

عرض اجتماع الجمعية العامة العادية الثاني والثلاثون (32)

2024م

نظرة عامة عن مقترح الشراكة بين الرياض للتعمير والرياض القابضة
عبر تأسيس شركة الديرة للاستثمار وللتطوير

اجتماع الجمعية العمومية: جدول العرض

البند	الموضوع	الرابط
01	مقدمة	
02	الشراكة المقترحة	
03	أثر الشراكة المقترحة على الرياض للتعيمير	
04	التوصية	



رابط النشرة الالكترونية



01

مقدمة



الرياض للتنعيم

عن شركة الرياض للتعمير



تأسست شركة الرياض للتعمير بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/2) بتاريخ 1414/02/09 هـ كشركة سعودية مساهمة لتصبح نتاجاً لذلك الفكر المستنير، الذي تبناه الملك سلمان بن عبد العزيز إبان أمارته منطقة الرياض بهدف تطوير منطقة قصر الحكم الواقعة في حي الديرة بالعاصمة الرياض.



وتفخر الشركة بكونه - حفظه الله - أول رئيس شرف لمجلس إدارة الشركة، ليثمر هذا الجهد النير في بزوغ مشروعات تنموية من خلال سيرها على مسارين متوازيين أحدهما تمثل في مجال التطوير والاستثمار العقاري. وتمثل الآخر في إنشاء وتشغيل وإدارة مشروعات الخدمات والنفذ العام.



يمثل مركز التعمير للجملة، باكورة مراكز الشركة التجارية، وهو مشروع متعدد الاستخدام ويشمل الوحدات التجارية والمكتبية والسكنية بالإضافة إلى وحدات التجزئة، ويقع بحي الديرة على مساحة تقارب 105 ألف م²، وتم افتتاحه في عام 2000 م بتشريف من الملك سلمان بن عبدالعزيز حين كان أميراً لمنطقة الرياض.



الرياض القابضة هي شركة رائدة في مجال التطوير العقاري وتقديم حلول مبتكرة لمشاريع النفع العام في منطقة الرياض منذ أربعة عقود، تهتم في جودة الحياة وازدهار المدن من خلال التركيز على المشاريع الخدمية وتفعيل المناطق العامة، والحدائق والخدمات اللوجستية والنقل.

تأسست الرياض القابضة للمساهمة في تحقيق هذه الرؤية، وعلى مدار 4 عقود لعبت الشركة دوراً فعالاً في إعادة تجديد وسط الرياض لوضع معايير جديدة للنمو الحضري.

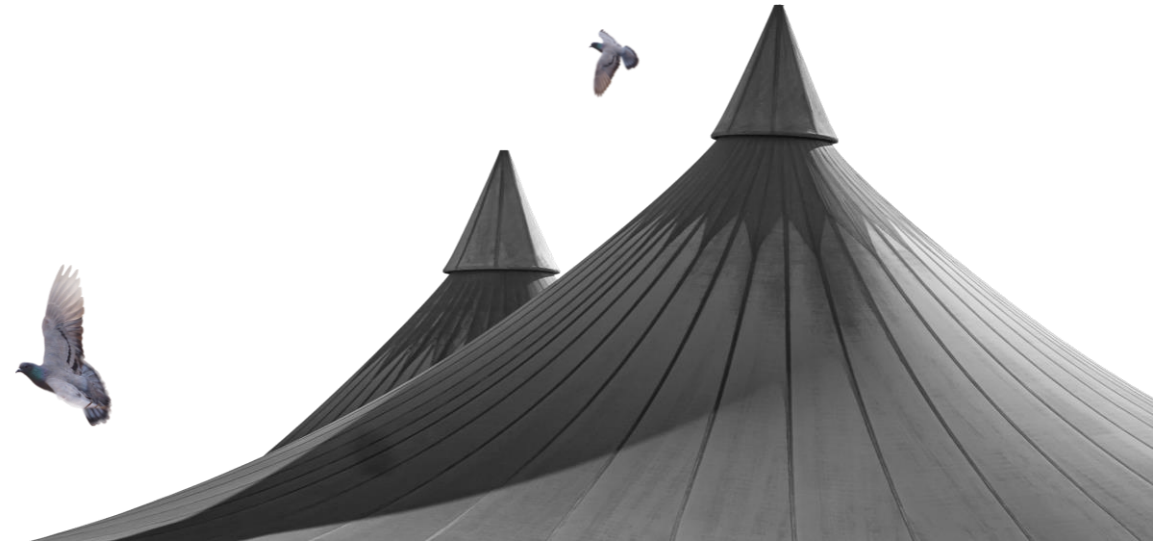
يعد مركز المعيقلية لمبيعات الجملة في الرياض أول مركز لهذا النشاط التجاري على شكل أسواق مغلقة في المملكة تم افتتاحه عام 1990م، وهي أسواق متخصصة في تجارة الجملة والتجزئة في منتجات العود والبخور ومواد التجميل والملبوسات الرجالية من خلال معارض راقية شاملة لجميع المتطلبات.

