

عرض اجتماع الجمعية العامة غير العادية

الثامنة(8)

2024

نظرة عامة عن مقترح مشروع زيادة رأس المال بقيمة ١.4 مليار
ريال من خلال الاستحواذ والمساهمة العينية

اجتماع الجمعية العمومية: جدول العرض

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

 رابط النشرة الالكترونية



01 مقدمة

تأسست شركة الرياض للتعمير بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/2) بتاريخ 14/02/09هـ كشركة سعودية مساهمة لتصبح نتاجاً لذلك الفكر المستنير، الذي تبناه الملك سلمان بن عبد العزيز إبان إمارته 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 والنفع العام.



عن شركة ريمات الرياض للتنمية

شركة ريمات الرياض للتنمية هي الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض، والممكن الاستراتيجي للشراكة مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بمنطقة الرياض.

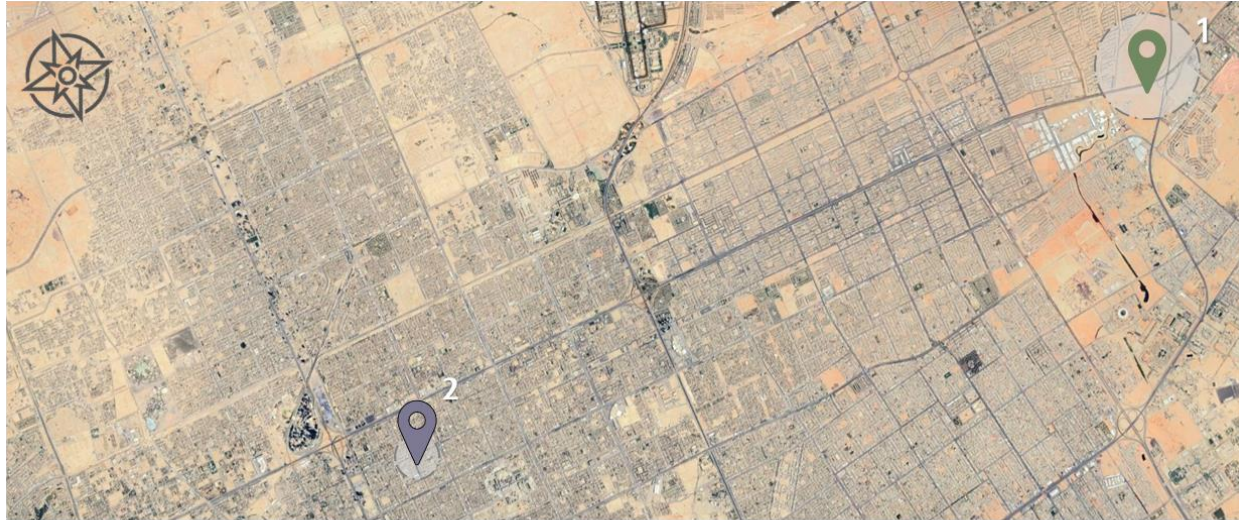
هي شركة متخصصة في التنمية العمرانية، حيث تعمل على تطوير مشاريع عقارية نوعية على الأراضي البلدية. بالإضافة إلى ذلك، تركز الشركة على إدارة الأصول البلدية من خلال تطوير المواقف العامة، وتقديم حلول التنقل، والإعلانات الخارجية. كما تشمل خدماتها تشغيل الخدمات البلدية وإدارة المنصات الإلكترونية مع دعم التحول الرقمي لتسهيل تقديم هذه الخدمات.





02 الشراكة المقترحة

تم الإعلان عن الاتفاقية حول الاستحواذ والمساهمة العينية بقيمة ١.4 مليار ريال مع شركة ريمات الرياض للتنمية



خريطة شمال - شرق مدينة الرياض

المالك



شركة ريمات
الرياض للتنمية
Remat Al-Riyadh

الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض والممكن الاستراتيجي للشراكة مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بمنطقة الرياض.

نسبة زيادة
رأس المال



31.58%

القيمة الإجمالية
المتفق عليها



1.4 مليار ريال

المساحة
الإجمالية



1 تزيد عن
1 مليون م2

زيادة رأس مال الشركة من ١,777,777,770 ريال سعودي إلى 2,339,308,180 ريال سعودي.

