المناسب من الماركات التجارية في المجمع. وبالتالي فإن عدم تمكن شركة الاستثمار، لأي سبب، من الاستمرار في الحفاظ على الميزج المناسب من تجار التجزئة أصحاب الماركات التجارية المعروفة قد يؤثر سلباً على معدل إقبال الجمهور على مجمعات التسوق التابعة للشركة، وبالتالي التأثير سلباً على نتائج أعمالها.

### ٦ - ٣ - ١ تقادم المنشآت

تؤثر جودة المنشآت التي تستقبل الجمهور في كلا الشركتين على معدل الإقبال على تلك المنشآت. ورغم أن المنشآت التابعة للشركتين تتمتع حالياً بجودة عالية نظراً للاهتمام بصيانتها بشكل دوري وكاف، فإن عدم الاستمرار في توفير الصيانة الكافية، لأي سبب كان، قد يؤثر على جودة المنشآت وبالتالي على معدل إقبال الجمهور عليها، مما يؤدي إلى التأثير سلباً على نتائج الأعمال.

### ٧ - ٣ - ١ تلف أو تقادم المنتجات

قد يتأثر نشاط شركة الأسواق إذا حدث تلف في بعض منتجات العلامات التجارية الخاصة بالشركة بسبب عوامل خارجية، أو عند عدم التمكن من بيع تلك المنتجات قبل انتهاء صلاحيتها بوقت كاف، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على المبيعات والأرباح. إلا أن شركة الأسواق تتخذ عدداً من الاحتياطات لتقليل المخاطر المرتبطة بتلف أو تقادم المنتجات أهمها:

- الفحص والمراقبة المستمرة لكافة المنتجات المدرجة تحت العلامات التجارية المستخدمة من قبل الشركة.
- توفير تغطية تأمين مناسبة.
- تضمين معظم اتفاقيات الشركة مع الموردين شروطاً لإعادة البضائع التالفة أو قريبة انتهاء الصلاحية، أو التعويض عنها.

### ٨ - ٣ - ١ عدم القدرة على استخدام العلامات التجارية الضرورية

تمتلك كل من الشركتين بعض العلامات التجارية الخاصة بها والتي لها كامل الحق في استخدامها، كما تقوم باستخدام علامات تجارية مستأجرة. وقد تحتاج كل من الشركتين إلى الحصول على علامات تجارية جديدة في المستقبل لدعم توسعاتها وفرص نموها. إن عدم تمكن أي من الشركتين، لأي سبب، من الحفاظ على علاماتها التجارية الحالية، أو الحصول على العلامات التجارية الجديدة التي قد تحتاجها لاحقاً، قد يؤثر سلباً على نتائج أعمالها وفرص نموها المستقبلية.

### ٩ - ٣ - ١ تعثر الأنظمة الداخلية

تعتمد كل من الشركتين في نجاح أعمالها على استمرارها في تطبيق الأنظمة الداخلية الفاعلة مثل الأنظمة التشغيلية والمالية والتسويقية ونظم المعلومات وكذلك القدرة على تطوير تلك الأنظمة في الوقت المناسب. إن تعثر أي من الشركتين، لأي سبب، في تطبيق وتطوير تلك الأنظمة الداخلية بشكل جوهري قد يؤثر سلباً على نتائج أعمالها.

## تابع ثالثاً: المخاطر المتعلقة بالظروف الداخلية للشركتين أو أي منهما

### ١٠ - ٣ - ١ فقدان الكفاءات البشرية المؤهلة

تعتمد كل من الشركتين في نجاح أعمالها على قدرات وخبرات مديريها التنفيذيين وموظفيها الرئيسيين. وقد تتأثر أعمال الشركتين ووضعها المالي ونتائجها التشغيلية بشكل سلبي إذا لم تتمكن من المحافظة على كوادرهما من الموظفين المؤهلين أو إيجاد بدلاء على نفس الدرجة من التأهيل. وبالرغم من تطبيق كل من الشركتين إستراتيجيات لمواجهة مخاطر فقدان الموظفين المؤهلين وتقليل الآثار السلبية الناشئة عن ترك أي منهم العمل لديها، فإنه لا يوجد ضمان بعدم ترك الموظفين للعمل لدى الشركة أو ضمان بعدم حدوث آثار سلبية نتيجة لذلك.

### ١١ - ٣ - ١ عدم القدرة على توظيف الوظائف

بموجب برنامج "نطاقات" الذي أطلقته وزارة العمل مؤخراً، يتم تصنيف كل منشأة في نطاق معين من أربعة نطاقات هي النطاق الممتاز والنطاق الأخضر والنطاق الأصفر والنطاق الأحمر وذلك حسب النسبة الفعلية لتوظيف الوظائف لدى المنشأة. ويحدد مقدار نسبة التوظيف التي تخول المنشأة الدخول في أي من النطاقات الأربعة بناء على نوع نشاط المنشأة وحجمها من حيث العدد الإجمالي للعاملين لديها. وتتم مكافأة المنشآت في النطاقين الممتاز والأخضر بمنحها حوافز تتعلق بالعمالة الوافدة مثل حرية التعاقد ونقل الخدمات والاستقدام وتجديد رخص العمل وتغيير المهنة ونحو ذلك، في حين يتم التعامل بحزم مع المنشآت التي في النطاق الأحمر وذلك بحرمانها من العديد من تلك الحوافز، بينما تعطى المنشآت التي في النطاق الأصفر مهلة أطول من منشآت النطاق الأحمر لتحسين نسبة التوظيف لديها.

وحسب آخر إحصائية لعدد العاملين في الشركتين فإن كلا من شركة الأسواق وشركة الاستثمار تقعان في النطاق الأخضر (لمزيد من التفاصيل، فضلاً أنظر القسم رقم ٥-١٣ والقسم رقم ١٢-١١ من هذه النشرة). إلا أن نسبة التوظيف لدى كل من الشركتين تتغير بين وقت وآخر حسب حركة التعيينات الجديدة وإنهاء الخدمات لديها. ورغم أن كلا من الشركتين تسعى جادة لزيادة نسبة التوظيف لديها وبالتالي البقاء على الأقل في النطاق الأخضر أو الوصول إلى النطاق الممتاز، إلا أنه لا يمكن ضمان ذلك. وفي حال وقعت أي من الشركتين في النطاق الأصفر أو الأحمر لفترة طويلة ولم تستطع العودة مرة أخرى للنطاق الأخضر في الوقت المناسب والبقاء فيه، فإن ذلك سيعرضها للحرمان من العديد من حوافز التعاقد مع العمالة الوافدة وقد يعرضها إلى عقوبات تتعلق بالعاملين غير السعوديين الحاليين لديها، مما قد يؤثر على عمل الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

### ١٢ - ٣ - ١ مطلوبات رأسمالية مستقبلية وضمونات وارتباطات محتملة

قد تنشأ لدى أي من الشركتين التزامات لنفقات رأسمالية واستثمارات مستقبلية، وليست هناك أية ضمانات أو تأكيدات بأن الشركتين ستستطيعان تأمين تلك النفقات في الوقت المناسب أو بشروط مواتية ومقبولة بالنسبة لها. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م، يوجد على شركة الأسواق التزامات محتملة بحوالي ٨٥,٥ مليون ريال سعودي عبارة عن اعتمادات مستندية وخطابات ضمان بنكية والتزامات تعاقدية مع المقاولين عن مشاريع تحت التنفيذ. كما يوجد التزامات مستقبلية على شركة الأسواق بموجب عقود استئجار تشغيلية طويلة الأجل لفروعها ومجمعاتها وذلك بمبلغ ٤٨١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م.

أما بالنسبة لشركة الاستثمار، فيوجد عليها التزامات محتملة بحوالي ١٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م، وهي عبارة عن اعتمادات مستندية والتزامات تعاقدية مع المقاولين عن مشاريع تحت التنفيذ. كما يوجد التزامات مستقبلية على شركة الاستثمار بموجب عقود استئجار تشغيلية طويلة الأجل لفروعها ومجمعاتها وذلك بمبلغ ٧٦٨,٣ مليون ريال سعودي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م، علماً أن بعض فترات عقود الاستئجار تمتد لـ ٢٥ سنة.

## تابع ثالثاً: المخاطر المتعلقة بالظروف الداخلية للشركتين أو أي منهما

### ١ - ٣ - ١٣ التزامات محتملة تتعلق ببرامج اكتساب

برنامج اكتساب هو برنامج ولاء يهدف إلى تعزيز العلاقة بين شركة الأسواق وعمالها وذلك بتقديم الهدايا والخصومات المختلفة من خلال جمع النقاط لحاملي بطاقات اكتساب من المتسوقين بفروع الشركة. وتضاف لحامل بطاقة اكتساب نقاطاً كلما زادت مشترياته من الشركة، ويستطيع استبدال تلك النقاط بهدايا بما يعادل ٢٪ من مجموع عدد النقاط خلال فترة زمنية تبلغ ٣٦ شهراً من تاريخ جمع النقاط. ورغم أن بعض العملاء يقومون فعلياً بالاستفادة من النقاط التي جمعوها، إلا أن البعض الآخر لا يقوم بذلك خلال المدة الزمنية المحددة. لذا فإن الشركة تقوم بتكوين المخصصات اللازمة في نهاية كل فترة مالية لمواجهة هذا الالتزام المحتمل وذلك بناء على تقديراتها لعدد النقاط التي يتوقع استبدالها بناء على الخبرة السابقة للشركة (لمزيد من التفاصيل، فضلاً أنظر القسم ٣ - ١٢ من هذه النشرة). وبالرغم من أن شروط برنامج اكتساب تتيح للشركة إلغاء البرنامج دون إشعار مسبق ودون مسؤولية على الشركة، وبالرغم من أن خبرة الشركة والبيانات الإحصائية التاريخية تشير إلى أن كثيراً من العملاء لا يقومون باستبدال نقاطهم ضمن المدة المحددة، إلا أنه في حال قيام العملاء باستبدال نقاطهم ضمن المدة المحددة فإن ذلك سيؤدي إلى تكبد الشركة للمصاريف المقابلة للنقاط المستخدمة.

### ١ - ٤ - ٤ رابعاً: المخاطر المتعلقة بعولية الاستحواذ

#### ١ - ٤ - ١ - ٤ - ١ عدم تحقيق النتائج المرجوة من عملية الاستحواذ

لقد بنت شركة الأسواق قرارها بالمضي قدماً في عملية الاستحواذ على عدد المبررات والفوائد المرجوة. ومن ذلك التوقعات المستقبلية الإيجابية لنتائج أعمال شركة الاستثمار وكذلك التوقعات الخاصة بالقيمة التكاملية التي من شأنها، لو تحققت، أن تؤدي إلى توفير في التكاليف وزيادة في الإيرادات وتحسن في العائد على السهم لدى شركة الأسواق. وحيث أن معظم هذه المبررات مرتبطة بتوقعات مستقبلية، فإنه لا يمكن إعطاء تأكيدات على أن أي من النتائج المرجوة من عملية الاستحواذ أو جميعها سيتحقق.

#### ١ - ٤ - ١ - ٢ - ٤ - ١ عدم تحقق القيمة المقدره للشركة المستهدفة

تم تحديد عدد الأسهم الجديدة التي ستصدرها شركة الأسواق للمساهمين الآخرين في شركة الاستثمار بعد عمل تقييم مالي لسهم شركة الاستثمار. ورغم أنه تم إعداد التقييم بعد تطبيق العناية المهنية اللازمة وأخذ الحيطة والحذر، إلا أن عملية التقييم استخدمت أساليب يعتمد بعضها على التقديرات المستقبلية لأداء شركة الاستثمار، وذلك باستخدام افتراضات معينة بعضها يتعلق بالظروف الخارجية المحيطة والبعض الآخر يتعلق بالظروف الداخلية لشركة الاستثمار. وبالرغم من أن إدارة شركة الأسواق تعتقد أن الافتراضات المستخدمة تعتبر معقولة في ظل المعلومات المتوفرة حالياً، إلا أنه في حال وجود اختلاف جوهري وسلبى، لأي سبب كان، بين الافتراضات المستقبلية والأحداث الفعلية المرتبطة بها، فإن ذلك قد يترتب عليه عدم تحقيق شركة الاستثمار للنتائج المالية المتوقعة، وبالتالي قد يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على القيمة العادلة لشركة الاستثمار وعلى النتائج المالية الموحدة لشركة الأسواق وشركة الاستثمار.

#### ١ - ٤ - ١ - ٣ - ٤ - ١ التعرض للمخاطر المتعلقة بالشركة المستهدفة

تواجه شركة الأسواق مع شركة الاستثمار عدداً من المخاطر المشتركة التي وإن حدثت فإنها من المرجح أن تؤثر على أعمال كلا الشركتين. إلا أن هناك عدداً من المخاطر التي قد تؤثر على شركة أكثر من تأثيرها على الشركة الأخرى. وبالتالي فإن عملية الاستحواذ ستؤدي إلى أن شركة الأسواق ستكون عرضة للمخاطر الخاصة بشركة الاستثمار. وقد تم التطرق أعلاه لأبرز عوامل المخاطرة المتعلقة بشركة الاستثمار.

## ١ - ٥ - خامساً: المخاطر المتعلقة بالنسهم

### ١ - ٥ - ١ - التقلبات في سعر السهم في السوق

يتم حالياً تداول أسهم شركة الأسواق في سوق الأسهم السعودية "تداول" إلا أنه لا يمكن التأكيد بأن يستمر تداول تلك الأسهم بشكل نشط في تلك السوق. وقد تقع أحداث يمكن أن تتسبب في تقلبات في سعر السهم، منها ما هو مرتبط بظروف الصناعة أو سوق الأسهم أو الإجراءات النظامية أو الأوضاع الاقتصادية العامة، ومنها ما هو مرتبط بالشركة نفسها وأدائها المالي، ومنها ما هو مرتبط بعملية الاستحواذ مثل عدم تحقيق عملية الاستحواذ للأهداف المرجوة منها.

### ١ - ٥ - ٢ - بيع الأسهم في المستقبل

سيخضع المساهمون البائعون الذين ستصدر لهم الأسهم الجديدة في شركة الأسواق لفترة حظر مدتها سنتان وذلك وفقاً للفترة الفرعية ج/٢ من المادة الثالثة عشرة في لائحة الاندماج والاستحواذ الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٥٠٧-٢٠٠٧ وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٢٨ هـ الموافق ٠٣/١٠/٢٠٠٧ م والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٤-٢٠١٢ وتاريخ ٢٨/٠٢/١٤٣٣ هـ الموافق ٢٢/٠١/٢٠١٢ م، حيث أن المساهمين البائعين والذين يتصرفون بالاتفاق مع بعضهم البعض قد اختاروا عدم تقديم عرض لشراء الأسهم التي لا يملكونها. وستبدأ فترة الحظر من تاريخ بدء تداول الأسهم الجديدة المصدرة، ويحظر على المساهمين البائعين خلالها الاستحواذ على أسهم أخرى في شركة الأسواق أو التصرف بأي من أسهمهم في شركة الأسواق أو التعاون مع أي شخص آخر بشأن عرض مقدم لمساهمي شركة الأسواق. وستتطبق فترة الحظر على جميع الأسهم التي يملكها المساهمون البائعون في شركة الأسواق سواء تلك التي كانوا يملكونها قبل عملية الاستحواذ أو الأسهم الجديدة التي ستصدر لهم بموجب عملية الاستحواذ. وبعد مرور فترة الحظر المذكورة فإن أي بيع مقترح للأسهم من قبل أولئك المساهمين سيتطلب الموافقة المسبقة من الهيئة. ورغم ذلك، فإن بيع كمية كبيرة من أسهم الشركة في السوق، في حال حدوثه، أو توقع حدوث مثل هذا البيع بعد فترة الحظر، قد يؤثر سلباً على سعر السهم في السوق.

### ١ - ٥ - ٣ - التغيير في نسب ملكية الأسهم

تبلغ ملكية المساهمين الحاليين في شركة الأسواق من الذين لن يحصلوا على أسهم جديدة بموجب عملية الاستحواذ ما نسبته ٦٦,٣٣٪ تقريباً من أسهم شركة الأسواق وذلك قبل إتمام عملية الاستحواذ. أما بعد إتمام عملية الاستحواذ وإصدار الأسهم الجديدة فستكون نسبة ملكيتهم ٥٠,١٦٪ من أسهم شركة الأسواق. وبالتالي ستقل قدرتهم على التأثير في القرارات التي تتطلب موافقة مساهمي الشركة بما فيها اختيار أعضاء مجلس الإدارة والقرارات الإستراتيجية الأخرى الهامة للشركة. أما بالنسبة للمساهمين البائعين في شركة الاستثمار الذين سيحصلون على الأسهم الجديدة في شركة الأسواق فستزيد نسبة ملكيتهم في شركة الأسواق من ٣٣,٦٧٪ إلى ٤٩,٨٤٪ وبالتالي ستزيد قدرتهم على التأثير في القرارات التي تتطلب موافقة مساهمي الشركة بما فيها اختيار أعضاء مجلس الإدارة والقرارات الإستراتيجية الأخرى الهامة للشركة.

### ١ - ٥ - ٤ - التأثير على العائد على السهم

تتوقع إدارة شركة الأسواق من خلال عملية الاستحواذ أن يزيد العائد على السهم في السنوات المقبلة مما يحقق عوائد أفضل لجميع المساهمين، ولذلك اتخذت قراراً بالمضي قدماً في عملية الاستحواذ. ورغم ذلك، فإنه لا يمكن التأكيد بأن هذه التوقعات ستحدث في المستقبل، حيث أنه من الوارد أن تقع أحداث في المستقبل لم تكن منظورة في الوقت الحالي قد تؤدي إلى فشل عملية الاستحواذ في تحقيق أهدافها ومن ثم التأثير سلباً على العائد على السهم. ومن المعلوم أن عملية الاستحواذ ستؤدي إلى زيادة عدد الأسهم المصدرة في شركة الأسواق، وبالتالي فإنه في حال لم تكن الزيادة في الأرباح بعد عملية الاستحواذ بنسبة توازي أو تفوق نسبة الزيادة في عدد الأسهم كما هو متوقع، فإن العائد على السهم سوف ينخفض.

**١ - ٥ - ٥ عدم القدرة على توزيع الأرباح**

إن أيّ قرار بتوزيع الأرباح نقداً إلى مساهمي الشركة سيكون بناءً على تقدير مجلس الإدارة وبتوصية منه بعد الأخذ في الاعتبار العوامل المختلفة التي تشمل الوضع المالي للشركة ونتائج أعمالها وفرص التوسع والنمو والحاجة للتمويل الداخلي. ولا يوجد تأكيد حول قدرة الشركة على توزيع أرباح في المستقبل.