كما يعتبر سوق الديرة الذي أسس في عام 1988م، من أقدم وأعرق أسواق الرياض، يحتوي السوق على العديد من البضائع المتنوعة كالملابس النسائية، الأحذية، مستحضرات التجميل، العود والعطارة، الحلويات، القرطاسية المفارش، التحف، ومشغولات الحرف اليدوية.

التوجه الاستراتيجي نحو الشراكات

أطلقت الرياض للتعمير مطلع عام 2023 م استراتيجيتها "نستثمر للنمو"، حيث تهدف استراتيجية الشركة إلى تحقيق نمو مستدام والسعي نحو التميز في عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير، وتعزيز مركزها الريادي في القطاعات المستهدفة عبر التطوير والاستثمار عبر تطوير أسواقنا والتوسع في سلاسل القيمة، والعمل على رفع كفاءتنا في الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات، بغرض تنويع استثماراتنا وزيادة العائد على محفظة الأصول، وتعظيم العائد الكلي للمساهمين. وتسعى الشركة من خلال تنفيذ هذه الاستراتيجية المستدامة النضج إلى نموذج الشركة القابضة.

وتتبنى بذلك نموذج عمل يسعى لخلق الأثر حولنا ويحقق الاستدامة بمفهومها الأشمل بما ينعكس إيجاباً على عملائنا، وزملائنا، وشركائنا ومساهميننا.





02

الشراكة المقترحة

توقيع مذكرة تفاهم بهدف تأسيس كيان موحد لتطوير أسواق الديرة



تم التوقيع بحضور سمو الأمير الدكتور فيصل بن عبدالعزيز بن عياف، رئيس مجلس إدارة الشركتين. وتم نشر الإعلان على تداول بتاريخ 2\11\1444 هـ الموافق 22\5\2023 م.

في مايو 2023م، أعلنت شركة الرياض للتعمير عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة الرياض القابضة، تهدف إلى تعزيز التعاون بين الطرفين لإطلاق مشاريع استثمارية وخدمية تلبى احتياجات مجتمع المدينة، وترسخ مكانة الشركة في قطاع التطوير العقاري ومشاريع النفع العام.

وتم توقيع مذكرة التفاهم برعاية سمو الأمير فيصل بن عياف أمين منطقة الرياض، رئيس مجلس إدارة كل من شركة الرياض للتعمير، ومجلس مديري شركة الرياض القابضة، حيث وقع المذكرة الأستاذ جهاد بن عبد الرحمن القاضي الرئيس التنفيذي لشركة الرياض للتعمير، والمهندس عاصم بن محمد السحيباني الرئيس التنفيذي لشركة الرياض القابضة، وذلك في مقر أمانة منطقة الرياض.

وتهدف مذكرة التفاهم بحث إنشاء كيان يعزز الشراكة بين الطرفين، يقع على الأراضي المملوكة للشركتين وسط مدينة الرياض والتي تشمل أسواق التعمير ومركز المعيقلية وأسواق الديرة. عبر تأسيس كيان موحد يمتلك الأصول ويلعب دور المطور والمشغل الرئيسي لأسواق منطقة قصر الحكم، بالاستفادة من تجربة الشركتين في إقامة وإدارة المشاريع العقارية التجارية والخدمية وتطويرها.