التوجه الاستراتيجي المقترح

تتضمن هذه الاتفاقية المقترحة الاستحواذ على أرضين بقيمة ١.4 مليار ريال عن طريق زيادة رأس المال وزيادة عدد الأسهم من ١77 مليون إلى 233 مليون سهم، حيث سيزيد رأس مال الشركة من ١.77 مليار إلى 2.33 مليار ريال بنسبة 31.58 % مقابل إصدار أسهم جديدة لشركة ريمات الرياض، التي تمثل الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض والممكن الاستراتيجي للشراكة مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بمنطقة الرياض. والتي ستحقق 24 % من ملكية الشركة بعد إتمام الصفقة.

الرياض
للشعير

مساهمة عينية
عدد الأصول 2

إصدار أسهم
56,153,041 سهم

شركة ريمات
الرياض للتنمية
Remat Al-Riyadh

- أرض المروج (سوق الشمال)
- أرض الرمال (أرض خام)

أرض حي المروج

214,000 م2	المساحة
سكني - تجاري	الاستخدام
3,898 ر.س/م2	متوسط سعر متر التقييم
2,977 ر.س/م2	سعر المتر المتفق عليه
834 مليون ر.س	القيمة الإجمالية حسب التقييم
637 مليون ر.س	القيمة الاجمالية المتفق عليها
197 + مليون ر.س	الفرق بين القيمة السوقية والقيمة المتفق عليها

معلومات عامة



أرض حي الرمال

المساحة	787,477 م ²
الاستخدام	أرض خام
متوسط سعر متر التقييم	1,187 ر.س/م ²
سعر المتر المتفق عليه	973 ر.س/م ²
القيمة الإجمالية حسب التقييم	935 مليون ر.س
القيمة الاجمالية المتفق عليها	766 مليون ر.س
الفرق بين القيمة السوقية والقيمة المتفق عليها	169 + مليون ر.س

معلومات عامة





03 أثر الشراكة المقترحة على الرياض للتعمر



الأثر المالي للشراكة المقترحة

من المتوقع أن تكون لهذه الصفقة الأثر الايجابي في توفير حوالي 497 مليون ريال سعودي على المساهمين مقارنةً بخيار شراء عقارات مماثلة بشكل مباشر

العقار	المساحة (م2)	القيمة المعتمدة لإتمام الصفقة (مليون ر.س)	القيمة السوقية (مليون ر.س)*	الفرق بين القيمة المعتمدة والقيمة السوقية (مليون ر.س)
أرض الرمال	787,477	766	934	168
أرض المروج - سوق الشمال	214,000	637	834	197
المجموع	1,001,477	1,403	1,768	365

365 مليون ر.س	الفرق بين القيمة المعتمدة والقيمة السوقية
88 مليون ر.س	ضريبة التصرفات العقارية**
44 مليون ر.س	السعي
497 مليون ر.س	إجمالي الفرق بين الاستحواذ عن طريق رفع رأس مال الشركة والاستحواذ المباشر

ما سيتم توفيره من خلال الاستحواذ على الأصول المستهدفة عبر زيادة رأس مال الشركة

*تم عمل تقييم للأصول عن طريق مقيمين معتمدين (اسناد ومعيان للتقييم العقاري)
**لن يكون هنالك أي ضريبة مترتبة على انتقال الأصول عينياً مقابل الأسهم التي سيتم إصدارها

الأثر المالي للشراكة المقترحة

إن الأصول المستهدفة في زيادة رأس المال تتناسب مع المستهدفات الاستراتيجية للشركة من حيث الاستخدام والعوائد المتوقعة على هذه الأصول.

الأثر المالي الإيجابي المتوقع على الشركة الناتج عن الاستحواذ على الأصول المستهدفة