## مقدمة

يتضمن هذا القسم معلومات عن سوق التجزئة مع التركيز على قطاع المواد الغذائية الذي تعمل به شركة الأسواق، كما يتضمن معلومات عن سوق مجتمعات التسوق التجارية وسوق مراكز الترفيه العائلية والذين تعمل بهما شركة الاستثمار. وبالإضافة إلى ذلك، يتضمن هذا القسم معلومات عامة عن الوضع الاقتصادي والسكاني العام في المملكة.

لقد تم اقتباس معظم المعلومات الخاصة بسوق التجزئة وقطاع المواد الغذائية من دراسة أعدتها شركة يورومونيتر العالمية ("يورومونيتر") في عام ٢٠١١م. وتعمل شركة يورومونيتر في مجال الدراسات السوقية والكتب المرجعية للأعمال وتأسيس قواعد البيانات الإلكترونية لأكثر من ثلاثين عاماً، وقد شملت هذه الدراسات ٢٠٥ دولة. ونوه إلى أنه ليس لدى شركة يورومونيتر أو أي من فروعها أو الشركاء فيها أو مديريها أو أقاربهم أي أسهم أو حصص أو مصلحة من أي نوع في شركة الأسواق أو شركة الاستثمار. وقد وافقت يورومونيتر خطياً على استخدام دراستها بالشكل والمضمون الوارد بنشرة الإصدار هذه ولم يتم سحب تلك الموافقة.

أما المعلومات الخاصة بسوق مجتمعات التسوق التجارية وسوق مراكز الترفيه العائلية الواردة في هذا القسم، فقد تم اقتباس معظمها من دراسة أعدتها شركة كلوتونز البحرين المحدودة ("كلوتونز") في عام ٢٠١١م، حيث قامت شركة الأسواق بتكليفها لتقديم دراسة خاصة عن السوق الذي تعمل به شركة الاستثمار وذلك لأغراض عملية الاستحواذ. إن شركة كلوتونز البحرين المحدودة هي شركة مسجلة في مملكة البحرين تحت رقم ٦٥١٤٧، وتعد كياناً قانونياً منفصلاً ومستقلاً عن شبكة كلوتونز العالمية وتحظى بملكية وإدارة مستقلة. وتختص شركة كلوتونز بتقديم عدد من الخدمات العقارية والتي منها الخدمات الاستشارية وأبحاث السوق. ونوه إلى أنه ليس لدى شركة كلوتونز أو أي من فروعها أو الشركاء فيها أو مديريها أو أقاربهم أي أسهم أو حصص أو مصلحة من أي نوع في شركة الأسواق أو شركة الاستثمار. وقد وافقت شركة كلوتونز خطياً على استخدام دراستها بالشكل والمضمون الوارد بنشرة الإصدار هذه ولم يتم سحب تلك الموافقة.

أما بالنسبة للمعلومات العامة عن الوضع الاقتصادي والسكاني العام فقد تم اقتباس بعضها من دراسة شركة يورومونيتر وبعضها من دراسة شركة كلوتونز والبعض الآخر من مصادر المعلومات العامة مثل التقارير الصادرة عن الإدارة العامة للأبحاث الاقتصادية والإحصاء بمؤسسة النقد العربي السعودي، وكذلك البيانات الصادرة عن مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات بوزارة الاقتصاد والتخطيط.

وتجدر الإشارة إلى أن بعض معلومات السوق قد اعتمدت على آخر التقارير المتوفرة من الجهات الحكومية المعنية. كما تجدر الإشارة إلى أنه لم يتم التحقق من مدى دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا القسم من قبل أطراف أخرى، علماً بأن دقة واكتمال تلك المعلومات تعتمد بدرجة كبيرة على مصادرها الأساسية وأساليب البحوث الإحصائية المستخدمة في تجميعها وتلخيصها وتحليلها.

## ٢ - ١ الوضع الاقتصادي والسكاني العام

واصل الاقتصاد السعودي نموه رغم الظروف العالمية غير المواتية والمتمثلة في الأزمة المالية العالمية وما نتج عنها من تراجع كبير في أسعار النفط في عام ٢٠٠٩م. وعلى الرغم من تبعات هذه الأزمة إلا أن تضايف السياستين المالية والنقدية في المملكة وتواصل الإصلاحات الهيكلية والتنظيمية مكن الاقتصاد السعودي من مواصلة نموه في عام ٢٠٠٩م وعام ٢٠١٠م. حيث حقق معدلات نمو اقتصادي مقبولة مع انخفاض في المستوى العام للأسعار.

وفي جانب سوق النفط، تشير مصادر أوبك إلى أن الأسعار شهدت تراجعاً ملحوظاً في عام ٢٠٠٩م، حيث تراجع متوسط سعر برميل النفط العربي الخفيف بنسبة ٣٥,٢٪ ليبلغ ٦١,٤ دولار للبرميل مقارنة بنحو ٩٤,٨ دولار للبرميل في عام ٢٠٠٨م وهو العام الذي سجل أعلى متوسط لأسعار النفط. كما تراجع متوسط إنتاج المملكة من النفط في عام ٢٠٠٩م إلى حوالي ٨,٢ مليون برميل يومياً من حوالي ٩,٢ مليون برميل يومياً في عام ٢٠٠٨م، أي بانخفاض نسبته ١٠,٩٪.



## تابع الوضع الاقتصادي والسكاني العام

ونتيجة للتراجع في كل من أسعار وكميات النفط المنتجة في عام ٢٠٠٩م، فقد تراجع نمو الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية، حيث سجل الناتج المحلي الإجمالي انخفاصاً نسبته ٢٠,٩٪ ليبلغ حوالي ١,٤١٣ مليار ريال في عام ٢٠٠٩م مقارنة بحوالي ١,٧٨٦ مليار ريال في عام ٢٠٠٨م. وسجلت الميزانية العامة للدولة عجزاً بلغ نحو ٨٦,٦ مليار ريال في عام ٢٠٠٩م مقارنة بفائض بلغ ٥٨٠,٩ مليار ريال في عام ٢٠٠٨م. وفي عام ٢٠١٠م ما لبث الناتج المحلي أن استعاد اتجاهه التاريخي السابق حيث بلغ حوالي ١,٦٧٩ مليار ريال بزيادة نسبتها ١٨,٨٪ عن عام ٢٠٠٩م وذلك على ضوء تزايد أسعار النفط حيث بلغ متوسط سعر برميل النفط العربي الخفيف ٧٧,٨ دولار للبرميل في عام ٢٠١٠م بزيادة نسبتها ٢٦,٧٪ عن عام ٢٠٠٩م، وبلغ متوسط إنتاج المملكة من النفط في عام ٢٠١٠م حوالي ٨,٢ مليون برميل يومياً وهو نفس المتوسط تقريباً في عام ٢٠٠٩م. كما سجلت الميزانية العامة للدولة فائضاً بمبلغ ٨٧,٧ مليار ريال في عام ٢٠١٠م. ويتضمن الجدول التالي بعض المؤشرات الاقتصادي المختارة من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٠م.

جدول رقم (١٠): مؤشرات اقتصادية مختارة

البيان/السنة	٢٠١٠م	٢٠٠٩م	٢٠٠٨م	٢٠٠٧م	٢٠٠٦م	٢٠٠٥م
تقديرات عدد السكان (بالمليون نسمة)	٢٧,٥٦	٢٦,٦٦	٢٥,٧٩	٢٤,٩٤	٢٤,١٢	٢٣,٣٣
إجمالي الناتج المحلي بالأسعار الجارية (مليار ريال)	١,٦٧٩,١	١,٤١٢,٦	١,٧٨٦,١	١,٤٤٢,٦	١,٣٣٥,٦	١,١٨٢,٥
متوسط دخل الفرد (ريال)	٦٠,٩٢٥	٥٢,٩٨٦	٦٩,٢٥٦	٥٧,٨٤٣	٥٥,٣٧٣	٥٠,٦٨٦
فائض (عجز) الميزانية العامة	٨٧,٧	(٨٦,٦)	٥٨٠,٩	١٧٦,٦	٢٨٠,٤	٢١٧,٨
معدل التضخم (أسعار المستهلك)	٥,٣٪	٥,١٪	٩,٩٪	٤,١٪	٢,٢٪	٠,٧٪
المتوسط اليومي لإنتاج المملكة من النفط الخام (مليون برميل)	٨,٢	٨,٢	٩,٢	٨,٨	٩,٢	٩,٤
متوسط الأسعار لبرميل النفط العربي الخفيف (بالدولار الأمريكي) **	٧٧,٧٥	٦١,٣٨	٩٤,٧٧	٦٨,٧٤	٦١,٠٥	٥٠,١٥
مؤشر أسعار الأسهم المحلية *** (١٩٨٥=١٠٠٠)	٦,٦٢١	٦,١٢٢	٤,٨٠٣	١١,٠٣٩	٧,٩٣٣	١٦,٧١٣

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي

\*\* حسب أرقام أوبك \*\*\* حسب أرقام تداول

وكما هو حال عدد من دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى، يرتبط الريال السعودي بالدولار الأمريكي. وقد ساهم ذلك في زيادة ملحوظة في التضخم عام ٢٠٠٨م حيث وصل إلى ٩,٩٪ مقارنة بـ ٤,١٪ في عام ٢٠٠٧م وذلك بسبب انخفاض الدولار أمام الين الياباني واليورو. ولكن معدل التضخم ما لبث أن انخفض إلى مستويات أقرب إلى مستويات ما قبل عام ٢٠٠٨م حيث وصل إلى ٥,١٪ في عام ٢٠٠٩م و ٥,٣٪ في عام ٢٠١٠م. وتعاملت حكومة المملكة العربية السعودية بشكل سريع مع البوادر الأولى للتدهور الاقتصادي، واستحدثت عدداً من التدابير لدعم اقتصادها. ومن تلك التدابير ضمان كافة ودائع البنوك بالإضافة إلى قيام مؤسسة النقد العربي السعودي بضخ سيولة بلغت ١٥٠ مليار ريال سعودي من الودائع المصرفية طويلة الأجل إلى القطاع المصرفي، ثم أمر خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز بضخ مليارات الريالات في البنك السعودي للتسليف والادخار وكذلك صندوق التنمية العقاري لتحسين فرص تمويل الوحدات السكنية لذوي الدخل المتوسطة في البلاد.

إن المملكة العربية السعودية تحظى بتوقعات اقتصادية كلية متفائلة، حيث أن البيانات الديموغرافية الجيدة والاستثمارات في البنية التحتية والإصلاحات القطاعية كلها عوامل تساعد على جذب استثمارات جديدة. كما تتضمن الخطط التنموية الخمسية المقرر تنفيذها في السنوات العشرين القادمة العديد من الاستراتيجيات الوطنية والقطاعية، والتي تشمل على سبيل المثال إستراتيجية الاقتصاد الوطني طويلة الأجل حتى عام ٢٠٢٤م، والإستراتيجية الوطنية للتعليم ما بعد الثانوي، والإستراتيجية الوطنية لدعم الصادرات، والإستراتيجية الوطنية للإسكان، والإستراتيجية الوطنية لمكافحة الفقر. فضلاً عن ذلك، ستركز خطة التنمية على رفع مستوى معيشة الغالبية العظمى من السكان، ومكافحة الفقر والتنمية الإقليمية المتوازنة، وتنوع الاقتصاد، وتشجيع الاستثمار الأجنبي في البلاد.

تابع الوضع الاقتصادي والسكاني العام

٢-١-١ البيانات السكانية العامة

تنقسم المملكة العربية السعودية إلى ١٣ منطقة إدارية، ويشهد عدد السكان فيها نمواً متزايداً، حيث زاد مثلاً عام ٢٠١٠م ليصل إلى أكثر من ٢٧,١ مليون نسمة وفقاً لأحدث الإحصاءات الصادرة عن مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات بمتوسط نسبة نمو سنوي قدرها ٣,٢٪ منذ عام ٢٠٠٤م وفقاً لذات المصدر. وتتواجد نسبة كبيرة من السكان في المدن الرئيسية كمدينة الرياض ومدينة جدة.

وتشير الإحصاءات الصادرة عن مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات إلى أن ٦٩٪ من السكان في عام ٢٠١٠م كانوا مواطنين سعوديين، بينما يتألف العدد الباقي من السكان من مزيج من الجنسيات. ويمثل الشباب نسبة كبيرة من التعداد السكاني في المملكة العربية السعودية وهذه النسبة في ازدياد. ويبين الجدول التالي توزيع عدد السكان على المناطق الإدارية في المملكة وذلك حسب جنسياتهم وأجناسهم:

جدول رقم (١١): النتائج الأولية لعدد السكان في المملكة على حسب المناطق الإدارية كما في عام ٢٠١٠م.

المنطقة	سعودي (ألف نسمة)			غير سعودي (ألف نسمة)			الإجمالي (ألف نسمة)			
	ذكور	إناث	إجمالي	ذكور	إناث	إجمالي	النسبة (%)	إجمالي	إناث	ذكور
الرياض	٢,٢٢١	٢,٠٧٦	٤,٢٩٧	١,٧٦٣	٧١٨	٢,٤٨١	٢٥,٠	٦,٧٧٧	٢,٧٩٤	٣,٩٨٣
مكة المكرمة	٢,٠٨٦	٢,٠٣٠	٤,١١٦	١,٨٢٨	٩٧٠	٢,٧٩٨	٢٥,٥	٦,٩١٥	٣,٠٠١	٣,٩١٤
المدينة المنورة	٦٣٥	٦٢٧	١,٢٦٢	٣٥٠	١٦٥	٥١٥	٦,٦	١,٧٧٨	٧٩٢	٩٨٦
القصيم	٤٧١	٤٥٨	٩٢٩	٢٢٣	٦٤	٢٨٧	٤,٥	١,٢١٦	٥٢٢	٦٩٤
الشرقية	١,٤٩٩	١,٣٩٢	٢,٨٩١	٩٢٥	٢٩٠	١,٢١٥	١٥,١	٤,١٠٦	١,٦٨٢	٢,٤٢٤
عسير	٧٩٠	٨٠١	١,٥٩١	٢٤٨	٧٤	٣٢٢	٧,٠	١,٩١٣	٨٧٥	١,٠٣٨
تبوك	٣٣٩	٣٢٢	٦٦١	٩٩	٣١	١٣٠	٢,٩	٧٩٢	٣٥٣	٤٣٩
حائل	٢٤٢	٢٤٥	٤٨٧	٨٤	٢٦	١١٠	٢,٢	٥٩٧	٢٧١	٣٢٦
الحدود الشمالية	١٣٥	١٣٤	٢٦٩	٤٠	١٣	٥٣	١,٢	٣٢٠	١٤٦	١٧٤
جازان	٥٦٠	٥٤٥	١,١٠٥	١٧٧	٨٣	٢٦٠	٥,٠	١,٣٦٥	٦٢٨	٧٣٧
نجران	٢٠٣	١٩٩	٤٠٢	٧٥	٢٨	١٠٣	١,٩	٥٠٥	٢٢٧	٢٧٨
الباحة	١٦٩	١٧٩	٣٤٨	٤٩	١٤	٦٣	١,٥	٤١٢	١٩٤	٢١٨
الجوف	١٧٧	١٧٢	٣٤٩	٧١	٢٠	٩١	١,٦	٤٤٠	١٩١	٢٤٩
الإجمالي	٩,٥٢٧	٩,١٨٠	١٨,٧٠٧	٥,٩٣٢	٢,٤٩٦	٨,٤٢٨	١٠٠	٢٧,١٣٦	١١,٦٧٦	١٥,٤٦٠
النسبة (%)	٣٥	٣٤	٦٩	٢٢	٩	٣١	-	١٠٠	٤٣	٥٧

المصدر: مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات بوزارة الاقتصاد والتخطيط

## ٢ - ٢ سوق التجزئة

تغير مفهوم أسواق التجزئة العالمية في السنوات الأخيرة حيث سيطر عدد قليل نسبياً من الشركات على نسبة كبيرة من تجارة التجزئة. وقد تجسد هذا الاتجاه بظهور شركات تجزئة ذات نقاط بيع متعددة ومتشابهة والتي طورت قنوات التوزيع وزادت من عرض المنتجات واعتمدت على شراء منتجاتها من مصادر ذات أسعار منخفضة، وبذلك نجحت في اجتذاب المستهلكين الباحثين عن سهولة التسوق والأسعار المنافسة وتوفر احتياجات المستهلك تحت سقف واحد واستخدام العروض والوسائل التسويقية الحديثة لجذب المستهلكين.

ويختلف هيكل سوق التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي نوعاً ما، فرغم دخول بعض شركات التجزئة الدولية للسوق وتطور طريقة عمل التجار المحليين، إلا أن المحلات الصغيرة التقليدية لا تزال تشكل قوة رئيسية في سوق التجزئة في منطقة الخليج العربي. وبما أن لدى هذه المحلات العديد من خصائص المتاجر العالمية من توفير الراحة للمتسوق بما في ذلك ساعات عملها الطويلة، فهي تتمتع بأسس تكلفة منخفضة ونتيجة لذلك تبقى مستويات أسعارها منافسة.

ووفقاً لمؤسسة يورومونيتور فقد بلغ حجم سوق التجزئة عام ٢٠١٠م في المملكة العربية السعودية ٢٥٧,٥ مليار ريال سعودي، وهذا يشمل سوق التجزئة المنظم داخل محلات تجارية وحجمه ٢٥٣,٨ مليار ريال سعودي، كما يشمل تقديرات سوق التجزئة غير المنظم الموجود خارج المحلات التجارية مثل نشاط الباعة المتجولين وغيرهم وذلك بحجم ٣,٧ مليار ريال سعودي. وفي سوق التجزئة المنظم بلغ نصيب قطاع المواد الغذائية منه ٩٢,٤ مليار ريال سعودي أي بنسبة ٣٦% تقريباً، أما قطاع المواد غير الغذائية فبلغ حجمه ١٦١,٤ مليار ريال سعودي أي بنسبة ٦٤%.