الموقع والأصول

تسهم هذه الشراكة المقترحة في تحقيق مستهدفات الشركة للتحوّل نحو نموذج الشركة القابضة كما نصت عليه استراتيجية الشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تم إطلاقها في مطلع عام 2023م. أهمية هذه الشراكة تكمن في جوانبها الإيجابية المتعددة ومنها:

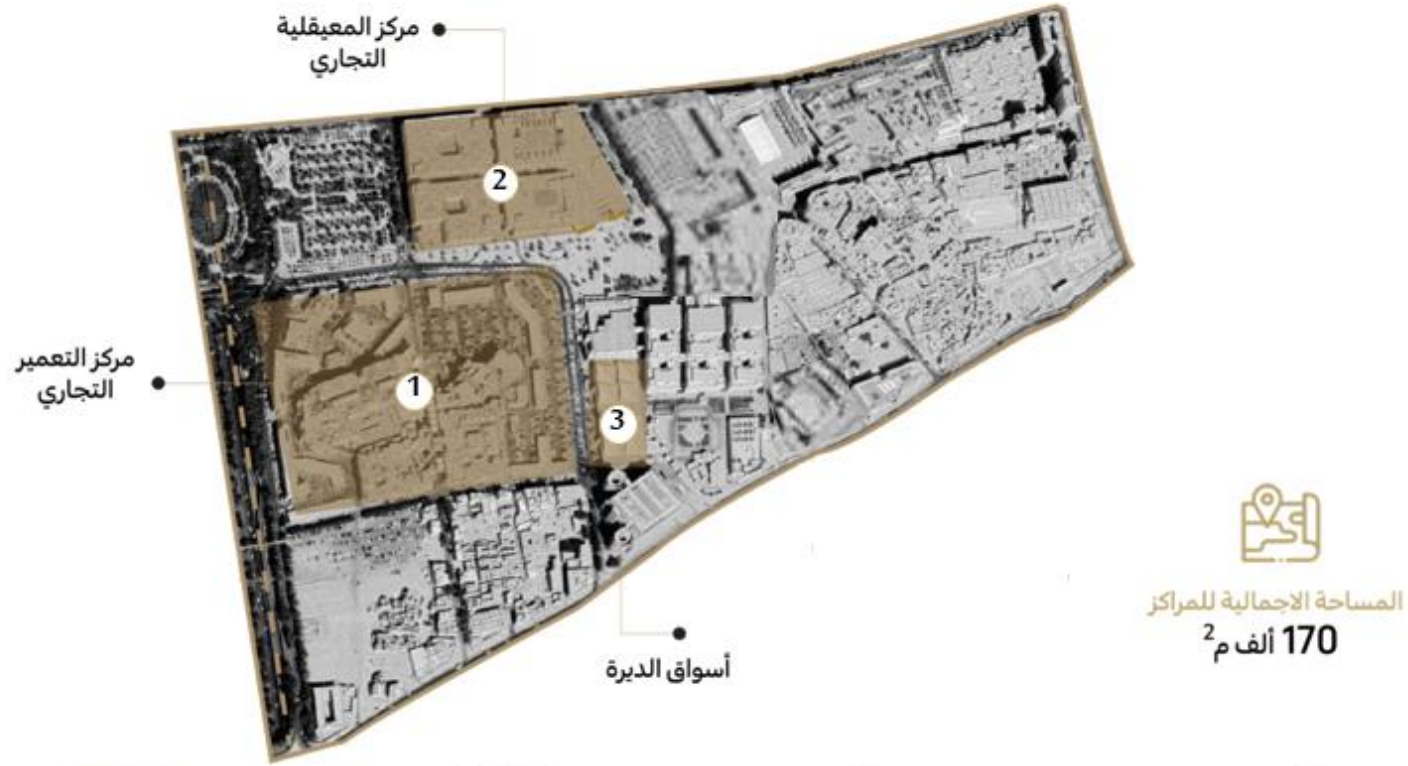
الريادة في القطاع

- تأسيس كيان رائد: تهدف هذه الشراكة لتأسيس كيان رائد في قطاع التطوير وإدارة العقارات في وسط الرياض.
- تعزيز مكانة مركز المدينة: الاستفادة من زيادة حيوية مركز المدينة ومن تعزيز مكانة العاصمة الاقتصادية والتجارية والسياحية.