حجم الاستثمار المتوقع*

2.6 مليار ريال

رسوم التطوير

+45 مليون ريال

دخل غير متكرر

الأثر على صافي الربح

+200 مليون ريال

سنوياً بعد اكتمال التطوير والتشغيل

إجمالي الإيرادات

+250 مليون ريال

سنوياً بعد اكتمال التطوير والتشغيل

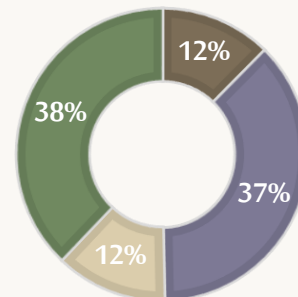
استخدامات الأصول المستهدفة

مكتبي

سكني

تجاري

بنية تحتية



*يشمل قيمة الأراضي والاستثمار النقدي المطلوب لتطوير المشاريع المستهدفة

أهمية الصفقة لشركة الرياض للتعمير

01 الشراكة الاستراتيجية مع شركة ريمات الرياض للتنمية

- يشكل الاستحواذ على الأصول العقارية من شركة ريمات الرياض الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض مقابل إصدار أسهم العوض لشركة ريمات الرياض ودخولها كمساهم في الشركة، فرصة لتعزيز الموائمة بين مستهدفات أمانة منطقة الرياض التنموية وأهدافها نحو تحقيق الاستدامة والتوازن المالي للأمانة والأهداف الاستثمارية للشركة،
- يعزز من تحديد مركز الشركة ضمن السوق العقاري كأحد أبرز ملاك ومطورين ومشغلين أسواق النفع العام في العاصمة الرياض على وجه الخصوص والمملكة بشكل عام.

02 تجنب الأعباء المالية المصاحبة لعمليات الشراء المباشر للأراضي

- الاستحواذ على الأصول عبر المساهمة العينية هي فرصة لتجنب الأعباء المالية المصاحبة لعمليات الشراء النقدي المباشر للأراضي، والتي تشمل تكاليف السعي
- توفير فرصة الاستفادة من التسهيلات الناتجة عن الإعفاء من ضريبة التصرفات العقارية.

03 تحقيق النمو والتوسع

- الاستحواذ على أراضٍ جديدة يساعد الشركة على توسيع نطاق عملياتها وزيادة مشاريعها العقارية في القطاعات المستهدفة.
- الفرصة للاستفادة من الطلب المتزايد على العقارات التجارية والسكنية في السعودية، لا سيما مع خطط برنامج التحول الوطني ورؤية المملكة 2030 واستراتيجية مدينة الرياض التي تركز مبادراتها على جذب الاستثمارات في القطاعات الواعدة وتنمية العاصمة وتطوير البنية التحتية.

04 الاستفادة من ارتفاع قيم الأصول

- تعد الأصول العقارية من الأصول التي تتميز بارتفاع قيمتها بمرور الوقت، خصوصاً في المناطق التي تشهد نمواً حضرياً وتوسعاً في البنية التحتية.
- استحواذ الشركة على أراضٍ جديدة يمكن أن يكون استثماراً استراتيجياً، يحقق عوائد مالية مرتفعة في المستقبل نتيجة زيادة قيمتها.

أهمية الصفقة لشركة الرياض للتعمير

05 الاستفادة من اقتصاديات الحجم

- تتمثل الصفقة في الاستحواذ على أصول مميزة بمساحات شاسعة، مما قد يؤدي إلى فرصة للاستفادة من اقتصاديات الحجم وتخفيض التكاليف المصاحبة لعمليات التطوير العقاري والتي تشمل تكاليف التخطيط والتصميم والإشراف، ومراقبة الجودة، وتكاليف التوريد، والمفاوضات.
- وفورات اقتصاديات الحجم لعمليات التسويق والتشغيل والصيانة بعد اكتمال عمليات التطوير بما ينعكس إيجاباً على العائد على الاستثمار.

06 تنوع مصادر الدخل

- يمكن للأصول العقارية أن توفر فرصاً جديدة للشراكات في قطاع التطوير العقاري من خلال لعب دور المطور الرئيسي للمشاريع بالشراكة مع شركات قطاع التطوير العقاري المختلفة.
- المساهمة في تنوع مصادر الدخل للشركة مثل رسوم إدارة التطوير، ورسوم إدارة الأصول حيث هذا التنوع يساهم في تقليل المخاطر المالية وزيادة الاستدامة المالية.

07 تعزيز محفظة الأصول

- الاستحواذ على الأصول العقارية يساهم في تعزيز محفظة الأصول المملوكة للشركة، مما يعزز من قوتها المالية وقيمتها السوقية.
- زيادة القدرة على الحصول على تسهيلات مالية وتمويل من المؤسسات المالية بعروض أفضل وشروط أكثر ملاءمة، مما يدعم خطط النمو المستقبلي.