إن الارتفاع المتزايد في عدد السكان، وتحسن مستوى التعليم، والتغير في أنماط الحياة، كلها تعتبر من العوامل التي تعزز من زيادة النمو في سوق التجزئة في المملكة. لقد نما قطاع المواد الغذائية في المملكة العربية السعودية خلال الخمس سنوات الماضية بشكل متسارع من ٥٧ مليار ريال في عام ٢٠٠٥م إلى ٩٢,٤ مليار ريال في عام ٢٠١٠م أي بمتوسط نسبة نمو سنوية لا تقل عن ١٠%. ويعود ذلك النمو إلى ارتفاع الطلب وما صاحبه من دخول منافسين جدد إلى السوق المحلي وارتفاع عدد محلات الهايبرماركت والأسواق المركزية وأسواق الجملة. ويعتبر افتتاح الفروع الجديدة هو المحرك الرئيس لنمو محلات التجزئة الكبيرة، حيث زادت جميع محلات التجزئة الكبيرة من معدلات مبيعاتها بشكل مضطرب من خلال الفروع الجديدة. كما شهد قطاع المواد غير الغذائية بدوره نمواً مضطرباً من ١٠٥,٨ مليار ريال في عام ٢٠٠٥م إلى ١٦١,٤ مليار ريال في عام ٢٠١٠م أي بمتوسط نسبة نمو سنوية تصل إلى ٩% تقريباً.

إلا أن ذلك النمو صاحبه زيادة في حدة المنافسة خاصة من قبل المحلات الصغيرة، مما أدى إلى الضغط على هوامش الربح. كما أن توسع تجار التجزئة المحليين ودخول لاعبين عالميين في هذا القطاع زاد من حدة التنافس فيه. ونظراً لأنه ليس من السهولة لتجار التجزئة في المواد الغذائية تمييز أنفسهم عن الآخرين من حيث تنوع المنتجات والبضائع، فقد لجأ معظمهم إلى عمليات الترويج والخصومات لجذب العملاء ومن ثم الحصول على حصة أكبر في السوق.

كما أن أهم العوامل التي تؤثر في سوق التجزئة هو التوسع غير المسبوق في النشاط العقاري بالمملكة خاصة في مجال بناء المجمعات التجارية الضخمة (المول والميجا مول) في المدن الرئيسية، حيث إن التوجه الحالي هو بناء مجمعات تجارية ضخمة. وتشير الدراسات الصادرة في هذه المجال بأن التوسعات الحالية في المملكة العربية السعودية في بناء المجمعات التجارية تضع المملكة في مرتبة متقدمة من حيث أسواق البيع بالتجزئة على مستوى الشرق الأوسط. كما تشير التوقعات إلى أن التوسع في بناء المجمعات التجارية الضخمة سيؤثر إيجابياً على نمو سوق البيع بالتجزئة في المملكة.

## تابع سوق التجزئة

ومن الملاحظ في السنوات الماضية استمرار تنامي العمل بحقوق الامتياز في قطاع التجزئة في المملكة. وتنتشر حقوق الامتياز في الأسواق الكبيرة ذات الأقسام المتنوعة والمتعددة، ويشمل بيع الأجهزة الالكترونية والساعات وألعاب الأطفال ومستحضرات التجميل ولوازم الموضة. فالكثير من المحلات الكبرى للبيع بالتجزئة تنتمي للمؤسسات الصغيرة وضع أركان لعرض بضائعهم للبيع من خلال هذه الأسواق، وقد ظهر هذا الاتجاه في الأسواق الكبيرة ذات الأقسام المتعددة فالكثير من الشركات المتخصصة في مستحضرات التجميل ولوازم الموضة تبيع منتجاتها مباشرة للمتسوقين في هذه الأسواق. وكثير من المحلات الكبيرة التي لا تبيع المنتجات الغذائية تسمح لبعض الشركات ببيع المنتجات الغذائية داخل أسواقها، والهدف من هذا الاتجاه هو زيادة عدد مرتادي أسواقها حيث أن بعض العملاء الذين يأتون للتسوق من هذه الأركان الصغيرة قد يكملون تسوقهم من المحل الكبير.

## ٢-٢-١ توقعات النمو

وفقاً لشركة يورومونيتور، يتوقع أن يشهد حجم سوق محلات التجزئة بشكل عام في المملكة العربية السعودية نمواً مضطرباً من ٢٥٣,٨ مليار ريال في عام ٢٠١٠م إلى ٤٣٧,٦ مليار ريال في عام ٢٠١٥م أي بمتوسط نسبة نمو قدرها ١٢٪ سنوياً تقريباً. أما قطاع المواد الغذائية والذي يشكل حالياً نسبة ٣٦٪ من حجم سوق محلات التجزئة ككل، فيتوقع نموه من ٩٢,٤ مليار ريال في عام ٢٠١٠م إلى ١٦٣,٤ مليار ريال في عام ٢٠١٥م أي بمتوسط نسبة نمو قدرها ١٢٪ سنوياً تقريباً.

ويبين الجدول التالي حجم سوق محلات التجزئة الفعلي من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٠م، كما يبين حجم سوق محلات التجزئة المقدر من عام ٢٠١١م إلى عام ٢٠١٥م، وذلك مع بيان حجم كل من قطاع المواد الغذائية وقطاع المواد غير الغذائية:

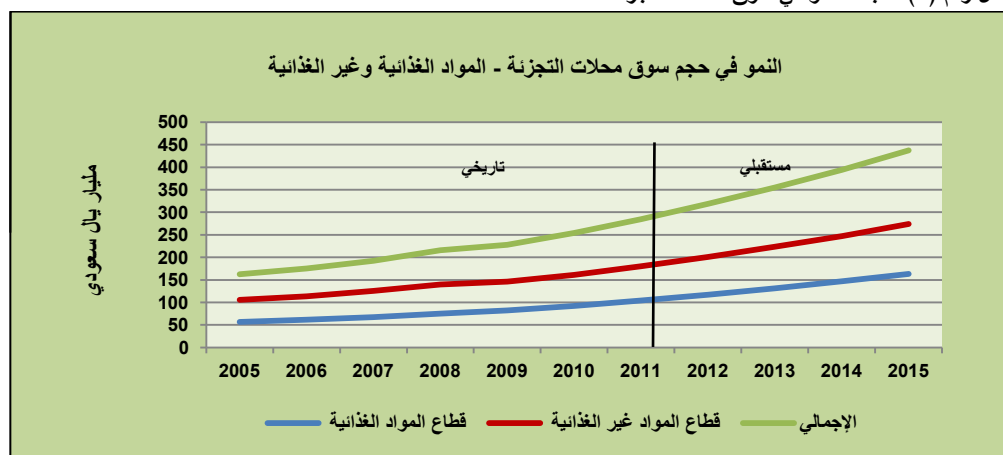
جدول رقم (١٢): حجم سوق محلات التجزئة من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٥م

مقدر	فعلي						بيان (مليار ريال)					
	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠		٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥
	١٦٣,٤	١٤٦,٦	١٣١,٤	١١٧,٤	١٠٤,٣	٩٢,٤	٨٢,٣	٧٥,٥	٦٧,١	٦٢,٠	٥٧,٠	المواد الغذائية
	٢٧٤,٢	٢٤٧,٣	٢٢٣,٣	٢٠١,١	١٨٠,٣	١٦١,٤	١٤٥,٩	١٤٠,١	١٢٥,٣	١١٣,٦	١٠٥,٨	المواد غير الغذائية
	٤٣٧,٦	٣٩٣,٩	٣٥٤,٧	٣١٨,٥	٢٨٤,٦	٢٥٣,٨	٢٢٨,٢	٢١٥,٦	١٩٢,٤	١٧٥,٦	١٦٢,٨	الإجمالي

المصدر: يورومونيتور

وبناء على الجدول السابق، يظهر الرسم البياني أدناه اتجاه النمو في قطاع التجزئة ككل والنمو في قطاعي المواد الغذائية وغير الغذائية:

الشكل رقم (١): اتجاه النمو في سوق محلات التجزئة



المصدر: بناء على بيانات يورومونيتور



تابع سوق التجزئة

وإذا ما قمنا بتحليل قطاع المواد الغذائية إلى قسمين هما: الأسواق الكبيرة المتمثلة في الهايبرماركت والسوبرماركت، والأسواق الأصغر منها المتمثلة في البقالات الصغيرة ومحلات السلسلة الصغيرة ونحوها، فإن الجدول التالي يظهر حجم كلا من القسمين الفرعيين من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٥م.

جدول رقم (١٣): حجم قطاع المواد الغذائية في سوق محلات التجزئة من عام ٢٠٠٥م إلى عام ٢٠١٥م

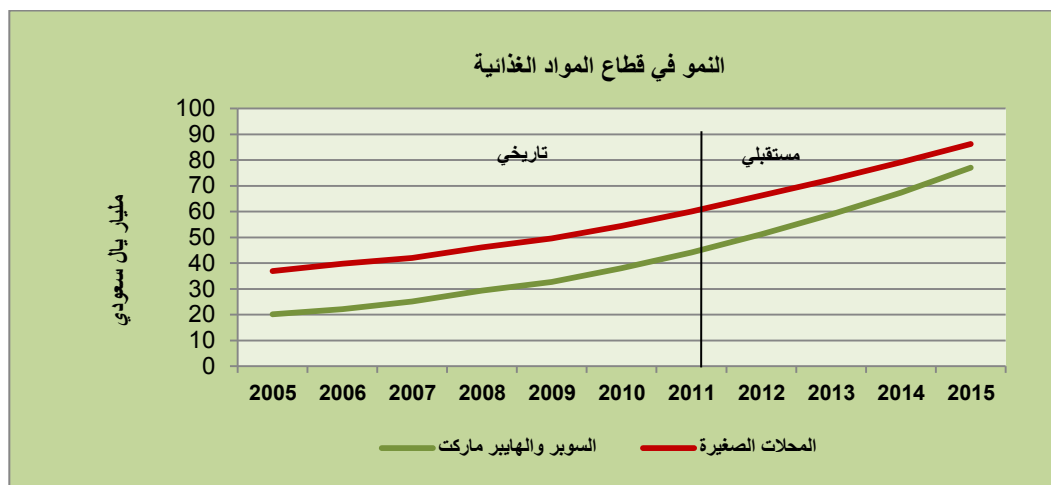
بيان (مليار ريال)	فعلي										مقدر
	٢٠٠٥	٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	
السوبر والهايبر	٢٠,١	٢٢,٢	٢٥,١	٢٩,٤	٣٢,٧	٣٨,٠	٤٤,٢	٥١,٢	٥٨,٩	٦٧,٤	٧٧,١
المحلات الصغيرة	٣٦,٩	٣٩,٨	٤٢,٠	٤٦,١	٤٩,٦	٥٤,٤	٦٠,١	٦٦,٢	٧٢,٥	٧٩,٢	٨٦,٣
إجمالي المواد الغذائية	٥٧,٠	٦٢,٠	٦٧,١	٧٥,٥	٨٢,٣	٩٢,٤	١٠٤,٣	١١٧,٤	١٣١,٤	١٤٦,٦	١٦٣,٤

المصدر: يورومونيتور

وكما يمكن حسابه من الجدول أعلاه، فقد بلغ حجم سوق المحلات الصغيرة من قطاع المواد الغذائية في عام ٢٠١٠م ٥٨,٩٪ مقابل ٤١,١٪ لصالح محلات التجزئة الكبيرة (الهايبرماركت والسوبرماركت). ولكن نظراً لأن المحلات الصغيرة (البقالات ونحوها) ما زالت تستحوذ حالياً على نسبة كبيرة من قطاع المواد الغذائية، فإنه مازال هناك مجال لشركات التجزئة الكبيرة لكي تستحوذ على حصة أكبر في السوق خصوصاً أن الناس أصبحوا يرغبون في الاستمتاع بأنماط حياة عصرية أكثر، وبالتالي فإنه يُتوقع في المستقبل أن ينمو حجم سوق شركات التجزئة الكبيرة بشكل أكبر من معدل نمو حجم سوق المحلات الصغيرة. ونتيجة لذلك، يتوقع أن تنخفض حصة المحلات الصغيرة من سوق المواد الغذائية في عام ٢٠١٥م إلى ٥٢,٨٪ مقابل ٤٧,٢٪ لشركات التجزئة الكبيرة (الهايبرماركت والسوبرماركت) بعد أن كانت نفس النسبة في عام ٢٠١٠م ٥٨,٩٪ مقابل ٤١,١٪.

وبناء على الجدول السابق، يظهر الرسم البياني أدناه اتجاه النمو في قطاع المواد الغذائية بقسميه، حيث يتوقع أن ينمو حجم سوق محلات التجزئة الكبيرة (الهايبرماركت والسوبرماركت) بمعدل نمو سنوي يبلغ ١٥,٢٪ ليصل حجمها إلى ٧٧,١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٥م، وهذا يفوق معدل النمو السنوي لحجم سوق المحلات الصغيرة (البقالات ونحوها) والذي يتوقع أن يكون ٩,٧٪ تقريباً.

الشكل رقم (٢): النمو في قطاع المواد الغذائية في سوق محلات التجزئة



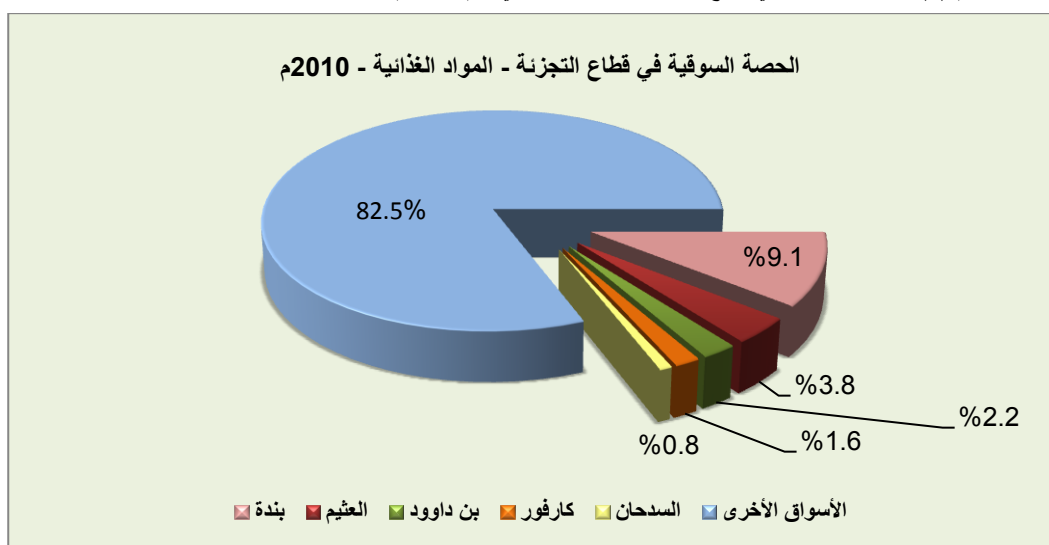
المصدر: بناء على بيانات يورومونيتور

تابع سوق التجزئة

٢-٢-٢ الحصة السوقية:

وفقاً لشركة يورومونيتور لأبحاث السوق، فقد بلغت الحصة السوقية لشركة الأسواق في عام ٢٠١٠م ٣,٨٪ تقريباً من إجمالي قطاع التجزئة للمواد الغذائية، محتلة بذلك المرتبة الثانية على مستوى المملكة بعد شركة العزيزية بنده والتي استحوذت على حصة سوقية قدرها ٩,١٪. ويظهر الشكل التالي الحصة السوقية للشركات العاملة في قطاع التجزئة للمواد الغذائية في عام ٢٠١٠م:

الشكل رقم (٣): الحصة السوقية في قطاع التجزئة للمواد الغذائية في عام ٢٠١٠م



المصدر: بناء على بيانات يورومونيتور

## ٢ - ٣ سوق وجهات التسوق

يتركز النشاط الأساسي لشركة الاستثمار في تشغيل مجمعات التسوق ومراكز الترفيه العائلية. وتقوم الشركة في سبيل ذلك بإنشاء أو استئجار المجمعات التجارية وتأجيرها على أصحاب محلات التجزئة، وهذا هو ما يربطها بالقطاع العقاري بشكل أساسي، أما الأنشطة العقارية السكنية والمكتبية فليسا من ضمن أنشطة الشركة حالياً.

لم تكن السوق العقارية بالمملكة العربية السعودية بمنأى عن التأثير بالانكماش الاقتصادي السائد في جميع أنحاء العالم. ومع ذلك، لم تتأثر المملكة العربية السعودية بشدة مثلما تأثرت غيرها من الدول التي انتهجت سياسات توسعية قوية طوال فترة الازدهار الاقتصادي التي بدأت من عام ٢٠٠٠م وحتى عام ٢٠٠٨م. لقد تأثرت أسواق العقارات في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي نتيجة نقص التمويل بسبب الانخفاض الحاد في السيولة في النظام المصرفي العالمي. ورغم أن السوق العقارية السعودية صمدت في مواجهة حالة عدم التيقن الاقتصادي العالمي السائدة في الفترة الحالية بشكل أفضل من عدد من دول الخليج المجاورة، إلا أنها قد سادت حالة من الانخفاض في الإيجارات وقيم رأس المال في أرجاء المملكة نتيجة انخفاض الطلب من المستأجرين مع وجود خطط لزيادة العرض في السوق.

سيضم هذا الجزء تحليلاً مفصلاً للسوق والمنافسين والحصة السوقية ونسب الإشغال والتوقعات المستقبلية وذلك في كل مدينة من المدن التي يوجد لشركة الاستثمار مجمع تسوق فيها وهي مدن الرياض والدمام والأحساء وبريدة. ولكن قبل ذلك، من المستحسن إعطاء المقدمة التالية عن سوق مجمعات التسوق في المملكة العربية السعودية ككل.

## ٢ - ٣ - ١ مقدمة عن سوق وجهات التسوق في المملكة

تساهم مجمعات التسوق في تلبية معظم حاجات التسوق والترفيه للمجتمع السعودي. ويُعتبر التسوق بحد ذاته أحد أنشطة الترفيه في المجتمع السعودي بطريقة لا مثيل لها في كثير من المجتمعات أخرى. لقد افتقرت المملكة العربية السعودية في الماضي إلى عدد مناسب من مجمعات التسوق لتلبية الطلب المحلي. ووفقاً للبيانات الواردة في التحليل التالي لمختلف الأسواق في جميع أرجاء المملكة، عولج هذا النقص في المعروض بين عامي ٢٠٠٤م و ٢٠٠٥م مع قيام عدد متزايد من المطورين باستهداف هذا القطاع. وقد واكب إنشاء المجمعات الجديدة قدوم عدد من العلامات التجارية العالمية إلى داخل سوق التجزئة في المملكة العربية السعودية عبر شركات محلية تمتلك حقوق امتياز تلك العلامات في المملكة مثل شركتي الحكير والشايح وغيرهما. ويساهم وجود مثل تلك الماركات العالمية المعروفة في زيادة الإقبال على مجمعات التسوق التي توفرها.