الموقع والأصول

- موقع استراتيجي: في قلب الرياض التاريخية بالقرب من قصر الحكم على مساحة حوالي 170 ألف م².
- الأصول المتاحة: مركز التعمير التجاري. مركز المعيقلية التجاري. وأسواق الديرة.
- مساحات شاسعة في مركز المدينة: تتكون محفظة الكيان الجديد من 3 مراكز تجارية تحتوي على مساحات تأجيريه تبلغ 209 ألف م².
- قيمة الأصول: مجموع قيمة الأصول تتجاوز 1.5 مليار ريال (القيمة العادلة بناء على التقييم).

الأصول المرتبطة بالشراكة المقترحة



مساحة سكنية
24 ألف م²

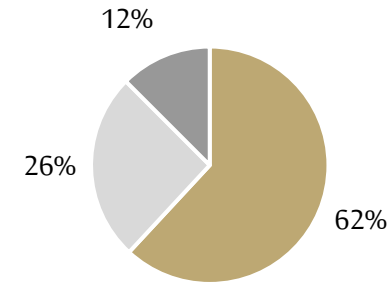
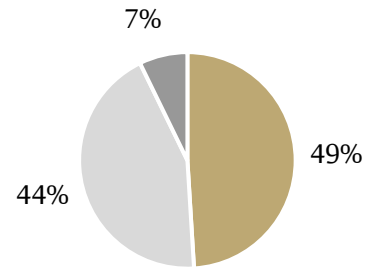
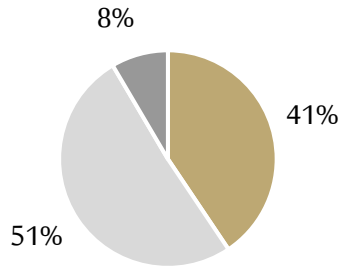
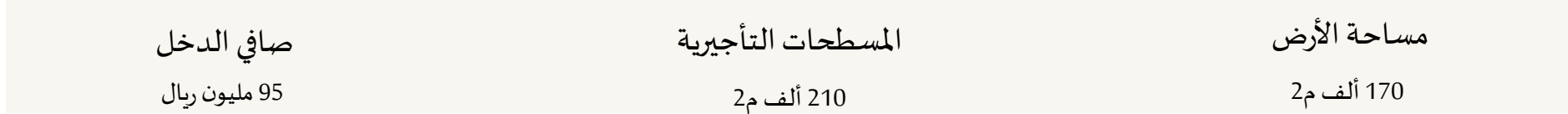
مساحة تجارية
85 ألف م²

مساحة مكتبية
67 ألف م²

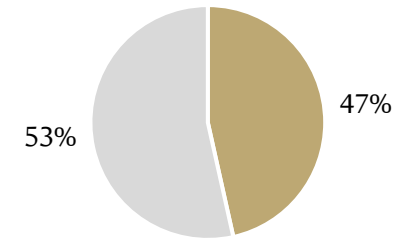
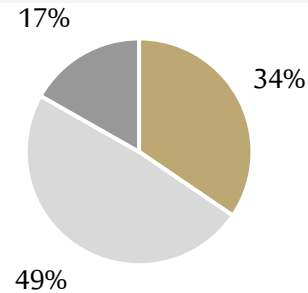
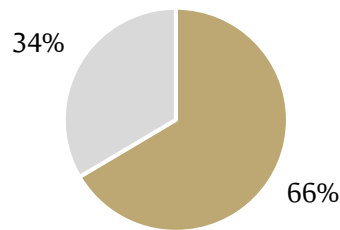
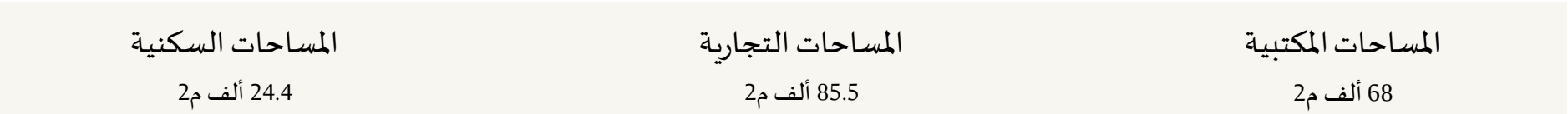
عدد المواقف الاجمالية
3500 موقف