إخلاء مسؤولية

إن المعلومات المضمنة في هذا العرض التقديمي وأي تواصل خطي أو شفهي مصاحب يتعلق بشركة الرياض للتعمير ("الشركة") أو صادر عنها أو متعلق بهذا العرض التقديمي (ويشار إليها مجتمعةً فيما يلي بـ "المعلومات") تم توفيرها لأهداف توعوية فقط فيما يتعلق بصفحة شراء أصول عقارية مملوكة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق وإصدار أسهم جديدة لشركة ريمات الرياض مقابل مساهمتها العينية بهذه الأصول (ويشار لها بـ "الصفحة المحتملة")، وتخضع في مجملها للمعلومات الواردة في تعميم المساهمين الذي أصدرته الشركة (ويشار لهم بـ "تعميم المساهمين").

إن المعلومات ليست مقدمة بافتراض أنها كاملة أو دقيقة أو صحيحة، ولا يجوز الاعتماد على المعلومات أو دقتها أو عدالتها أو اكتمالها لأي غرض كان. وليس الهدف منها توفير تحليل كامل أو شامل للوضع المالي أو التجاري للشركة أو للصفحة المحتملة، ولا يجوز الاعتماد عليها لهذا الغرض.

قد لا تتطابق المعلومات المالية المجمعة المذكورة مع المعلومات المالية في القوائم المالية الافتراضية المضمنة في تعميم المساهمين الصادر عن الشركة، وتنشأ هذه الاختلافات نتيجة عوامل وتعديلات عديدة.

لا تتحمل الشركة أو أي من أعضاء مجلس إدارتها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلائها أو تابعيها أو الشركات التابعة لها أي مسؤولية أو التزام من أي نوع (سواءً أكان تعاقدياً أو مسؤولية تقصيرية أو غيرها) ولا يقدمون أي ضمان أو تعهد صريح أو ضمني، فيما يتعلق بدقة أو عدالة أو اكتمال المعلومات، ويخلون أنفسهم من أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر (بما في ذلك ما يتعلق بالخسارة أو الضرر المباشر أو غير المباشر أو التبعي) الناجم عن أي إجراء تم اتخاذه أو العدول عن اتخاذه بناءً على المعلومات أو أي أمر آخر ينشأ فيما يتعلق بالمعلومات.

ينبغي على متلقي المعلومات الإدراك بأن الصفحة المحتملة ليست مؤكدة وتخضع لموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة.

لا يجوز اعتبار هذا المستند أو المعلومات بمثابة طرح لأي أسهم، أو دعوة للاكتتاب، أو الشراء، أو بيع، أي أوراق مالية. كما لا يجوز اعتبار المعلومات على أنه مستند عرض أو تعميم مساهمين أو نشرة إصدار أو أي مستند عرض آخر مشابه.

لا يجوز اعتبار أي من المعلومات على أنها توقعات مستقبلية تتعلق بالأرباح أو أنها توقع أو تأكيد بأن ربحية السهم للفترة المالية الحالية أو المستقبلية للشركة قبل أو بعد الصفحة المحتملة قد تطابق أو تتجاوز الربحية التاريخية للسهم.

تحتوي المعلومات على إفادات مستقبلية . قد تتضمن هذه الإفادات، على سبيل المثال لا الحصر، أي عبارات مسبقة أو متوقعة أو تتضمن كلمات مثل "يتوقع"، أو "يهدف"، أو "يقدر"، أو "ينوي"، أو "يخطط"، أو "سوف"، أو "متوقع"، أو "يعتقد"، أو "يسعى"، أو "قد"، أو "سيكون"، أو "يمكن"، أو "ينبغي" وغيرها من الكلمات والمصطلحات ذات المعنى المماثل أو الإنفي منها. وعلى الرغم من أن الشركة تعتقد أن التوقعات الواردة في مثل هذه إفادات مستقبلية، إلا أن الشركة لا تستطيع تقديم أي ضمان بأن مثل هذه التوقعات سوف تكون صحيحة . تستند هذه الإفادات المستقبلية إلى العديد من الافتراضات، ولا يمكن التأكيد منها حيث أنها تنطوي على مخاطر معروفة وغير معروفة وشكوك وعوامل أخرى في سيطرة الشركة أو خارجها والتي قد تتسبب في اختلاف النتائج الفعلية للشركة أو أدائها أو إنجازاتها اختلافاً جوهرياً عن النتائج أو الأداء أو الإنجازات المتوقعة المعبر عنها أو الضمنية في هذه الإفادات المستقبلية. يجب عدم الاعتماد على مثل هذه الإفادات المستقبلية، ولن تكون الشركة وأعضاء مجلس إدارتها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلائها أو تابعيها أو والشركات التابعة لها مسؤولين عن أي خسارة أو ضرر مباشر أو غير مباشر لأي شخص بسبب اعتماده على هذه الإفادات المستقبلية.