وتميل عقود تأجير المحلات داخل مجمعات التسوق في المملكة، كما في غيرها من دول الشرق الأوسط، إلى أن تكون ذات مدد قصيرة نسبياً. في حين أن عقود الإيجار في المملكة المتحدة، على سبيل المثال، غالباً ما تتراوح ما بين عشرة أعوام إلى خمسة وعشرين عاماً مع شروط لإعادة النظر في القيمة الإيجارية بعد فترات محددة. وفي الغالب تتراوح مدة عقود التأجير في منطقة الشرق الأوسط للمحلات العادية بين سنة إلى ثلاث سنوات تقريباً دون أن تشمل على أحكام لإعادة احتساب القيمة الإيجارية. أما أصحاب المحلات الكبيرة فتكون عقودهم في العادة طويلة الأجل، ولكن يبلغ الحد الأقصى للإيجارات مدة عشر سنوات في معظم الأحيان. وغالباً ما تفتقر هذه العقود طويلة الأجل لأحكام مراجعة القيمة الإيجارية، غير أنها تعطي للمالك ضماناً لتحقيق دخل ثابت على المدى المتوسط.

وتتضمن عقود الإيجار عادة التزاماً بدفع رسوم الخدمات ورسوم الكهرباء والتي تتراوح في كثير من الأحيان بين ٢٥٪ إلى ٣٥٪ من قيمة العقد. وأحياناً تبدي الشركات المشغلة لمجمعات التسوق مرونة واضحة فيما يتعلق برسوم الخدمات، إذ تنص بعض عقود الإيجار على دفع مبلغ ثابت لرسوم خدمة الكهرباء خلال مدة الإيجار، بل إن بعض العقود لا تتضمن رسوم خدمات بشكل منفصل حيث تكون مقدرة ومحتسبة ضمن القيمة الإيجارية ككل.



## تابع سوق وجهات التسوق

وتشكل المتاجر الكبيرة جزءاً هاماً في مجمعات التسوق الحديثة حيث تساهم في زيادة معدلات الإقبال على المجمع التجاري. وغالباً ما تأخذ تلك المحلات شكل محال السوبرماركت والهايبرماركت أو المتاجر التنويعية والمتاجر الكبيرة مثل سنتر بوينت، ريد تاج، نيو لوك، إتش أند إم، والتي تتراوح مساحتها من ٥٠٠ متر مربع إلى ٥٠٠٠ متر مربع وأحياناً أكثر. وتعتمد مساحات وتنوع تلك المحلات على نوع وحجم المجمع التجاري نفسه، وكذلك رغبة المشغل وخصائص السوق. وبما أن المستأجرين أصحاب المتاجر الكبيرة يشغلون مساحات هامة في المجمع ويتمتعون بالقدرة على استقطاب الجمهور، فهم يحظون عموماً بموقف تفاوضي قوي لا يتيح لهم الحصول على عقود إيجار طويلة دون أحكام مراجعة القيمة الإيجارية فحسب، بل يمكنهم أيضاً من الحصول على إيجارات منخفضة مقارنة بالمحلات الأصغر حجماً.

وعلى ضوء ظروف السوق المذكورة في المملكة العربية السعودية بشأن المجمعات التجارية والتي تشكل أحد المصادر الرئيسة للأنشطة الترفيهية، تشتهر غالبية مجمعات التسوق الكبيرة والناجحة بوجود مركز للترفيه ومنطقة للمطاعم، ويمثل ذلك أحد أوجه الجذب الرئيسة للمجمعات التجارية، وغالباً ما يُعتبر ذلك ضرورياً وحاسماً لنجاح أي مجمع تجاري أو فشله.

## ٢-٣-٢ - مجمعات التسوق - مدينة الرياض

الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية والمركز التجاري الرئيس فيها. وتُعتبر مدينة الرياض، بوصفها العاصمة، مقراً للحكومة وجميع الهيئات الوزارية والهيئات والسفارات الأجنبية وعدداً من الجامعات الرئيسة، كما أنها تضم المقار الرئيسة للبنوك الكبرى والشركات الرائدة على الصعيدين المحلي والدولي. لذلك أصبحت مدينة الرياض بمثابة المركز المالي لأكبر اقتصاد في منطقة الشرق الأوسط.

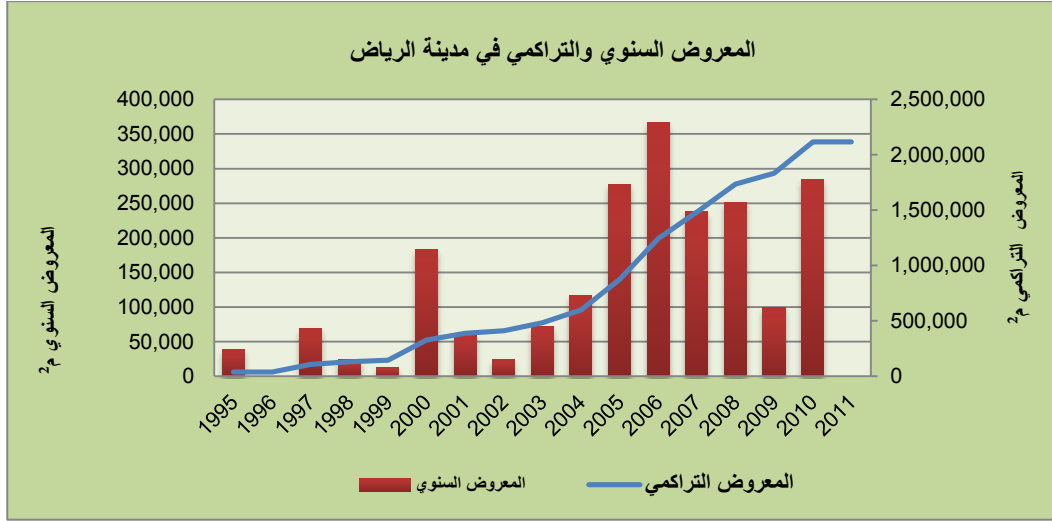
لقد ألقى الانكماش الاقتصادي العالمي خلال السنوات القليلة الماضية بشيء من ظلاله على قطاع التجزئة في مدينة الرياض كما هو الحال في عواصم دول مجلس التعاون الخليجي ومدنها الرئيسة. وقد أدى انخفاض الإقبال على المجمعات التجارية والانخفاض الموازي في الأرباح إلى قيام بعض الملاك بعمليات إعادة هيكلة أو إرجاء تنفيذ خطط التوسع في بعض الحالات. ولكن كثيراً من المعلقين الاقتصاديين يشعرون بانتهاء المرحلة الأسوأ من الأزمة خصوصاً أن متوسط الإنفاق في مجال التجزئة مؤخراً شهد زيادة ملحوظة وهو ما يرجع جزئياً إلى حقيقة مفادها أن المراكز التجارية تشكل جزءاً كبيراً وهاماً بالنسبة للعائلات لقضاء وقت فراغها كما سبق ذكره.

وتقع أسواق التجزئة الحديثة في أماكن متفرقة في مدينة الرياض وبالذات في حي العليا وشمال المدينة، حيث تضم مجموعة واسعة من المحلات التجارية بدءاً من المتاجر التنويعية المتوسطة و انتهاءً بالمجمعات التجارية الراقية. أما المجمعات التجارية القديمة فيقع معظمها في أماكن متناثرة جنوب المدينة في مناطق ذات كثافة سكانية عالية. ويتكون عدد من منافذ التجزئة من شريط من وحدات التجزئة والتي تحتوي على مكاتب أو شقق أعلاها، أو مجمعات تجارية عامة قائمة بذاتها. وتُعتبر تلك المباني غالباً قديمة، وهي عرضة لخطر احتمال أن تصبح عتيقة، وبخاصة في ظل الطرح المستمر لوحدة جديدة في الأسواق.

لقد أدت التغييرات على الحالة الديموغرافية لمدينة الرياض خلال السنوات الأخيرة، إضافة إلى تدفق المغتربين من الأجانب، إلى زيادة الطلب على العلامات التجارية العالمية عالية الجودة، مما أثر بدوره على نوع وحدات التجزئة التي تم إنشاؤها على مدى السنوات القليلة الماضية. ومن أجل تلبية هذا الطلب المتزايد، بدأت مفاهيم التجزئة في التحول إلى مناطق ضواحي المدينة لإنشاء مراكز تجارية رائدة تستطيع تلبية مجموعة من الاحتياجات الاستهلاكية. ونتيجة لذلك، زادت مساحة مجمعات التسوق بشكل كبير خلال السنوات القليلة الماضية. ففضلاً عن المعروض السابق البالغ قرابة ٦٠٠,٠٠٠ متر مربع عام ٢٠٠٥م، تضاعفت مساحات وحدات التجزئة لأكثر من ثلاثة أضعاف لتصل إلى حوالي ٢,٣ مليون متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في الآونة الحالية وفقاً لمستشار دراسة السوق (شركة كلوتونز).

تابع سوق وجهات التسوق

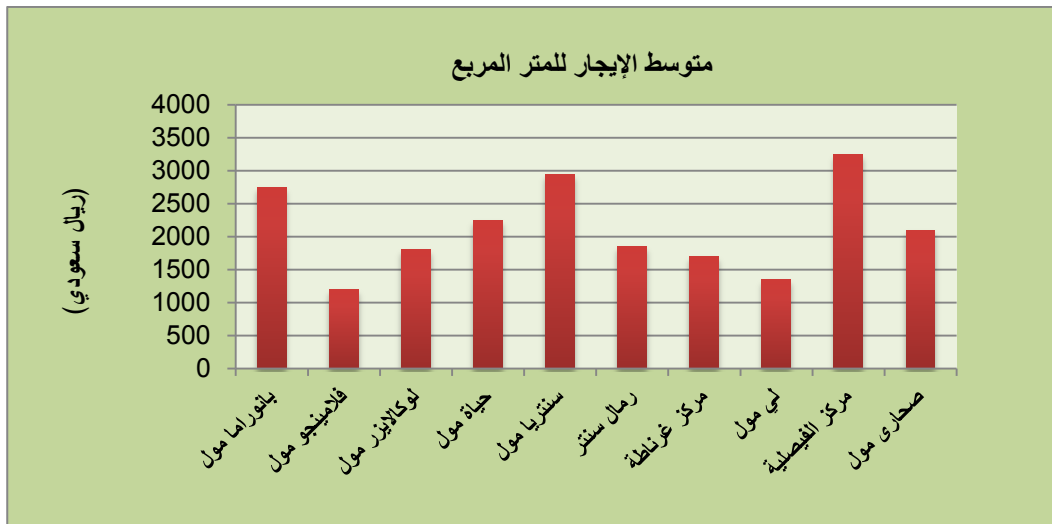
الشكل رقم (٤): المعروض السنوي والتراكمي لمجمعات التسوق في مدينة الرياض



المصدر: شركة كلوتونز

ويوضح الخط الأزرق في الرسم البياني أعلاه معروض مجمعات التسوق التراكمي في مدينة الرياض والذي وصل حالياً إلى ٢,٣٠٠,٠٠٠ متر مربع كإجمالي مساحة قابلة للتأجير. وتقع المجمعات الأبرز في شمال الرياض وعلى طريق الملك فهد وشارع العليا العام. من أمثلتها مجمع المملكة التجاري، ومجمع الفيصلية التجاري؛ ويقعان في الأدوار السفلى من البرجين الإداريين الأكبر من نوعهما في مدينة الرياض. وتتفاوت القيمة الإيجارية في هذين المجمعين ما بين ٢,٥٠٠ ريال سعودي إلى ٤,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً بالنسبة للوحدات الأصغر التي تتراوح مساحاتها ما بين ٤٠ إلى ١٢٠ متراً مربعاً. ويحظى هذان المجمعان بأعلى معدلات الإيجار في مدينة الرياض، نظراً لموقعهما الفريد أسفل البرجين الأكثر شهرة في المدينة.

الشكل رقم (٥): معدلات الإيجار في مدينة الرياض للمتر المربع في مجمعات التسوق



المصدر: شركة كلوتونز

## تابع سوق وجهات التسوق

ويُعتبر مجمع الرياض جاليري أكبر مجمع تجاري في مدينة الرياض بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ١٣٠,٠٠٠ متر مربع، يليه مجمع حياة مول، ومركز بانوراما التجاري، ومركز غرناطة، بمساحات قابلة للتأجير تبلغ حوالي ٨٦,٠٠٠ متر مربع، و ٨٣,٠٠٠ متر مربع، و ٨٢,٠٠٠ متر مربع على التوالي. وتُعتبر هذه المجمعات أيضاً مجمعات تجارية راقية، حيث تتراوح الإيجارات فيها ما بين ١,٥٠٠ و ٤,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً وفقاً لحجم الوحدة ونوع المستأجر. ويبين الشكل البياني رقم (٥) في الصفحة السابقة متوسط الإيجارات في عدد من المجمعات الكبرى بالرياض.

أما المجمعات القديمة فقد سجلت أدنى مستويات الإيجارات في المدينة حيث تتراوح الإيجارات في تلك المجمعات ما بين ٣٠٠ ريال سعودي بالنسبة للمباني القديمة إلى ١,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع الواحد سنوياً في المباني الجديدة. وإضافة إلى المجمعات التجارية، هناك عدد كبير من وحدات التجزئة العامة، والتي عادة ما تخدم المناطق المجاورة. وتقع هذه الوحدات عادة في الطابق الأرضي وفي الطابق العلوي منها توجد وحدات تستخدم لأغراض إدارية أو سكنية. وتوجد هذه الوحدات عادة في معظم الشوارع الرئيسية في المدينة حيث تستفيد من سهولة رؤيتها من قبل الجمهور. وتكون هذه الوحدات في الغالب ذات حالة متوسطة إلى حالة أقل من المتوسط، وتخضع لعقود تأجير قديمة بأسعار منخفضة.

وتحتوي الجداول أدناه على تفاصيل مجمعات التسوق الكبرى في مدينة الرياض مصنفة حسب الفترات التي تم إنشاؤها فيها:

جدول رقم (١٤): مجمعات التسوق في مدينة الرياض والمفتحة بين عامي ١٩٨٤م و ٢٠٠٠م

الرقم	الاسم	سنة الافتتاح المقدرة (مليادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١	أسواق طيبة	١٩٨٤	١١٢,٠٠٠
٢	أسواق مكة	١٩٨٤	٦,٠٠٠
٣	مركز الشعلة التجاري	١٩٨٤	٤٠,٥٠٠
٤	بناية العبيد	١٩٨٥	٩١٦
٥	مركز موسى	١٩٨٥	١٠,٠٠٠
٦	مركز المعيقلة	١٩٨٩	٤٩,٠٠٠
٧	مركز العروبة	١٩٩١	غير معروف
٨	مركز جمال التجاري	١٩٩١	٨,٥٠٠
٩	مركز النمر التجاري	١٩٩٥	١٠,٠٠٠
١٠	مركز الأندلس التجاري	١٩٩٥	٢٨,٠٠٠
١١	صحاري مول	١٩٩٧	٦٩,٠٠٠
١٢	القدس مول	١٩٩٨	٢٤,٠٠٠
١٣	مركز الأمم	١٩٩٨	غير معروف
١٤	أسواق مول المنار	١٩٩٩	١٢,٧٥٠
١٥	العليا مول	٢٠٠٠	٢٠,٠٠٠
١٦	مركز الرياض مول	٢٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٧	مجمع العقارية	٢٠٠٠	٣٧,٠٠٠
١٨	نجد مول	٢٠٠٠	٥,٠٠٠
١٩	مركز بن سليمان للتسوق	٢٠٠٠	٢٠,٠٠٠
٢٠	مركز الفيصلية	٢٠٠٠	٣٥,٠٠٠
٢١	مركز الرياض مول للتسوق	٢٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٢٢	نجد مول	٢٠٠٠	١٠,٩٠٠
الإجمالي			+ ٥٥٣,٥٦٦

المصدر: شركة كلوتونز



تابع سوق وجهات التسوق

جدول رقم (١٥): مجمعات التسوق في مدينة الرياض والمفتحة بين عامي ٢٠٠١م و ٢٠٠٦م

الرقم	الاسم	سنة الافتتاح المقدرة (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١	العثيم مول الربوة	٢٠٠١	٦٧,١٠٣
٢	مركز المملكة	٢٠٠١	٤٤,٠٠٠
٣	صحاري بلازا	٢٠٠٢	٩,٥٥٠
٤	مركز السدحان	٢٠٠٢	١٤,٠٠٠
٥	جاليريا مول - مركز التعمير	٢٠٠٣	غير معروف
٦	خريص بلازا	٢٠٠٣	٤١,٧٠٠
٧	عسير ميغا مول	٢٠٠٣	٣٠,٠٠٠
٨	عزيزية مول	٢٠٠٤	٤٢,٠٠٠
٩	مركز الخيبر	٢٠٠٤	٣٠,٠٠٠
١٠	الشفاء مول	٢٠٠٤	١٠,٠٠٠
١١	مركز توارن سنتر	٢٠٠٤	٣٥,٠٠٠
١٢	بشرى مول للسيدات	٢٠٠٥	٢٠,٠٠٠
١٣	روبال مول	٢٠٠٥	٦٠,٠٠٠
١٤	لي مول - ٥	٢٠٠٥	٣٠,٠٠٠
١٥	شركة جيان السعودية	٢٠٠٥	١٥,٠٠٠
١٦	السلام مول	٢٠٠٥	٧٠,٠٠٠
١٧	مركز غرناطة	٢٠٠٥	٨٢,٠٠٠
١٨	مركز مبارك	٢٠٠٦	١٢,٠٠٠
١٩	إيثار مول	٢٠٠٦	٦٠,٠٠٠
٢٠	جراند سيتي سنتر	٢٠٠٦	٤٥,٠٠٠
٢١	رمال سنتر	٢٠٠٦	٥٥,٠٠٠
٢٢	فينيسيا سنتر	٢٠٠٦	١٤,٠٠٠
٢٣	سنتريا مول	٢٠٠٦	٢٠,٠٠٠
٢٤	أركاديا سنتر	٢٠٠٦	١٠,٠٠٠
٢٥	الرياض جاليري	٢٠٠٦	١٣٠,٠٠٠
<b>الإجمالي</b>			<b>+ ٩٤٦,٣٥٣</b>