- 1 مركز التعمير التجاري
- 2 مركز المعيقلية التجاري
- 3 أسواق الديرة

طبيعة الأصول المقترحة



سوق الديرة سوق المعيقلية سوق التعمير

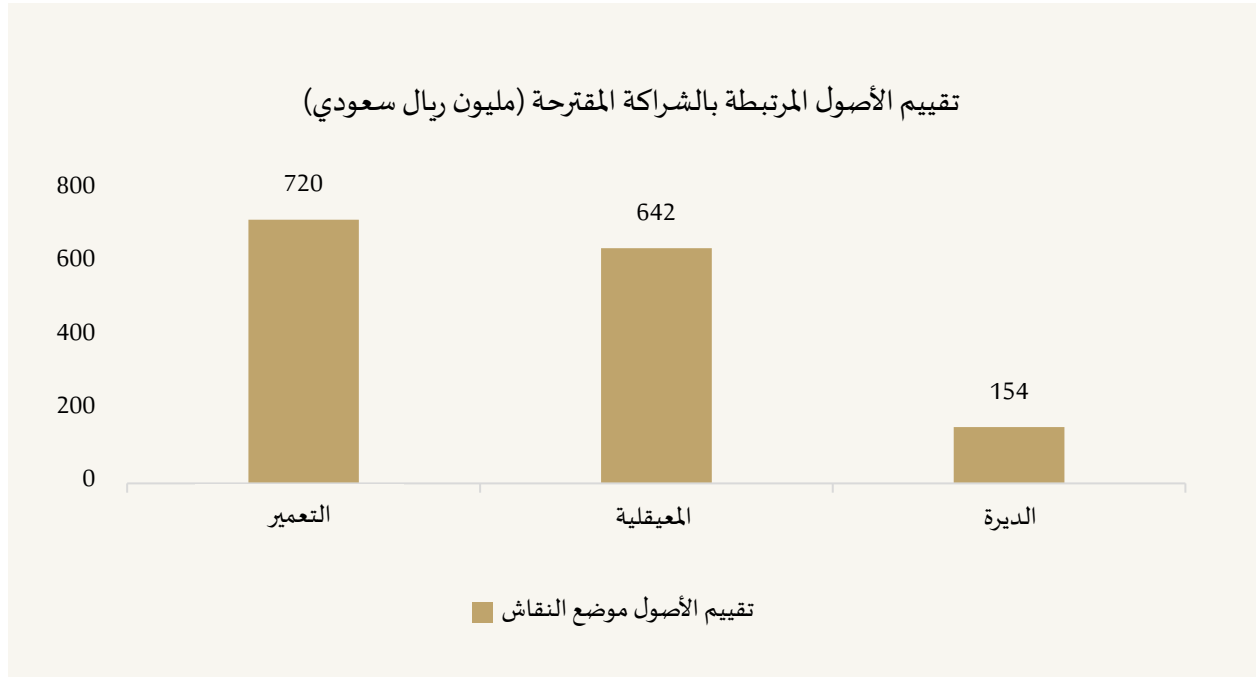


سوق الديرة سوق المعيقلية سوق التعمير

طبيعة الأصول المقترحة

المساحات التأجيرية (م ²)	عدد الوحدات التأجيرية	عدد المواقف	المساحة (م ²)	العقار
96,817	1032	1200	104,475	سوق التعمير
86,408	1133	2300	43,832	سوق المعيشية
25,914	410	0	21,780	سوق الديرة
209,139	2,575	3500	170,087	