تنطبق المعلومات، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الإفادات المستقبلية، كما في تاريخها ولا تقدم ضماناً بشأن النتائج المستقبلية. ولن تقوم الشركة بتحديث أو مراجعة أو تصحيح المعلومات، بما في ذلك أي بيانات مالية أو إفادات مستقبلية، سواءً نتيجةً لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك، ما لم يكن ذلك مطلوباً بموجب النظام أو اللوائح المعمول بها.

يجب عدم تفسير المعلومات أو الاعتماد عليها كاستشارة استثمارية أو قانونية أو ضريبية أو أي استشارة متخصصة أخرى. ولا تأخذ المعلومات في الاعتبار أهداف الاستثمار أو الوضع المالي أو احتياجات أي مستثمر معين، ويجب عدم تفسيرها أو الاعتماد عليها كنوصية للمستثمرين الحاليين أو المحتملين للتصويت على الصفحة المحتملة بطريقة معينة، ولا كمحاولة للحصول على التزام بهذا الخصوص . ويجب على جميع القراء استشارة مستشار مرخص لمساعدتهم في فهم محتوى المعلومات حسب الحاجة.

قد يكون توزيع هذا المستند أو المعلومات مقيداً بموجب النظام في بعض السلطات القضائية، ويكون الشخص الذي يحوز هذا المستند أو المعلومات مسؤولاً عن معرفة هذه القيود ومراعاتها.

لا يجوز توزيع هذا المستند والمعلومات أو نسخها أو إعادة إصدارها بدون موافقة الشركة الخطية.



04 التوصية

التوصية حول الأطراف ذوي العلاقة في الشراكة المقترحة

البند الأول – زيادة رأس المال

- الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مليار وسبعمائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعون (1,777,777,770) ريال سعودي إلى ملياران وثلاثمائة وتسعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية ألف ومائة وثمانون (2,339,308,180) ريال سعودي والتي تمثل زيادة بنسبة 31,58% من رأس المال الحالي للشركة، وزيادة عدد أسهم الشركة من مائة وسبعة وسبعون مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وسبعمائة وسبعة وسبعون (177,777,777) سهم عادي إلى مائتين وثلاثة وثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثون ألف وثمانمائة وثمانية عشر (233,930,818) أسهم عادية. لغرض الاستحواذ على أصلين عقاريين من شركة ريمات الرياض للتنمية متمثلين في:
 - (1) قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ (787,477.19) متر مربع تقع في شمال طريق الدمام، حي الرمال، الرياض، المملكة العربية السعودية
 - (2) قطعة أرض بمساحة إجمالية (214,000) متر مربع تقع في جنوب طريق الدائري الشمالي، حي المروج، الرياض، المملكة العربية السعودية ("الأصول العقارية").
- تخصيص عدد ستة وخمسون مليون ومائة وثلاثة وخمسون ألف وواحد وأربعون (56,153,041) سهم عادي لشركة ريمات الرياض للتنمية وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية، بما في ذلك الموافقة على الأمور التالية المتعلقة بالصفقة:
 - أ. شروط اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية المبرمة بين الشركة وشركة ريمات الرياض للتنمية بتاريخ 1446/02/28 هـ (الموافق 2024/09/01م).
 - ب. تعديل المادة (7) من النظام الأساس للشركة الخاصة برأس المال.
 - ج. تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس إدارة الشركة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ القرارات الواردة أعلاه.



التوصية حول الأطراف ذوي العلاقة في الشراكة المقترحة

البند الثاني - الأعمال المنافسة

- الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة ريمات الرياض للتنمية التي لرئيس مجلس الإدارة الأمير الدكتور / فيصل بن عبدالعزيز بن عياف مصلحة غير مباشرة فيها كونه رئيس مجلس إدارة شركة ريمات الرياض للتنمية والمتمثلة في اتفاقية الاستحواذ والمساهمة العينية المبرمة بين الشركة وشركة ريمات الرياض للتنمية بتاريخ 28/02/1446هـ (الموافق 01/09/2024م).