المصدر: شركة كلوتونز

تابع سوق وجهات التسوق

جدول رقم (١٦): مجمعات التسوق في مدينة الرياض والمفتحة منذ عام ٢٠٠٧م حتى الوقت الحاضر

الرقم	الاسم	سنة الافتتاح المقدرة (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١	البيستان مول	٢٠٠٧	٢٣,٨٠٠
٢	حياة مول	٢٠٠٧	٨٦,٧٠٠
٣	مجموعة عبد المحسن المقرن	٢٠٠٧	١٥,٠٠٠
٤	جاردينيا مول	٢٠٠٧	٧٥,٠٠٠
٥	السدحان خريص	٢٠٠٧	٢٠,٠٠٠
٦	مركز السدحان السليمانية	٢٠٠٧	١٨,٠٠٠
٧	مبنى السعيد	٢٠٠٨	٣٩٣
٨	العثيم مول خريص	٢٠٠٨	٥٠,٢٣٦
٩	مركز السدحان الصحافة	٢٠٠٨	١٤,٠٠٠
١٠	السدحان سويدي مول	٢٠٠٨	٥٠,٠٠٠
١١	مجمع سعود التجاري	٢٠٠٨	غير معروف
١٢	مارينا مول	٢٠٠٨	٢٥,٠٠٠
١٣	لوكالايزر مول	٢٠٠٨	٢٢,٠٠٠
١٤	البيدية مول	٢٠٠٨	٤٠,٠٠٠
١٥	فلامينجو مول ١	٢٠٠٩	٢٤,٠٠٠
١٦	مارينا مول	٢٠٠٩	٢٥,٠٠٠
١٧	بلدا البناء	٢٠١٠	٥٠,٠٠٠
١٨	الهرم بلازا	٢٠١٠	١٠,٨٤٧
١٩	بانوراما مول	٢٠١٠	٨٢,٨٧٨
٢٠	مركز بلدا	٢٠١٠	٥٠,٠٠٠
٢١	الحلافي	٢٠١٠	٢,٠٣٩
٢٢	مشروع الحمراء	٢٠١٠	٨٦,٥٣٢
٢٣	برج العامرية	٢٠١٠	٢,٢٠٠
٢٤	أسواق المجد	غير معروف	غير معروف
٢٥	مجمع الوزير التجاري	غير معروف	غير معروف
٢٦	مجمع البطحاء التجاري	غير معروف	غير معروف
٢٧	مجمع الدانوب التجاري	غير معروف	غير معروف
		الإجمالي	+ ٧٧٣,٦٢٥

المصدر: شركة كلوتونز



## تابع سوق وجهات التسوق

إن أحدث المجمعات التجارية التي في مدينة الرياض تقع في شمال المدينة. ومن المقرر إدراج نسبة كبيرة من المعروض المستقبلي ضمن مشروعات رئيسية متعددة الاستخدامات (سكنية وتجارية) تم التخطيط لتنفيذها على مدى السنوات القادمة. فعلى سبيل المثال، تتضمن مشروعات مثل القصر، وشمس الرياض، ونسمات الرياض، وبرج الراجحي، والوصل، والرياض لاند، مقترحات بتطوير المجمعات التجارية و/ أو قطاعات التجزئة ضمن الخطط الرئيسية لتلك المشروعات. وفيما يلي عينة من مجمعات التسوق التي يتوقع إقامتها في مدينة الرياض وقت إعداد دراسة السوق.

جدول رقم (١٧): بعض مجمعات التسوق المخطط افتتاحها في مدينة الرياض

الرقم الاسم	الموقع	سنة الافتتاح المقدرة (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١ القصر مول	حي السويدي	٢٠١٢	١٢٠,٠٠٠
٢ شمس الرياض	طريق صلبوخ	٢٠١٣	١٨٠,٠٠٠
٣ نسمات الرياض	حي الرمال	٢٠١٤	١٠٠,٠٠٠
٤ برج الراجحي	حي الملك عبد العزيز	٢٠١٥	٢٥,٧٣٥
٥ أجمكان مول	مدينة الدرعية	٢٠١٥	٩٠,٠٠٠
٦ الوصل مول	طريق صلبوخ	٢٠١٧	٢٧٠,٠٠٠
الإجمالي			٧٨٥,٧٣٥

المصدر: شركة كلوتونز

ويُتوقع إمكانية زيادة المعروض من مساحة المجمعات التجارية خلال الأمدين القصير والمتوسط، ولاسيما مع زيادة تنافس مشروعات الإسكان الكبيرة على استقطاب المستأجرين. لقد أدى هذا المعروض، بجانب انتقال المستأجرين من المجمعات التجارية القديمة إلى الحديثة، إلى انخفاض الإيجارات في بعض المجمعات، خصوصاً القديمة منها، مما حدا بملاك تلك المجمعات إلى زيادة فترة العقد بنفس القيمة الإيجارية وكذلك منح بعض الحوافز للمستأجرين بشرط عدم خفض قيمة الإيجار وذلك لكي لا تكون هناك سابقة لتخفيض الإيجارات تشجع المستأجرين الآخرين على المطالبة بها.

وتبعاً لذلك، انقسم السوق إلى جزأين، المجمعات التجارية القديمة التي تكافح لإبقاء المستأجرين، والمجمعات التجارية الأحدث والتي تستقطب أفضل العروض وتحقق أعلى الإيجارات. ودائماً ما تُدار هذه المجمعات الأحدث بصورة أفضل، مما يساعد في الحفاظ على معدلات الإشغال وتحقيق مستويات أسعار جيدة.

وأخيراً يمكن استنتاج أن الإدارة الجيدة ومستويات الصيانة العالية تُعتبر ذات أهمية متزايدة لضمان احتفاظ المجمعات التجارية القائمة بالمستأجرين فيها وسيكون الحفاظ على مستويات الإقبال من الجمهور أمراً حيوياً لنجاح تلك المجمعات.

تابع سوق وجهات التسوق

٢-٣-٢-١ العثيم مول الربوة

لمعلومات وافية عن مجمع العثيم مول - الربوة، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٧-١ من هذه النشرة.

لقد تم تحليل سوق العثيم مول الربوة بمقارنته مع الرمال مول الذي يُعد المنافس المباشر له حيث يقع مجمع الرمال مول على بعد ٣ كيلومترات تقريباً إلى الجنوب من العثيم مول الربوة، ويشتمل على مساحة مقاربة له نوعاً ما. وفيما يلي مقارنة موجزة لكلا المجمعين:

جدول رقم (١٨): مقارنة العثيم مول الربوة مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال

التفاصيل	العثيم مول الربوة	الرمال مول
المساحة القابلة للتأجير (م <sup>٢</sup> )	٦٧,١٠٣	٥٥,٠٠٠
عدد أماكن انتظار السيارات	٢,٣٠٠	٣,٢٠٠
متوسط نسبة الإشغال	%٩٢	%٩٢

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويمكن ملاحظة أن العثيم مول يوفر مساحة قابلة للتأجير أكبر من الرمال مول، غير أنه يحتوي على عدد أقل نسبياً من المساحات المخصصة للسيارات. ويكشف تحليل مستويات الإشغال في كلا المجمعين أن كلاهما يضم مساحات مؤجرة بصورة جيدة مع وجود شاغر لا يتجاوز نسبة ٨٪. يُشار إلى أن العثيم مول الربوة يحظى بمعدل إقبال أفضل يبلغ في المتوسط ١٩,٠٠٠ زائر يومياً، مقارنة بالرمال مول الذي يفد إليه في المتوسط ١٥,٥٠٠ زائر يومياً.

ويضم كلا المجمعين متاجر السوبرماركت، إلا أن الرمال مول يخصص مساحة لوحدة الهايبرماركت أكبر بكثير مما هو متاح في العثيم مول الربوة مما يعني أن العثيم مول الربوة يوفر نسبة أكبر من المساحة لوحدة محلات التجزئة الأخرى وهذا من شأنه زيادة تنوع العلامات التجارية المطروحة في العثيم مول الربوة. ويظهر الجدول التالي المساحة والقيمة الإيجارية لأبرز المتاجر الكبيرة في كلا المجمعين:

جدول رقم (١٩): مقارنة العثيم مول الربوة مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها

العثيم مول الربوة		الرمال مول	
اسم المتجر	المساحة (متر مربع)	اسم المتجر	المساحة (متر مربع)
العثيم سوبر ماركت	١,٧٣٦	بنده هايبرماركت	١٨,٠٠٠
سيني ماكس	١,٢٥٠	سيني ماكس	٣,٠٠٠
ريد تاج	٥٤٠	ريد تاج	٧٠٠
سنتر بوينت	٦,١٠٨	بست إلكترونيكس	٣,٠٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

## تابع سوق وجهات التسوق

أما بالنسبة للمتاجر الأصغر حجماً، فيظهر الجدول التالي مقارنة تقريبية بين المجمعين من حيث القيمة التأجيرية لكل فئة من فئات المتاجر المصنفة حسب مساحاتها:

جدول رقم (٢٠): مقارنة العثيم مول الربوة مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة

مساحة المتجر	سعر التأجير في العثيم مول الربوة (ريال لكل متر مربع في السنة)	سعر التأجير في الرمال مول (ريال لكل متر مربع في السنة)
أقل من ١٠٠ متر مربع	١٤٦٠٠	١٤٨٠٠
١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع	١٤٣٠٠	١٤٦٠٠
٢٠٠ - ٣٠٠ متر مربع	١٤٢٠٠	١٤٥٠٠
٣٠٠ متر فما فوق	٨٥٠	٩٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويتضح من الجدول أعلاه أن متوسط الإيجارات للمتر المربع الواحد سنوياً في العثيم مول الربوة أقل من متوسط الإيجارات في الرمال مول بشكل طفيف، ونفس الأمر ينطبق في حال المتاجر الكبيرة.

وكما هو الحال في الرمال مول، يضم مجمع العثيم مول الربوة منطقة للمطاعم تتوافر فيها مجموعة من مطاعم السلسلة ذات الاسم المعروف، وتحتوي منطقة المطاعم في العثيم مول الربوة على إجمالي اثنين وعشرين وحدة تم تأجير سبع عشرة وحدة منها حتى تاريخ إعداد الدراسة وذلك نظراً لحدائثة التوسعة. وتقع منطقة المطاعم في موقع جيد بجوار السلاسل المتحركة التي تخدم الطابق الثالث. أما بالنسبة لمنطقة الترفيه، فتوجد مدينة سفوري لاند في مجمع العثيم مول الربوة، وهذه المدينة تابعة لنفس شركة الاستثمار المالكة للمجمع. وتبلغ مساحة هذه المدينة ٧,٩٠٠ متر مربع وتقع في الطابق الثالث من الجزء الجديد من المجمع (الربوة ٢)، أما مساحة مركز الترفيه في الرمال مول فتزيد عنها بمقدار ١٠,٠٠٠ متر مربع تقريباً حيث تبلغ ٨,٩٢٢ متر مربع. ويُعتبر مركز الترفيه في الرمال مول أحد الأفرع التابعة لمدينة فن ستوديو، ويُدار ويُشغل من قبل مجموعة الحكير.

ويُعتبر مستوى الإشغال في مجمع العثيم مول الربوة ناجحاً بمعدلات بلغت ٨٥٪ كما في نهاية ٢٠١١م، علماً بأن هذه النسبة تتذبذب باستمرار مع خروج مستأجرين قدامى ودخول مستأجرين جدد. وعند حساب متوسط هذه النسبة خلال السنة فقد تكون أقل أو أكثر من النسبة في نهاية العام، وقد بلغ متوسط النسبة في عام ٢٠١١م ٩٢٪ تقريباً. وعموماً لا يبدو أن قرب مجمع العثيم مول الربوة من منافسه الرمال مول بصورة نسبية يشكل تهديداً كبيراً للعثيم مول الربوة لأن الرمال مول يستهدف رواداً من فئات سكانية مختلفة إلى حد ما غالباً من ذوي الدخل الأعلى نسبياً. ووفقاً لشركة كلوتونز، يتوقع أن يكون متوسط نسبة الإشغال من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م كما يلي:

جدول رقم (٢١): معدلات الإشغال المتوقعة لمجمع العثيم مول الربوة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م

السنة	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥
معدل الإشغال المتوقع في العثيم مول الربوة	٩٢٪	٩٣٪	٩٥٪	٩٥٪

المصدر: شركة كلوتونز

وتجدر الإشارة إلى أن مستوى الإشغال يعتمد على عدد من العوامل مثل: حالة السوق والمنافسة في المنطقة المجاورة والشركة القائمة بتشغيل المجمع التجاري. كما أن من أهم العوامل أيضاً يتمثل في المتابعة اليومية لهيكل المبنى. ووفقاً لشركة كلوتونز، فقد كانت حالة مجمع العثيم مول الربوة في تاريخ إجراء دراسة السوق جيدة في جزء (الربوة ١) وممتازة في جزء (الربوة ٢) المفتوح من مدة قريبة، وقد أظهر المجمع على المستويين الداخلي والخارجي مستوى عالٍ من الصيانة، مما قد يساعد في الحفاظ على مستويات إقبال جيدة من الجمهور وبالتالي معدلات إشغال عالية من المستأجرين.





## تابع سوق وجهات التسوق

## ٢-٣-٢ العثيم مول خريص - الرياض

لمعلومات وافية عن مجمع العثيم مول - خريص، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٧-٢ من هذه النشرة.

لقد تم تحليل العثيم مول خريص بمقارنته مع خريص بلازا الذي يُعد المنافس المباشر له وهو تابع لمجموعة الحكير التي توفر العلامات التجارية المملوكة لها داخل مجتمعاتها التجارية. ويقع خريص بلازا على بعد ٣ كيلومترات تقريباً من العثيم مول خريص، ومساحته التأجيرية قريبة منه إلى حد ما. وفيما يلي مقارنة موجزة لكلا المجمعين:

جدول رقم (٢٢): مقارنة العثيم مول خريص مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال

التفاصيل	العثيم مول خريص	خريص بلازا
المساحة القابلة للتأجير (م <sup>٢</sup> )	٥٠,٢٣٦	٤١,٧٠٠
عدد أماكن انتظار السيارات	٨١٤	١,٠٠٠
متوسط نسبة الإشغال	%٨٣	%٩٦

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويلاحظ أن العثيم مول خريص يوفر مساحة قابلة للتأجير أكبر من خريص بلازا، غير أنه يحتوي على عدد أقل نسبياً من المساحات المخصصة للسيارات. ويكشف تحليل مستويات الإشغال في كلا المجمعين أن كلاً منهما يضم مساحات مؤجرة بصورة جيدة مع وجود شاغر بنسبة ١٧٪ للعثيم مول خريص و ٤٪ لخريص بلازا على التوالي. ويقدر متوسط الإقبال اليومي بالعثيم مول خريص ٩,٠٠٠ شخص خلال أيام الأسبوع و ١٤,٠٠٠ شخص خلال عطلات نهاية الأسبوع، وهو ما يُعتبر أمراً جيداً مقارنة بالمجمعات التجارية الأخرى.

ويضم كلا المجمعين متاجر الهايبرماركت، إلا أن خريص بلازا يخصص مساحة أكبر بكثير لوحدات الهايبرماركت أكثر مما هو متاح في العثيم مول خريص مما يعني أن العثيم مول خريص يوفر نسبة أكبر من المساحة لوحدات محلات التجزئة الأخرى وهذا من شأنه زيادة تنوع العلامات التجارية المطروحة في العثيم مول خريص. ويظهر الجدول التالي المساحة والقيمة الإيجارية لأبرز المتاجر الكبيرة في كلا المجمعين:

جدول رقم (٢٣): مقارنة العثيم مول خريص مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها

العثيم مول خريص		خريص بلازا	
اسم المتجر	المساحة (متر مربع)	اسم المتجر	المساحة (متر مربع)
سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)	سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)	سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)	سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)
العثيم هايبرماركت	٥,٢٠٠	بنده هايبرماركت	١٨,٨٣٠
هوم بلازا	١٠,٣٠٠	زارا	١,١٢٠
سينتي ماكس	٢,١٣٥	جاب	٥٥٠
ريد تاج	١,٧٠٠	ريد تاج	١,٣٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

## تابع سوق وجهات التسوق

أما بالنسبة للمتاجر الأصغر حجماً، فيظهر الجدول التالي مقارنة تقريبية بين المجمعين من حيث القيمة التأجيرية لكل فئة من فئات المتاجر المصنفة حسب مساحتها:

جدول رقم (٢٤): مقارنة العثيم مول خريص مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة

مساحة المتجر	سعر التأجير في العثيم مول خريص (ريال لكل متر مربع في السنة)	سعر التأجير في خريص بلازا (ريال لكل متر مربع في السنة)
أقل من ١٠٠ متر مربع	١،٥٠٠	٢،٧٠٠
١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع	١،١٠٠	٢،٢٠٠
٢٠٠ - ٣٠٠ متر مربع	١،٢٠٠	٢،٠٠٠
٣٠٠ متر فما فوق	١،٠٠٠	٢،٠٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويتضح من الجدول أعلاه أن متوسط الإيجارات للمتر المربع الواحد سنوياً في العثيم مول خريص أقل من متوسط الإيجارات في خريص بلازا بشكل ملحوظ، ونفس الأمر ينطبق في حال المتاجر الكبيرة.

وكما هو الحال في خريص بلازا، يضم مجمع العثيم مول خريص منطقة للمطاعم تتوافر فيها مجموعة من مطاعم السلسلة ذات الاسم المعروف، وتحتوي منطقة المطاعم في العثيم مول خريص على إجمالي ثماني عشرة وحدة مستأجرة. وتقع منطقة المطاعم في موقع جيد بجوار السلايم المتحركة التي تخدم الطابق الثاني. أما بالنسبة لمنطقة الترفيه، فتقع مدينة سفوري لاند في الطابق الثاني من مجمع العثيم مول خريص، وهذه المدينة تابعة لنفس شركة الاستثمار المالكة للمجمع. وتبلغ مساحة هذه المدينة ٧،٩٠٠ متر مربع وهي أكبر بكثير من مساحة المدينة الترفيهية في خريص بلازا (ديجيتال لاند) والبالغة ١،٣٤٠ متراً مربعاً.