بلغ متوسط تقييم قيمة الأصول في الشراكة المقترحة 1.5 مليار ريال سعودي



تم العمل على تقييم الأصول التابعة للشركتين موضع النقاش عبر شركات متخصصة



يوليو 2024م

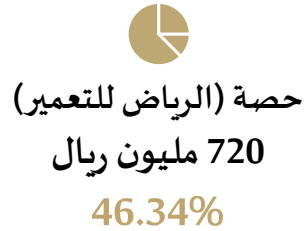


أبجداد
للتقييم العقاري
يونيو 2024م

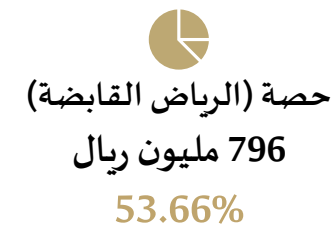
تشكل حصة الرياض للتعمر 46.34% في مقترح الشراكة، على الرغم من كون دخل مركز التعمر للجمله يمثل 38.8% من دخل الأسواق مجتمعة



مركز التعمر للجمله



مركز المعقليه التجاري - سوق الديرة



الشراكة المقترحة

مركز التعمر للجمله
مركز المعقليه التجاري - سوق الديرة
أي أصول أخرى في منطقة قصر الحكم

قيمة الشركة المتوقعة: 1.5 مليار ر.س.



03

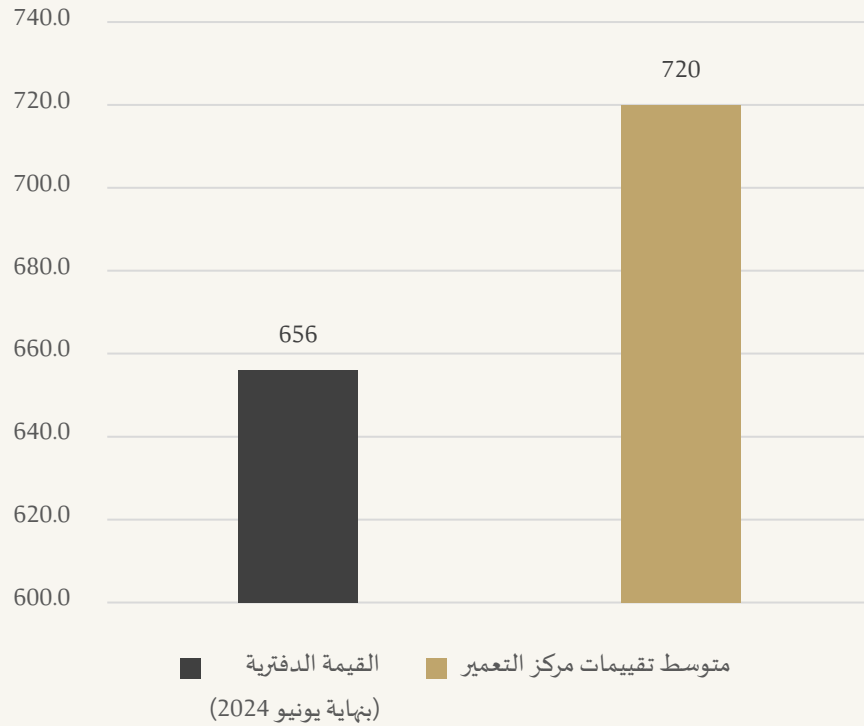
أثر الشراكة المقترحة على الرياض للتعمر

الأثر المالي للشراكة المقترحة

i

- نمو العوائد: من المستهدف بأن يتم تحقيق نمو أعلى في العوائد على المدى المتوسط مقارنةً بالإيراد السابق للسوق لعام 2023م بنسبة متوسط نمو 12%*.
- المعالجة المحاسبية: ستتم المعالجة المحاسبية حسب المعايير الدولية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وسيتم الإعلان عن تفاصيل الأثر المالي مع اكتمال نقل الأصول والمتوقع أن يكون في النصف الثاني من العام 2024م.

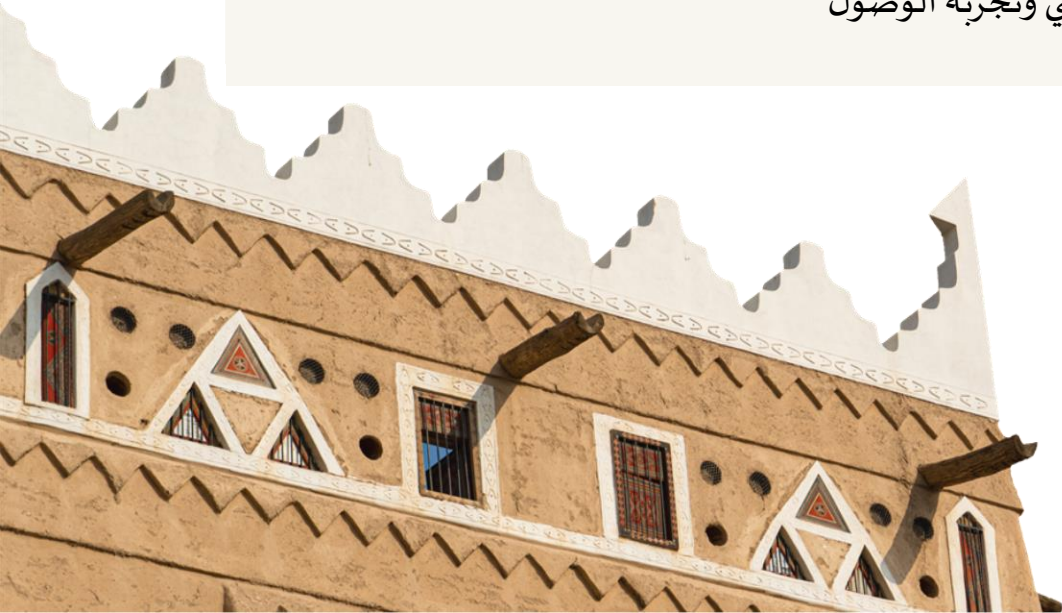
المقارنة بين القيمة الدفترية للأصل ومتوسط التقييمات
(مليون ريال سعودي)



أهمية الصفقة لشركة الرياض للتعمير

يقع مقترح هذه الشراكة ضمن مستهدفات الشركة للتحوّل نحو نموذج الشركة القابضة كما نصت عليه استراتيجية الشركة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تم إطلاقها في مطلع عام 2023م، أهمية هذه الشراكة تكمن في جوانبها الإيجابية المتعددة ومنها:

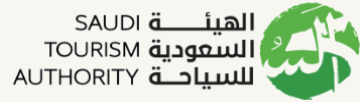
- تحسين ورفع جودة المنطقة والمراكز التجارية
- رفع القيمة السوقية للمراكز التجارية
- اقتناص فرص التوسع الأفقي في الأسواق التقليدية المشابهة
- الاستفادة من اقتصاديات الحجم في الصيانة والتشغيل
- رفع كفاءة التشغيلية وإدارة المخاطر
- تحسين التواجد الرقمي وتجربة الوصول



أهمية الشراكة المقترحة لشركة الرياض للتعمير

المواءمة مع رؤية 2030 

- الإسهام في تحقيق تطلعات استراتيجية المدينة: المساهمة في تحقيق مستهدفات استراتيجية مدينة الرياض والتي تهدف إلى جذب أكثر من 42 مليون زائر بحلول 2030م عبر تطوير مركز جذب سياحي.
- التكامل مع الرؤية: تحقيق التكامل التام مع منظومة الرؤية في الجهات الحكومية.
- تطوير منطقة قصر الحكم بوسط الرياض: خلق كيان موحد يساهم في تطوير منطقة قصر الحكم وخلق وجهة تجارية وسياحية متميزة في مركز المدينة.