ويُعتبر مستوى الإشغال في مجمع العثيم مول خريص ناجحاً بنسبة بلغت ٨١٪ كما في نهاية ٢٠١١م، علماً بأن هذه النسبة تتذبذب باستمرار مع خروج مستأجرين قدامى ودخول مستأجرين جدد. وعند حساب متوسط هذه النسبة خلال السنة فقد تكون أقل أو أكثر من النسبة في نهاية العام، وقد بلغ متوسط النسبة خلال عام ٢٠١١م ٨٣٪ تقريباً. ورغم أن هذا المستوى من الإشغال يُعتبر أقل من مستويات الإشغال في عدد من المجمعات التجارية الأخرى التابعة لشركة الاستثمار، إلا أنه لا يزال مرتفعاً نسبياً. وعموماً لا يبدو قرب مجمع العثيم مول خريص من منافسه خريص بلازا بصورة نسبية يشكل تهديداً كبيراً للعثيم مول خريص لأن خريص بلازا يستهدف رواداً من فئات سكانية مختلفة إلى حد ما من ذوي الدخل الأعلى نسبياً. ووفقاً لشركة كلوتونز، يتوقع أن يكون متوسط نسبة الإشغال من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م كما يلي:

جدول رقم (٢٥): معدلات الإشغال المتوقعة لمجمع العثيم مول خريص من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م

السنة	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥
معدل الإشغال المتوقع في العثيم مول خريص	٨٤٪	٨٦٪	٨٨٪	٩٠٪

المصدر: شركة كلوتونز

وتجدر الإشارة إلى أن مستوى الإشغال يعتمد على عدد من العوامل مثل: حالة السوق والمنافسة في المنطقة المجاورة والشركة القائمة بتشغيل المجمع التجاري. كما أن من أهم العوامل أيضاً يتمثل في المتابعة اليومية لهيكل المبنى. ووفقاً لشركة كلوتونز، فقد كانت حالة مجمع العثيم مول خريص في تاريخ إجراء دراسة السوق جيدة نظراً لحدائثة المجمع نسبياً، وقد أظهر المجمع على المستويين الداخلي والخارجي مستوى عالٍ من الصيانة، مما قد يساعد في الحفاظ على مستويات إقبال جيدة من الجمهور وبالتالي معدلات إشغال عالية من المستأجرين.

## تابع سوق وجهات التسوق

## ٢-٣-٣ - وجهات التسوق - منطقة القصيم

تقع منطقة القصيم وسط المملكة العربية السعودية على بعد ٣٥٠ كم شمال مدينة الرياض، ويحدها من الشمال منطقة حائل، ومن الشرق مدينة الزلفي، ومن الجنوب منطقة الوشم، ومن الغرب منطقة المدينة المنورة، وتبلغ مساحتها الإجمالية ٧٠,٠٠٠ كيلومتراً مربعاً، كما يبلغ عدد سكانها ١,٢٠٠,٠٠٠ نسمة. ومدينة بريدة هي عاصمة منطقة القصيم وهي تُعتبر واحدة من أكثر المدن أهمية في المنطقة حيث أنها تضم المقر الرئيسي لمحافظة المنطقة، والمجلس المحلي، وفروع الإدارات الحكومية، وجامعة القصيم، إضافة إلى عدد من الكليات والمعاهد. ويُعتبر مركز الملك خالد الحضاري واحداً من أهم المعالم في مدينة بريدة، فهو يحتوي على المعارض والمتاحف ومنطقة خاصة للمهرجانات الشعبية. أما مدينة عنيزة فتُعتبر ثاني أكبر مدن القصيم، ويبلغ عدد سكانها أكثر من ١٢٠,٠٠٠ نسمة.

وتكثر في منطقة القصيم المحلات ومجمعات التسوق الصغيرة والتي تبلغ إجمالي مساحتها القابلة للتأجير ما يقرب من ١٢٥,٠٠٠ متر مربع، ويقع جزء كبير من هذه المحلات والمجمعات الصغيرة في مدينتي بريدة وعنيزة. كما يوجد مجمع تجاري في مدينة الرس ويبعد قرابة سبعين كيلومتراً إلى الغرب من عنيزة، وقد بُني هذا المجمع التجاري على قطعة أرض تصل مساحتها إلى ١٠,٠٠٠ متر مربع. غير أن هذا المجمع لا يُعتبر منافساً مباشراً لمجمعات العثيم في بريدة وعنيزة وبالتالي لم تشمله دراسة السوق بالتحليل. وقد تم التركيز في دراسة السوق على مدينتي بريدة وعنيزة حيث تضم مدينة بريدة مجتمعين تابعين لشركة الاستثمار، أحدهما قائم والآخر قيد الإنشاء، أما مدينة عنيزة فتضم مجتمعاً قيد الإنشاء.

## ٢-٣-٣-١ - العثيم مول بريدة

لمعلومات وافية عن مجمع العثيم مول - بريدة، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٧-٣ من هذه النشرة.

يبلغ تعداد سكان مدينة بريدة أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ نسمة، ويصنف غالبيتهم ضمن أصحاب الدخل فوق المتوسط. وقد تم تطوير عدد من مجمعات التسوق في المدينة للحد من تغير وجهة العملاء الذاهبين إلى مدينة الرياض للتسوق، إضافة إلى استقطاب المتسوقين من القرى المحيطة بها والذين أصبح بعضهم يسافر في الآونة الحالية مئات الكيلومترات من أجل التسوق في المدينة. وتضم مدينة بريدة حالياً مجمعي تسوق رئيسيين كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (٢٦): مجمعات التسوق الرئيسية في مدينة بريدة

الرقم	الاسم	سنة الافتتاح المقدرة (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١	النخيل بلازا - بريدة	٢٠٠٤	٤٩,٨٠٠
٢	العثيم مول - بريدة	٢٠٠١	٣٧,٥٥٧
	الإجمالي		٨٧,٣٥٧

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ونظراً لوجود مجتمعين تجاريين فقط في المدينة، فلا يزال مستوى الإقبال عالياً على كليهما.



## تابع سوق وجهات التسوق

وقد تم تحليل العثيم مول بريدة بمقارنته مع النخيل بلازا الذي يُعد المنافس المباشر له وهو مملوك لشركة المراكز العربية التابعة لمجموعة الحكير والتي توفر العلامات التجارية المملوكة لها داخل مجمعاتها التجارية حيث تمثل العلامات التجارية التابعة لمجموعة الحكير قرابة ٣٠٪ من إجمالي المساحة المؤجرة في النخيل بلازا. أما وحدات التجزئة الأخرى التي تشكل نسبة كبيرة من المساحة المؤجرة في المجمع التجاري، فهي دار البندر، وهايبر بنده التابعة لمجموعة صافولا. ويقع النخيل بلازا على بعد ٢,٥ كيلو متراً تقريباً إلى الجنوب الشرقي من العثيم مول بريدة، ومساحته التأجيريه قريبة إلى حد ما. ويتكون النخيل بلازا من طابق واحد ويستفيد من موقعه الجيد على طريق الملك عبد الله في منطقة وسط بريدة. وفيما يلي مقارنة موجزة لكلا المجمعين:

جدول رقم (٢٧): مقارنة العثيم مول بريدة مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال

التفاصيل	العثيم مول بريدة	النخيل بلازا
المساحة القابلة للتأجير (م)	٣٧,٥٥٧	٤٩,٨٠٠
عدد أماكن انتظار السيارات	٧٢٥	١,٣٠٠
متوسط نسبة الإشغال	٪٩٨	٪٩٨

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويلاحظ أن العثيم مول أصغر من النخيل بلازا، كما أنه يحتوي على عدد أقل من المواقف المخصصة لوقوف السيارات. كما تبين معدلات الإشغال في كلا المجمعين التجاريين احتوائهما على معدلات تأجير ممتازة على حد سواء. ويُعتبر المحل الأكبر في العثيم مول بريدة هو هوم بلازا الذي يمتد على مساحة ٧,٩٣٥ متراً مربعاً، في حين يُعتبر المحل الأكبر في النخيل بلازا هو هايبر بنده الذي يمتد على مساحة ١٤,٩١٩ متراً مربعاً. ويضم المجمعان التجاريان مراكز ترفيهية، حيث توجد مدينة سفوري لاند في العثيم مول بريدة والتي تمتد على مساحة ٤,٠٠٠ متر مربع، بينما توجد مدينة فن لاند في النخيل بلازا على مساحة أكبر بكثير تصل إلى ١٣,٧٧٥ متراً مربعاً.

ويستحوذ السوبر ماركت ومركز الترفيه على ١٨٪ تقريباً من إجمالي المساحة المؤجرة في العثيم مول بريدة، في حين يستحوذ الهايبرماركت ومركز الترفيه في النخيل بلازا على قرابة ٥٨٪ من تلك المساحة. كما تستحوذ المتاجر الكبيرة في العثيم مول على مساحة قدرها ٢٨٪، في حين تصل هذه النسبة في النخيل بلازا إلى ١١٪. ويدل هذا أن العثيم مول بريدة يضم مزيجاً أوسع نطاقاً من المستأجرين، كما يضم مجموعة واسعة من المحلات التجارية. ويظهر الجدول التالي المساحة والقيمة الإيجارية لأبرز المتاجر الكبيرة في كلا المجمعين:

جدول رقم (٢٨): مقارنة العثيم مول بريدة مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها

النخيل بلازا			العثيم مول بريدة		
اسم المتجر	المساحة (متر مربع)	سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)	اسم المتجر	المساحة (متر مربع)	سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)
العثيم سوبر ماركت	٤,٢٩٨	٢٧٥	بنده هايبرماركت	١٤,٩١٩	٢٤٠
هوم بلازا	٧,٩٣٥	٢٢٥	سيتي ماكس	٣,٤٧٧	٥٠٠
مانجو	٥٨٧	٦٧٠	زارا	١,١٥٠	٧٧٠
ريد تاج	١,٧٤٠	٣٥٠	نيو لوك	٩٢٤	١,٢٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

## تابع سوق وجهات التسوق

أما بالنسبة للمتاجر الأصغر حجماً، فيظهر الجدول التالي مقارنة تقريبية بين المجمعين من حيث القيمة التأجيرية لكل فئة من فئات المتاجر المصنفة حسب مساحاتها:

جدول رقم (٢٩): مقارنة العثيم مول بريدة مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة

مساحة المتجر	سعر التأجير في العثيم مول بريدة (ريال لكل متر مربع في السنة)	سعر التأجير في النخيل بلازا (ريال لكل متر مربع في السنة)
أقل من ١٠٠ متر مربع	١,٤٠٠	٢,٣٠٠
١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع	١,٠٠٠	١,٥٠٠
٢٠٠ - ٣٠٠ متر مربع	٨٠٠	١,٣٠٠
٣٠٠ متر فما فوق	٧٥٠	١,٢٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويتضح من الجدول أعلاه أن متوسط الإيجارات للمتر المربع الواحد سنوياً في العثيم مول بريدة أقل من متوسط الإيجارات في النخيل بلازا بشكل ملحوظ. وكما هو الحال في النخيل بلازا، يضم مجمع العثيم مول بريدة منطقة للمطاعم تتوافر فيها مجموعة من مطاعم السلسلة ذات الاسم المعروف، وتحتوي منطقة المطاعم في العثيم مول بريدة على إجمالي ١٧ وحدة مؤجرة في حين يشتمل النخيل بلازا على ١١ وحدة. وتقع منطقة المطاعم بالقرب من المراكز الترفيهية، وتشتمل على قسم مستقل للعائلات. أما بالنسبة لمنطقة الترفيه، فتقع مدينة سفوري لاند في الطابق الثاني من مجمع العثيم مول بريدة، وهذه المدينة تابعة لنفس شركة الاستثمار المالكة للمجمع. أما مركز الترفيه في النخيل بلازا، فن تايم، فهو تابع لمجموعة الحكير ويُدَار ويُشغَل من قبلها وهو يقع على مساحة أكبر بكثير من نظيره في العثيم مول بريدة، الأمر الذي يعطي مجمع النخيل بلازا ميزة تنافسية.

ويُعتبر مستوى الإثغال في مجمع العثيم مول بريدة ناجحاً بمعدلات وصلت إلى ١٠٠٪ كما في نهاية ٢٠١١م، علماً بأن هذه النسبة تتذبذب باستمرار مع خروج مستأجرين قدامى ودخول مستأجرين جدد. وعند حساب متوسط هذه النسبة خلال السنة فقد تختلف عن النسبة في نهاية العام، وقد بلغ متوسط النسبة خلال عام ٢٠١١م ٩٨٪. وعموماً لا يبدو أن قرب مجمع العثيم مول بريدة من منافسه النخيل بلازا بصورة نسبية يشكل تهديداً كبيراً للعثيم مول بريدة خصوصاً أن المجمعين هما المجمعان الرئيسان الوحيدان في المدينة ولأن النخيل بلازا يستهدف رواداً من ذوي الدخل الأعلى نسبياً. ووفقاً لشركة كلوتونز، يتوقع أن تحافظ نسبة الإثغال الحالية على استقرارها في المدى القصير والمتوسط من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م كما يلي:

جدول رقم (٣٠): معدلات الإثغال المتوقعة لمجمع العثيم مول بريدة من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م

السنة	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥
معدل الإثغال المتوقع في العثيم مول بريدة	٩٨٪	٩٨٪	٩٨٪	٩٨٪

المصدر: شركة كلوتونز

ويتمثل التهديد الحقيقي الوحيد لمعدلات الإثغال الحالية في مخاطر التقادم فيما لو وصل المجمع إلى حالة مستهلكة واحتاج إلى ترميم. وتجدر الإشارة إلى أن مستوى الإثغال يعتمد على عدد من العوامل مثل: حالة السوق والمنافسة في المنطقة المجاورة والشركة القائمة بتشغيل المجمع التجاري. كما أن من أهم العوامل أيضاً يتمثل في المتابعة اليومية لهيكل المبنى.

## تابع سوق وجهات التسوق

## ٢ - ٣ - ٣ - ٢ مجمع محلات العنيم عكيرشة في بريدة

بالإضافة إلى العنيم مول بريدة، قامت شركة الاستثمار بإنشاء مجمع محلات تجارية خارجية من طابق واحد في منطقة عكيرشة ببريدة بمساحة تأجيرية قدرها ٥,٧٤٥ متر مربع، وقد تم افتتاح هذا المجمع في نهاية عام ٢٠١١م. وبالإضافة إلى المحلات التجارية الصغيرة سيضم هذا المجمع سوبرماركت العنيم إلا أنه لن يحتوي على مركز ترفيهي على اعتبار أن هذا المجمع ليس به منطقة داخلية مغطاة كما هو الحال في العنيم مول بريدة. ولمعلومات أكثر عن مجمع العنيم عكيرشة في بريدة، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٧-٦ من هذه النشرة.

## ٢ - ٣ - ٣ - ٣ مجمع محلات العنيم المنتزه في عنيزة

على غرار مدينة بريدة، تُعتبر المجمعات التجارية في عنيزة نادرة وهي في الغالب عبارة عن مجمعات من نوع هايبرماركت أو سوبرماركت كبير تحيط به المحلات التجارية الصغيرة، حيث يُعتبر الإقبال على هذه المدينة أقل بكثير من نظيرها في منطقة بريدة التي تستقطب الغالبية العظمى من مراكز التسوق المتكاملة. وقد قامت شركة الاستثمار بإنشاء مجمع محلات تجارية خارجية من طابق واحد في منطقة المنتزه بعنيزة بمساحة تأجيرية قدرها ١٨,٧٢٠ متر مربع، ويتوقع أن يتم افتتاح هذا المجمع خلال عام ٢٠١٢م. وبالإضافة إلى المحلات التجارية الصغيرة سيضم هذا المجمع سوبرماركت العنيم إلا أنه لن يحتوي على منطقة ترفيهي على اعتبار أن هذا المجمع ليس به منطقة داخلية مغطاة كما هو الحال في العنيم مول بريدة. ولا يوجد حالياً في عنيزة سوى مجمع تجاري واحد فقط هو مجمع عنيزة مول المملوك لشركة الزامل العقارية كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (٣١): مجمعات التسوق الرئيسية في مدينة عنيزة

الرقم الاسم	سنة الافتتاح (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١ مجمع عنيزة مول	٢٠٠٩	٣٦,٠٠٠
الإجمالي		٣٦,٠٠٠

المصدر: شركة كلوتونز

ويستقطب مجمع عنيزة مول المتسوقين من المستويات العالية من مختلف أنحاء المنطقة، نظراً لتنوع مزيج المستأجرين في هذا المجمع التجاري. ويشتمل المجمع على عدد من مجموعات التجزئة بما في ذلك التابعة لشركات الشايح، والحكير، والدانة، والعجلان. وتشتمل المحلات الكبرى على فرع هايبر بنده على مساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع، ومركز فرح الترفيهي، ومكتبة جرير، وكذلك علامات تجارية أخرى تشمل ألدو، وذا بودي شوب، ومذكرير، ونكست، وإيفانز، وسواتش، ونابن ويست، ومكس، وأدمز كيدز.

ويقع مجمع عنيزة مول عند تقاطع رئيس مستقيماً من موقعه المركزي وإمكانية الوصول إليه عبر الطرق السريعة الرئيسية، ويضم موقف سيارات يتسع لـ ١,٥٠٠ سيارة، كما يضم أكبر مركز للترفيه في منطقة القصيم، مع منطقة تزلج على الجليد، ومنطقة ألعاب للأطفال.

أما بالنسبة لمجمع العنيم المنتزه التابع لشركة الاستثمار فما زال تحت الإنشاء ويتوقع افتتاحه خلال عام ٢٠١٢م، وهو يقع في حي المنتزه بمدينة عنيزة أمام مستشفى الملك سعود العام، وعلى مقربة من مركز المدينة التجاري. وقد تمت الإشارة أعلاه إلى أن هذا المجمع سيوفر مساحة قابلة للتأجير قدرها ١٨,٧٢٠ متر مربع على امتداد طابق واحد. وسيضم المجمع مستأجرين أمثال: العنيم سوبر ماركت، وسنتر بوينت، وإي ماكس، وإتش أند إم، ومنطقة للمطاعم، غير أنه لن يشتمل على مركز للترفيه وفقاً لمخطط الطابق المقدم. وعدا ما سبق، لا توجد خطط معلنة حالياً لإنشاء مجمعات تجارية أخرى في مدينة عنيزة أو في كافة أرجاء منطقة القصيم.



## تابع سوق وجهات التسوق

## ٢-٣-٤ وجهات التسوق - المنطقة الشرقية

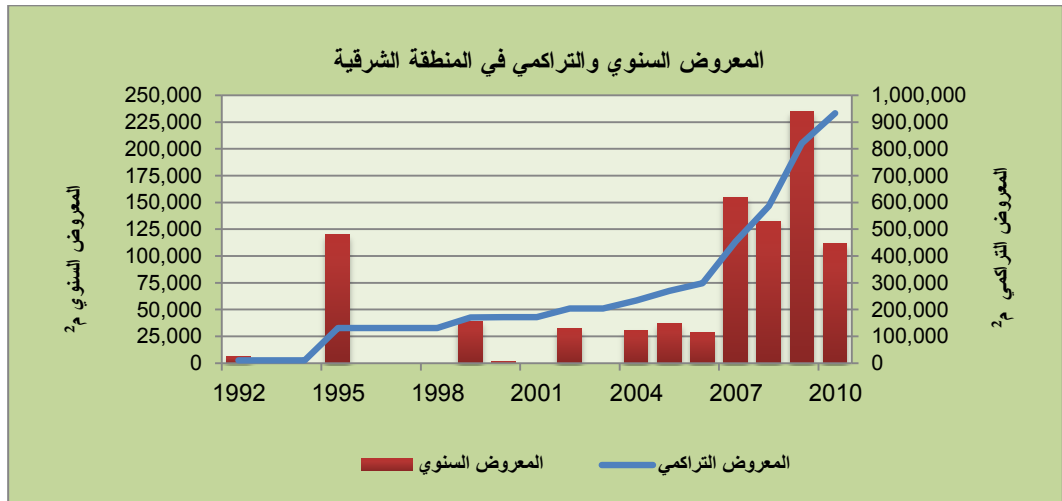
تقع المنطقة الشرقية على ساحل الخليج العربي في شرق البلاد، مشتركة في حدودها مع دول الكويت وقطر والإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان واليمن، كما ترتبط بمملكة البحرين من خلال جسر الملك فهد. وتبلغ مساحة المنطقة الشرقية ٧١٠,٠٠٠ كيلومتر مربع، وهي أكبر منطقة في المملكة العربية السعودية، ويبلغ إجمالي عدد سكانها الإجمالي قرابة ٤ ملايين نسمة. وقد ركزت دراسة السوق على المجتمعات الحضرية في منطقة الدمام الكبرى، التي تضم الدمام عاصمة المنطقة الشرقية والخبر والظهران. ويبلغ تعداد سكان منطقة الدمام الكبرى قرابة ٢ مليون نسمة، مما يجعلها ثالث أكبر منطقة حضرية في المملكة العربية السعودية بعد الرياض ومكة المكرمة.

لقد نمت المدينة بشكل كبير إثر اكتشاف النفط في المنطقة في ثلاثينيات القرن العشرين. وقبل هذا الاكتشاف، كانت المدن الحالية مثل الدمام والخبر لا تزيد عن كونها قرى تعمل في مجال الصيد، ومعزولة عن بقية مناطق المملكة. وفي الوقت نفسه، ظهرت الظهران كمدينة حضرية كبيرة في حد ذاتها، ويرجع السبب في ذلك إلى احتوائها على شركة أرامكو السعودية، وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن، وكذا قاعدة الظهران الجوية. وتبقى صناعة النفط والصناعات البتروكيمياوية جزءاً لا يتجزأ من اقتصاد المنطقة الشرقية.

وعلى غرار جدة والرياض، أثر التباطؤ الاقتصادي العالمي على تجار التجزئة داخل الدمام الكبرى من خلال انخفاض مستويات الإقبال وانخفاض مستوى الإنفاق الاستهلاكي. كما شهدت الدمام الكبرى حجماً كبيراً من المعروض للسوق على مدى العامين الماضيين، مما أدى إلى انخفاض الطلب القائم لتجارة التجزئة مقارنة بالمعرض، وهو ما أدى بدوره إلى خفض الإيجارات في أنحاء المنطقة. ونتيجة لذلك، أصبحت السوق مناسبة أكثر للمستأجرين الذين لديهم القدرة على نقل محلّاتهم إلى المجمعات التي توفر مساحات تأجيرية بتكلفة أقل.

تتأثر سوق التجزئة في المنطقة الشرقية إلى حد كبير بجسر الملك فهد الذي يربط بين المنطقة الشرقية ومملكة البحرين، حيث تستقطب السوق العديد من الزائرين السعوديين الذين يعيشون في مدن مثل الرياض، إضافة إلى رعايا دول الكويت وقطر والإمارات العربية المتحدة الذين يرغبون في زيارة مملكة البحرين عبر جسر الملك فهد. وعلى نفس المنوال، تُعتبر مراكز التجزئة في المنطقة الشرقية جاذبة لعدد من الزائرين القادمين من مملكة البحرين والراغبين في الشراء بالجملة وبأسعار مخفضة.

الشكل رقم (٦): المعروض السنوي والتراكمي في المنطقة الشرقية



المصدر: شركة كلوتونز

### تابع سوق وجهات التسوق

ونظراً لعدد سكانها البالغ ٢ مليون نسمة، تتمتع سوق التجزئة في منطقة حاضرة الدمام الكبرى بمعدلات طلب محلي قوية، وخصوصاً عندما تشتمل على المناطق الحضرية الأخرى مثل القطيف والجبيل، إضافة إلى الهفوف في الجنوب إلى حد ما. وتتأثر سوق التجزئة في منطقة الهفوف إلى حد كبير بالسكان المقيمين فضلاً عن المسافرين من قطر والإمارات العربية المتحدة إلى البحرين. ويوضح الشكل رقم (٦) في الصفحة السابقة المعروض السنوي من المجمعات التجارية في المنطقة الشرقية (المستطيلات باللون الأحمر) والمساحة التراكمية (الخط الأزرق). ويلاحظ زيادة المعروض من المساحات ذات الجودة المتوسطة إلى العالية بصورة كبيرة منذ عام ٢٠٠٤م مع دخول عشرة مجمعات تجارية متوسطة وكبيرة الحجم في السوق.

ويعتبر مجمع الظهران مول، والذي تديره شركة المراكز العربية، أكبر المجمعات على الإطلاق في المنطقة الشرقية. لقد وفر المجمع عند افتتاح المرحلة الأولى منه عام ٢٠٠٥م ما يقارب ٧٢,٠٠٠ متر مربع من المساحات القابلة للتأجير. وشجع نجاح المرحلة الأولى من المجمع على القيام بتوسعته ليوفر ٩٥,٠٠٠ متر مربع من المساحة الإضافية القابلة للتأجير، وقد تم افتتاح التوسعة عام ٢٠٠٩م. وثمة إضافة أخرى بارزة تتمثل في افتتاح جريز بلازا، مقابل الظهران مول، وكذلك متجر إيكيا المفتوح عام ٢٠٠٨م، مما ساهم في إضافة ما يزيد عن ٦٠,٠٠٠ متر مربع من المساحة المعروضة في السوق. أما من دشن قطاع مجمعات التسوق في المنطقة الشرقية فهو مجمع الراشد مول الذي افتتح عام ١٩٩٥م وكان يوفر مساحة قدرها ٦٠,٠٠٠ متر مربع إلا أنها تمت زيادتها من خلال إنشاء مبنى لاحق لتصل إلى ١٢٠,٠٠٠ متر مربع تقريباً. وبشكل عام، تميل معدلات الإشغال إلى أن تكون قوية في المنطقة الشرقية.

وإضافة إلى المجمعات التجارية، توجد محلات تجزئة تقليدية في منطقة الدمام الكبرى تقع عادة في الطابق الأرضي من مباني المكاتب التجارية أو الشقق السكنية. ويميل المعروض الحديث من المساحات التأجيرية ليكون مجموعات قائمة بذاتها (من طابق واحد) تقع على طول عدد من الطرق التجارية الرئيسية في جميع أنحاء المنطقة. وتشير دراسة السوق إلى وجود فائض يبلغ حوالي ٨٠,٠٠٠ متر مربع من المساحة القابلة للتأجير لوحدات التجزئة العامة داخل الخبر والدمام على طول الطرق التجارية الرئيسية وذلك في تاريخ إعداد الدراسة. ويتمثل نشاط معظم تلك المحلات في المطاعم، والمقاهي، ومعارض الأثاث والسيارات، ومحلات بيع الملابس.

ويحتوي الجدول رقم (٣٢) في الصفحة التالية على قائمة بمجمعات التسوق الكبرى في المنطقة الشرقية التي شملها البحث.



## تابع سوق وجهات التسوق

جدول رقم (٣٢): مجموعات التسوق الرئيسية في المنطقة الشرقية

الرقم	الاسم	سنة الافتتاح المقدرة (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١	مركز الحسان التجاري	غير معروف	٤,٨٠٠
٢	الخير بلازا	١٩٩٢	٦,٠٠٠
٣	الراشد مول	١٩٩٥	١٢٠,٠٠٠
٤	فؤاد سنتر	١٩٩٩	١٤,٠٠٠
٥	الجماح سيتي سنتر	١٩٩٩	١٠,٠٠٠
٦	الأول بلازا	١٩٩٩	١٥,٢٤٤
٧	مركز الجوهرة للتسوق	٢٠٠٠	١,٦٢٠
٨	مارينا مول	٢٠٠٢	٣١,٨٠٠
٩	الواحة مول	٢٠٠٤	٣٠,٠٠٠
١٠	الطوقي سنتر	٢٠٠٥	٢٠,٦٠٠
١١	ابن خلدون بلازا	٢٠٠٥	١٦,٠٣٦
١٢	الشاطئ مول	٢٠٠٦	٢٨,٨٦٠
١٣	مركز الشعلة	٢٠٠٧	٢٠,٠٠٠
١٤	الواحة مول	٢٠٠٧	٢١,٠٠٠
١٥	الحياة بلازا	٢٠٠٧	٤٨,٠٠٠
١٦	فينيسا مول	٢٠٠٧	٣٦,٠٠٠
١٧	قرية القصيبي	٢٠٠٧	٢١,٠٠٠
١٨	النزاوي سنتر	٢٠٠٧	٤,٨٦٠
١٩	العثيم مول - الأحساء	٢٠٠٧	٥٦,٣٣٢
٢٠	دارين مول	٢٠٠٨	٤٦,٠٠٠
٢١	الشراخ سيتي سنتر	٢٠٠٨	٢٠,٠٠٠
٢٢	جرير بلازا	٢٠٠٨	٦٦,٥٠٠
٢٣	مول الظهران	٢٠٠٩	١٦٧,٠٠٠
٢٤	الأندلس بلازا	٢٠٠٩	٢٠,٠٠٠
٢٥	مركز الجزيرة التجاري	٢٠١٠	٥,٨٠٠
٢٦	سكاي بلازا بالأحساء	٢٠١٠	٦,٠٠٠
٢٧	العثيم مول - الدمام	٢٠١٠	٥٤,٧٤٤
الإجمالي			٨٩٢,١٩٦

المصدر: شركة كلوتونز



تابع سوق وجهات التسوق

وفيما يلي عينة من مجمعات التسوق التي يتوقع إقامتها مستقبلاً في المنطقة الشرقية حسب المعلن في وسائل الإعلام.

جدول رقم (٣٣): بعض مجمعات التسوق في المنطقة الشرقية والمخطط افتتاحها مستقبلاً

الرقم	الاسم	سنة الافتتاح المقدرة (ميلادي)	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
١	الماس مول	٢٠١٢	١٣,٠٠٠
٢	مركز بوابة الدمام	٢٠١٢	٣٦,٥٢٠
٣	مركز الشثري التجاري	٢٠١٢	٤,٨٠٠
٤	شبيلي جراند مول	٢٠١٣	١١٠,٠٠٠
٥	بحيرات الخبر	٢٠١٤	٤٨,٠٠٠
		الإجمالي	٢١٢,٣٢٠

المصدر: شركة كلوتونز

٢-٣-٤-١ العثيم مول الدمام

لمعلومات وافية عن مجمع العثيم مول - الدمام، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٧-٥ من هذه النشرة.

من الواضح أن العثيم مول الدمام يسعى للتنافس مع أكبر المجمعات التجارية في مدينة الخبر، فضلاً عن الشاطئ مول، ومارينا مول في الدمام. لذا تمت مقارنة هذا المجمع التجاري مع الظهران مول الذي تملكه مجموعة الحكير، وهو يُعد المجمع التجاري الأكبر في المنطقة الشرقية ويمكن اعتباره المنافس المباشر لمجمع العثيم مول الدمام. ويقع مول الظهران على بعد ١٠ كيلومترات تقريباً إلى الجنوب من مجمع العثيم مول الدمام. وفيما يلي مقارنة موجزة لكلا المجمعين:

## تابع سوق وجهات التسوق

جدول رقم (٣٤): مقارنة العثيم مول الدمام مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال

التفاصيل	العثيم مول الدمام	الظهران مول
المساحة القابلة للتأجير (م <sup>٢</sup> )	٥٤,٧٤٤	١٦٧,٠٠٠
عدد أماكن انتظار السيارات	١,٨٩٦	٢,٨٠٠
متوسط نسبة الإشغال	%٨٨	%٩٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويمكن ملاحظة أن مساحة العثيم مول أصغر بكثير من نظيرتها في الظهران مول. ومع ذلك، يكشف تحليل معدلات الإشغال أنه رغم افتتاح العثيم مول مؤخراً، فالمقارنة بين مستويات الإشغال تُعد أمراً مثيراً للاهتمام، حيث يضم المجمعان التجاريان مساحات مؤجرة بصورة جيدة بمعدلات شاغل لا تتجاوز ١٢٪ للعثيم مول، و ١٠٪ للظهران مول مع وجود زيادة ملحوظة في نسبة الإشغال في العثيم مول الدمام قبل نهاية السنة الأولى من افتتاحه، حيث أن نسبة الإشغال المبينة في الجدول أعلاه تعكس متوسط نسبة الإشغال في العثيم مول الدمام خلال سنة ٢٠١١م، بينما وصلت نسبة الإشغال في نهاية شهر ديسمبر ٢٠١١م إلى ٩٥٪ تقريباً.

ويظهر الجدول التالي المساحة والقيمة الإيجارية لأبرز المتاجر الكبيرة في كلا المجمعين:

جدول رقم (٣٥): مقارنة العثيم مول الدمام مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها

العثيم مول الدمام			الظهران مول		
اسم المتجر	المساحة (متر مربع)	سعر التأجير للمتر المربع (ريال سعودي) في السنة	اسم المتجر	المساحة (متر مربع)	سعر التأجير للمتر المربع (ريال سعودي) في السنة
العثيم سوبر ماركت	٧,٤٨٩	٤٠٠	بنده هايبرماركت	٢٣,٠٠٠	٣٧٥
سنتر بويونت	٤,٨٣٠	٥٠٠	ديبينهامز	٤,٥٢٣	٨٦٠
سي تي ماكس	٢,٥٤٠	٥٠٠	سي تي بلازا	٣,٣٠٢	١,١١٠
إتش أند إم	١,٤٤٠	١,٠٠٠	ماركس أند سينسر	١,٤٧٥	٢,٠٧٠
مادركير	٦٢٠	١,٠٠٠	نكست	٦٠٨	٢,٣٦٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

أما بالنسبة للمتاجر الأصغر حجماً، فيظهر الجدول التالي مقارنة تقريبية بين المجمعين من حيث القيمة التأجيرية لكل فئة من فئات المتاجر المصنفة حسب مساحاتها:

جدول رقم (٣٦): مقارنة العثيم مول الدمام مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة

مساحة المتجر	سعر التأجير في العثيم مول الدمام (ريال لكل متر مربع في السنة)	سعر التأجير في الظهران مول (ريال لكل متر مربع في السنة)
أقل من ١٠٠ متر مربع	١,٨٥٠	٢,٦٠٠
١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع	١,٣٠٠	٢,٣٥٠
٢٠٠ - ٣٠٠ متر مربع	١,١٥٠	٢,٣٠٠
٣٠٠ متر فما فوق	١,١٠٠	٢,٤٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويتضح من الجدول أعلاه، أن متوسط الإيجارات للمتر المربع الواحد سنوياً في العثيم مول أقل بشكل ملحوظ من متوسط الإيجارات في الظهران مول.

## تابع سوق وجهات التسوق

وكما هو الحال في الظهران مول، يضم مجمع العثيم مول الدمام منطقة للمطاعم تتوافر فيها مجموعة من مطاعم السلسلة ذات الاسم المعروف. وتقع وحدات منطقة المطاعم قرب مركز الترفيه، وتبلغ مساحتها في المتوسط قرابة ٥٠ متراً مربعاً لكل وحدة ويلاحظ وجود مساحات كبرى مخصصة للجلوس بجوار أكشاك منطقة المطاعم. وأثناء مقارنة العثيم مول مع المنافس الرئيس، يتضح أن الظهران مول يوفر منطقة مطاعم أكثر تنوعاً في عدد من المواقع في كافة أرجاء المجمع، كما يوفر مجموعة أكبر من المقاهي ووحدات المطاعم العائلية.

أما بالنسبة لمنطقة الترفيه، فتوجد مدينة سفوري لاند في مجمع العثيم مول الدمام، وهذه المدينة تابعة لنفس شركة الاستثمار المشغلة للمجمع. وتبلغ مساحة هذه المدينة ٨,٥٠٠ متر مربع وتقع في الطابق الثالث من المجمع. أما مساحة مركز الترفيه في الظهران مول فتبلغ ١٠,٠٠٠ متر مربع. ويُعتبر مركز الترفيه في الظهران مول أحد الأفرع التابعة لمدينة ملاهي سباركيز، ويُدار ويُشغل من قبل مجموعة الحكير.