04 التوصية

التوصية حول الأطراف ذوي العلاقة في الشراكة المقترحة

- التصويت على الأعمال والعقود التي ستتم بين الشركة وشركة الرياض القابضة والتي لكلا من:
 - الأمير الدكتور / فيصل بن عبدالعزيز بن عياف بصفته رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير ورئيس مجلس مديري الرياض القابضة.
 - الأستاذ / فهد بن عبدالله القاسم بصفته عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير وعضو اللجنة التنفيذية في شركة الرياض القابضة..
 - الأستاذ / عبدالله بن محمد الباحوث بصفته عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير (ممثلاً عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية) والتي لها ملكية في شركة الرياض القابضة.
- مصالحه غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن تأسيس شركة مساهمة مبسطة لتطوير منطقة الديرة ولا توجد شروط تفضيلية لهذه العقود.



التوصية

الأطراف ذوي العلاقة الناتجة عن وصفهم:

<p>الأستاذ عبدالله بن محمد الباحوث</p> <p>صفة العلاقة: ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وعضو مجلس إدارة الرياض للتعمير والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تملك في الرياض القابضة.</p>	<p>الأستاذ فهد بن عبدالله القاسم</p> <p>صفة العلاقة: عضو مجلس إدارة الرياض للتعمير عضو اللجنة التنفيذية في الرياض القابضة</p>	<p>الأمير الدكتور فيصل بن عبد العزيز بن عياف</p> <p>صفة العلاقة: رئيس مجلس إدارة الرياض للتعمير رئيس مجلس مديري الرياض القابضة</p>
---	---	--

علماً بأن استكمال هذه الصفقة المقترحة خاضعة للحصول على عدم ممانعة الهيئة العامة للمنافسة على التركيز الاقتصادي الناتج عن هذه الصفقة.



شكراً

المعلومات المالية والتقييم والتوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد هذا العرض متضمنة التقييمات والتوقعات المستقبلية على أساس افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق بالإضافة إلى معلومات السوق المعلنة والمتاحة للعامة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتمثل بعض التوقعات والإفادات الواردة في هذا العرض «توقعات وإفادات مستقبلية» والتي من الممكن أن يستدل عليها من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «سوف»، «قد»، «تخطط»، «تسعى»، «تعتزم»، «تقدر»، «تعتقد»، «تتوقع» أو «من المتوقع»، «يمكن» أو «من الممكن»، «يحتمل» أو «من المحتمل» والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى.

وتعكس هذه التوقعات والإفادات وجهة نظر الشركة الحالية وإدارتها فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً.

وفي حال واجهت الشركة بعض المخاطر والتي قد تؤدي للتأثير على ما تسعى إليه الشركة، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات والإفادات المستقبلية الواردة في هذا العرض، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك التي تم توقعها أو تقديرها أو التخطيط لها أو افتراضها في هذا العرض.

مع مراعاة متطلبات هيئة سوق المال والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم كافة العروض الإلحاقية أو المعلومات في حال: 1. وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذا العرض، أو 2. ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في العرض.

أما فيما يخص المعلومات المالية أو الأثر المالي: ستتم المعالجة المحاسبية حسب المعايير الدولية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وسيتم الإعلان عن تفاصيل الأثر المالي مع اكتمال نقل الأصول والمتوقع أن يكون في النصف الثاني من العام 2024م. هذا وتعرض الشركة قوائمها المالية بالريال السعودي ويجدها المساهم منشورة في تداول أو على موقع الشركة الرسمي. إن بعض المعلومات المالية والإحصائية التي يحتوي عليها هذا تقريرا، فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في الجداول، قد لا يتوافق مجموعها مع ما تم ذكره في هذا العرض.

أما فيما يخص معلومات التقييم العقاري للأصول فإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في العرض تم أخذها من مصدرها وافتراض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في العرض تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها. كما يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم العقاري بالنسبة للقارئ أو المساهم.