ويُعتبر مستوى الإشغال في مجمع العثيم مول الدمام ناجحاً بمعدلات بلغت ٩٥٪. كما في نهاية عام ٢٠١١م رغم أن المجمع لم يفتتح إلا في نهاية عام ٢٠١٠م ولم يبدأ تشغيله الفعلي إلا في الربع الأول من عام ٢٠١١م. وللعلم فإن هذه النسبة تتذبذب باستمرار مع خروج مستأجرين قدامى ودخول مستأجرين جدد. وعند حساب متوسط هذه النسبة خلال السنة فقد تكون أقل أو أكثر من النسبة في نهاية العام، وقد بلغ متوسط النسبة خلال عام ٢٠١١م ٨٨٪. ويرجع أن هذه النسبة العالية تحققت من خلال شهرة مول العثيم في مناطق أخرى وكذلك شراكته الإستراتيجية مع العديد من مجموعات المحلات الكبرى مثل الحكير والشاي ودار البندر، إضافة إلى تنوع أصحاب العلامات التجارية المحلية، وكذلك الموقع المميز للمجمع. وعموماً لا يبدو أن قرب مجمع العثيم مول الدمام من منافسه الظهران مول بصورة نسبية يشكل تهديداً كبيراً للعثيم مول الدمام لأنه يستهدف رواداً من فئات سكانية مختلفة إلى حد ما من ذوي الدخل الأعلى نسبياً. ووفقاً لشركة كلوتونز، يتوقع أن يكون متوسط نسبة الإشغال من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م كما يلي:

جدول رقم (٣٧): معدلات الإشغال المتوقعة لمجمع العثيم مول الدمام من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م

السنة	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥
معدل الإشغال المتوقع في العثيم مول الدمام	٩٠٪	٩٢٪	٩٤٪	٩٥٪

المصدر: شركة كلوتونز

وتجدر الإشارة إلى أنه من الضروري ضمان إجراء التوصيلات والصيانة الدورية حسب الحاجة، مع ضرورة توفير مخصصات لبنود مثل المصاعد ووحدات تكييف الهواء للتأكد من أن المجمع لا يزال بيئة جاذبة للمستأجرين والعملاء. كما أن القيام بذلك سيساعد في الحفاظ على القيمة الرأسمالية للأصل، بل وتعزيز هذه القيمة في بعض الحالات.

## ٢-٣-٤ - العثيم مول الأحساء

لمعلومات وافية عن مجمع العثيم مول - الأحساء، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٧-٤ من هذه النشرة.

لقد تم تحليل مجمع العثيم مول الأحساء بمقارنته مع مجمع الأحساء مول الذي يُعد المنافس المباشر له وهو تابع لمجموعة الحكير التي توفر العلامات التجارية المملوكة لها داخل مجتمعاتها التجارية. ويقع الأحساء مول على بعد ٧ كيلومترات إلى الجنوب الغربي من العثيم مول، ومساحته التأجيرية قريبة منه إلى حد ما. وفيما يلي مقارنة موجزة لكلا المجمعين:



تابع سوق وجهات التسوق

جدول رقم (٣٨): مقارنة العثيم مول الأحساء مع أقرب المنافسين من حيث المساحة ونسب الإشغال

التفاصيل	العثيم مول الأحساء	الأحساء مول
المساحة القابلة للتأجير (م <sup>٢</sup> )	٥٦,٣٣٢	٤٧,٩٠٠
عدد أماكن انتظار السيارات	١,٠٠٠	١,٥٠٠
متوسط نسبة الإشغال	%٩٤	%٩٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

ويلاحظ أن مساحة العثيم مول أكبر من نظيرتها في الأحساء مول، ولكنه يوفر عدداً أقل من المساحات المخصصة لوقوف السيارات. ويكشف تحليل مستويات الإشغال لكلا المركزين أن كليهما يتمتعان بمساحات مؤجرة بصورة جيدة بمعدلات شاغر لا تتجاوز ٦% للعثيم مول، و ١٠% للأحساء مول. ويضم كلا المجمعين التجاريان متاجر الهايبرماركت إلا أن الأحساء مول يوفر مساحة أكبر لوحدة الهايبرماركت مما يعني أن العثيم مول يوفر نسبة أكبر من المساحة الإجمالية لوحدة التجزئة العادية. ويظهر الجدول التالي المساحة والقيمة الإيجارية لأبرز المتاجر الكبيرة في كلا المجمعين:

جدول رقم (٣٩): مقارنة العثيم مول الأحساء مع أقرب المنافسين من حيث مساحات المتاجر الكبيرة والقيمة الإيجارية لها

اسم المتجر	العثيم مول الأحساء		الأحساء مول	
	المساحة (متر مربع)	سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)	اسم المتجر	المساحة (متر مربع) / سعر التأجير للمتر المربع في السنة (ريال سعودي)
العثيم سوپر ماركت	٧,٨٨٥	٣٠٠	بنده هايبرماركت	١٠,٣٥٠ / ٣٢٠
إي ماكس	٣,٦٥٤	٣٠٠	سنتر بوينت	٢,٤٥٠ / ٥٦٠
سي تي ماكس	٢,٥٠٠	٣٦٠	سي تي ماكس	١,٥٠٠ / ٦٧٠
ريد تاج	١,٦٨٠	٢٠٠	ريد تاج	١,٢٥٠ / ٨٣٠
إتش أند إم	١,٣٧٠	١,٠٠٠	زارا	١,٤٠٠ / ١,٠٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

أما بالنسبة للمتاجر الأصغر حجماً، فيظهر الجدول التالي مقارنة تقريبية بين المجمعين من حيث القيمة التأجيرية لكل فئة من فئات المتاجر المصنفة حسب مساحتها:

جدول رقم (٤٠): مقارنة العثيم مول الأحساء مع أقرب المنافسين من حيث سعر تأجير المتاجر الصغيرة والمتوسطة

مساحة المتجر	سعر التأجير في العثيم مول الأحساء (ريال لكل متر مربع في السنة)	سعر التأجير في الأحساء مول (ريال لكل متر مربع في السنة)
أقل من ١٠٠ متر مربع	١,٦٠٠	٢,٥٠٠
١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع	١,٣٠٠	١,٩٠٠
٢٠٠ - ٣٠٠ متر مربع	١,٠٠٠	١,٥٠٠
٣٠٠ متر فما فوق	١,٠٠٠	١,٢٠٠

المصدر: شركة كلوتونز وإدارة شركة الاستثمار

## تابع سوق وجهات التسوق

ويتضح من الجدول رقم (٤٠) في الصفحة السابقة أن متوسط الإيجارات للمتر المربع الواحد سنوياً في العتيم مول الأحساء أقل من متوسط الإيجارات في الأحساء مول بشكل ملحوظ، ونفس الأمر ينطبق في حال المتاجر الكبيرة. وكما هو الحال في الأحساء مول، يضم مجمع العتيم مول الأحساء منطقة للمطاعم تتوافر فيها مجموعة من مطاعم السلسلة ذات الاسم المعروف. وتقع منطقة المطاعم في موقع جيد في الطابق الثاني. أما بالنسبة لمنطقة الترفيه، فتقع مدينة سفوري لاند أيضاً في الطابق الثاني من مجمع العتيم مول الأحساء، وهذه المدينة تابعة لنفس شركة الاستثمار المالكة للمجمع. وتبلغ مساحة هذه المدينة ٧،٩٠٠ متر مربع وهي أكبر بكثير من مساحة المدينة الترفيهية في الأحساء مول (ملاهي سباركيز) والبالغة ٢،٨٠٠ متراً مربعاً.

ويُعتبر مستوى العمل في مجمع العتيم مول الأحساء ناجحاً بمعدلات إشغال بلغت ٩٤٪ كما في نهاية عام ٢٠١١م، علماً بأن هذه النسبة تتذبذب باستمرار مع خروج مستأجرين قدامى ودخول مستأجرين جدد. وعند حساب متوسط هذه النسبة خلال السنة فقد تكون أقل أو أكثر من النسبة في نهاية العام، ولكن في حالة العتيم مول الأحساء فإن متوسط النسبة خلال عام ٢٠١١م بلغ أيضاً ٩٤٪. وعموماً لا يبدو أن قرب مجمع العتيم مول من منافسه الأحساء مول يشكل تهديداً كبيراً للعتيم مول خصوصاً وأنه لا توجد مجمعات أخرى من نفس الطابع في المدينة ولأن الأحساء مول يستهدف رواداً من ذوي الدخل الأعلى نسبياً. ووفقاً لشركة كلوتونز يتوقع أن يكون متوسط نسبة الإشغال من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م كما يلي:

جدول رقم (٤١): معدلات الإشغال المتوقعة لمجمع العتيم مول الأحساء من عام ٢٠١٢م إلى عام ٢٠١٥م

السنة	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥
معدل الإشغال المتوقع في العتيم مول الأحساء	٩٥٪	٩٦٪	٩٦٪	٩٦٪

المصدر: شركة كلوتونز

وتجدر الإشارة إلى أنه من الضروري ضمان إجراء التصليحات والصيانة الدورية للمجمع مع وضع مخصصات لبنود مثل المصاعد ووحدات تكييف الهواء للتأكد من أن المجمع يستمر في توفير بيئة جاذبة للمستأجرين والعملاء. كما أن القيام بذلك سيساعد في الحفاظ على القيمة الرأسمالية للأصل، بل وتعزيز هذه القيمة في بعض الحالات. ووفقاً لشركة كلوتونز، فقد كانت حالة مجمع العتيم مول الأحساء في تاريخ إجراء دراسة السوق جيدة وأظهر المجمع على المستويين الداخلي والخارجي مستوى عال من الصيانة، مما سيساعد في الحفاظ على معدلات إشغال عالية، ومستويات إقبال جيدة للمجمع.

## ٢ - ٣ - ٥ الحصة السوقية لوجهات العتيم مول

يمكن استنتاج الحصة السوقية للعتيم مول في كل منطقة من خلال المساحة القابلة للتأجير في السوق خصوصاً وأن معدلات الإشغال لدى غالبية مجمعات العتيم مول تعتبر مرتفعة نسبياً مقارنة بمعظم المجمعات الأخرى. ويوضح الجدول التالي الحصة السوقية للعتيم مول من حيث المساحة القابلة للتأجير في كل منطقة على حدة وعلى مستوى كل المناطق التي توجد فيها مجمعات تسوق للعتيم:

جدول رقم (٤٢): الحصة السوقية المقدرة لمجمعات العتيم مول في المناطق التي تتواجد فيها

المنطقة	المجمع	مساحة المجمع	إجمالي مساحات العتيم مول في المنطقة	إجمالي المعروض المعروف في المنطقة	الحصة السوقية المقدرة للعتيم مول في المنطقة
الرياض	الربوة خريص	٦٧،١٠٣ ٥٠،٢٣٦	١١٧،٣٣٩	٢،٢٧٣،٥٤٤	٥٪
القصيم	بريدة عكيرشة	٣٧،٥٥٧ ٥،٧٤٥	٤٣،٣٠٢	١٢٩،١٠٢	٣٤٪
الشرقية	الدمام الأحساء	٥٤،٧٤٤ ٥٦،٣٣٢	١١١،٠٧٦	٨٩٢،١٩٦	١٢٪
الإجمالي		٢٧١،٧١٧	٢٧١،٧١٧	٣،٢٩٤،٨٤٢	٨٪

المصدر: بناء على بيانات شركة كلوتونز



## ٢ - ٤ سوق مراكز الترفيه العائلية



تمتلك شركة الاستثمار مجموعة مراكز ترفيهية يُطلق عليها اسم "سافوري لاند"، ويوجد منها حالياً تسع مراكز، خمس منها تقع في المجمعات التجارية التابعة لشركة الاستثمار، وأربع منها تقع داخل مراكز تسوق تابعة لشركة الأسواق (لتفاصيل أكثر عن مراكز الترفيه التابعة لشركة الاستثمار، فضلاً أنظر القسم رقم ١٠-٨ من هذه النشرة).

وتخطط الشركة لأن تكون مواقع كل مراكز الترفيه المستقبلية داخل مجمعات تجارية إما تابعة لشركة الاستثمار أو تابعة لشركات أخرى.

ووفقاً لتقديرات الشركة، تبلغ حصة سافوري لاند الحالية في السوق ما يقرب من ١٤٪ إلى ١٨٪ من المراكز الداخلية المغطاة، إضافة إلى ما يتراوح من ٣٪ إلى ٥٪ من إجمالي خدمات الترفيه في المملكة العربية السعودية ككل.

وتخدم معظم الألعاب المتوفرة في مراكز سافوري لاند الأطفال دون العشر سنوات على اعتبار أن طبيعة مراكز الترفيه الداخلية المغطاة في العادة تحتم توفر ألعاب ذات أحجام صغيرة ومتوسطة قد لا تناسب إلا الأطفال من سن معينة. ومع ذلك فقد وفرت الشركة ألعاباً أكبر وأسرع في بعض مراكزها الترفيهية لتستقطب الأولاد والبنات ممن تزيد أعمارهم عن عشر سنوات.

ويمكن ملاحظة أن مراكز الترفيه المتوفرة في المجمعات التجارية في أرجاء المملكة العربية السعودية تتبّع بصورة عامة نموذجاً مشابهاً فيما يتعلق بالعروض التي تقدمها. كما أنها بشكل عام تتواجد في منطقة قريبة من منطقة المطاعم وهي تشكل أحد أهم مكونات المجمعات التجارية الحديثة.

وتُعتبر مراكز الترفيه التابعة لشركة الاستثمار من بين الأفضل في السوق، ومن الواضح وقت إعداد دراسة السوق أن هذه المراكز يتم تشغيلها وإدارتها بشكل جيد من قبل الشركة. ولإلقاء مزيد من الضوء على سوق مراكز الترفيه العائلية، نستعرض في الجزء التالي بعض المعلومات عن أبرز ثلاثة منافسين لشركة الاستثمار في هذا المجال، وهم:

١. عبد المحسن الحكير وأولاده
٢. شركة عبد الله فؤاد القابضة
٣. مجموعة عبد المحسن المقرن وإخوانه

## ٢ - ٤ - ١ عبد الرحمن الحكير وأولاده

وفقاً لدراسة السوق المعدة من شركة كلوتونز، تُعتبر مجموعة الحكير واحدة من أكبر شركات تشغيل مراكز الترفيه في المملكة العربية السعودية حيث تمتلك المجموعة حالياً أكثر من سبعين منتزهاً ومجمعاً ترفيهياً في جميع أنحاء المملكة، وتخدم عدداً كبيراً من الزائرين على أساس سنوي. ويشتمل قطاع الترفيه والسياحة في مجموعة الحكير على مدن الملاهي، والمنتزهات المائية، ومراكز الترفيه العائلية، والمنتجعات الصحية، والمنتجعات السياحية، والشقق الفاخرة، والفنادق، فضلاً عن أكثر من ٤٠ مطعمًا في مختلف أنحاء المملكة. وإضافة إلى فروعها في المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة، تمتلك المجموعة خطاً تستهدف مزيداً من التوسع في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

### تابع سوق مراكز الترفيه العالمية

وفيما يلي قائمة بمسميات مراكز الترفيه التابعة لمجموعة عبدالمحسن الحكير وأولاده والتي تعتبر منافسة لمراكز "سفوري لاند" التابعة لشركة الاستثمار:

١. عبقرينو سمارت كيدز
٢. فن ستوديو
٣. ديجيتال لاند
٤. هابي فارم / تايم تك
٥. سباركيز
٦. فن تاون / فن تايم
٧. أوشانিকা
٨. موفي تاون / جامبو
٩. لونا بارك / هابي لاند
١٠. الحكير لاند تيم بارك

### ٢ - ٤ - ٢ شركة عبد الله فؤاد القابضة:

لتلبية الطلب المتزايد على أسواق السياحة والترفيه في المنطقة الشرقية بالمملكة، افتتحت شركة مانتيك المحدودة، إحدى شركات مجموعة عبد الله فؤاد، مدينة الألعاب الأولى لها "توي تاون" في مدينة الظهران عام ١٩٨٧م وفقاً لدراسة السوق المعدة من شركة كلوتونز. وبعد ذلك، افتتحت منافذ جديدة لمدينة "توي تاون" في الدمام، والجبيل، والدوحة، والبحرين. وفي عام ١٩٩٦م، تحولت مدينة "توي تاون" إلى مدينة "ليزر تاون" لتقديم الخدمات الترفيهية للبالغين والمراهقين من الذكور. وفي عام ١٩٩٩م، افتتحت أحدث مركز يحمل العلامة التجارية "توي تاون" في مجمع "فؤاد سنتر" على كورنيش الخير.

ويُعتبر مركز "توي تاون" مركزاً داخلياً للترفيه العائلي يضع على رأس أولوياته تقديم الخدمات بأفضل جودة ممكنة للزوار، وتشتمل هذه الخدمات على طائفة واسعة من الأنشطة الترفيهية للعائلات التي تتضمن الترفيه والألعاب وتقديم الطعام وتصنيف الشعر للأطفال. كما تشمل الخدمات المقدمة في مدينة الألعاب "توي تاون" ألعاب الملاهي، والألعاب الإلكترونية، ومغامرات الليزر، وألعاب المحاكاة، وألعاب الركوب المخصصة للأطفال، وألعاب المكافآت والجوائز. ويقدم قسم الألعاب للضيوف مجموعة واسعة من الألعاب ذات العلامات التجارية المعترف بها عالمياً مثل لعب الأطفال ماتيل، وفيشر، وبريس، ولينتل نيكس، وليغو، وغيرها الكثير. وكما هو حال شركات الترفيه الكبرى، يشتمل مركز توي تاون على خدمة الوجبات السريعة في منطقة المطاعم المجاورة. ويمكن القول إن مركز "توي تاون" يقدم خدمة مماثلة لـ "سفوري لاند" التابعة لشركة الاستثمار.

### ٢ - ٤ - ٣ مجموعة عبد المحسن المقرن وإخوانه:

وفقاً لدراسة السوق المعدة من شركة كلوتونز، تُعتبر مجموعة عبد المحسن المقرن وإخوانه امتداداً لمؤسسة خالد المقرن التجارية التي أنشأها خالد المقرن عام ١٩٧٠م. وبحلول عام ١٩٨١م، وصل الأستاذ عبد المحسن المقرن وإخوانه العمل التجاري الذي بدأه والدهم، وذلك بتوسيع دائرة العمل والاستحواذ على مشروعات في السنوات التالية. في عام ١٩٩١م انتقلت المجموعة إلى الاستثمار في قطاع العقارات في مدينة الرياض، حيث قامت بتأسيس شركة روموما للمراكز الترفيهية عام ٢٠٠٤م. وفي العام ذاته، افتتحت الفرع الأول للشركة بمركز البديعة مول في الرياض، وبعد مرور عام، افتتحت الفرع الثاني بمركز مارينا مول الدمام. وتُعتبر مرافق الترفيه القائمة مماثلة لتلك المعروضة في معظم المراكز التجارية في جميع أنحاء المملكة. وإضافة إلى مراكز الترفيه، تشتمل تلك المرافق على منطقة مطاعم تسهم في استقطاب المزيد من الرواد، وبالتالي زيادة الإقبال على جميع أنحاء المركز التجاري.



---

## الباب الثاني: شركة أسواق عبدالله العثيم (شركة الأسواق)

---

فضلاً أنظر الجزء الثاني من نشرة الإصدار

