



المتحدة
ALMUTTAHED
شركة مساهمة سعودية

شركة مساحة مودي



تقرير مجلس الادارة للعام 2021م

Tel: +96611 419 7000
+96611 419 8448
Fax: +96611 419 8388
P.O. Box 221688
Riyadh 11311 K. S. A.
www.almuttahed.com

United Company For Investment & Real Estate
Development (ALMUTTAHED)
Paid-up Capital SR. (2000) Million
C.R. 1010208046 C.C. 155665



تقرير مجلس الإدارة

الموقرين

السادة/ مساهمي الشركة المتحدة للاستثمار والتطوير العقاري (المتحد)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .. وبعد ، ،

يرحب مجلس الإدارة بالسادة المساهمين ويشكرهم على حضورهم للجمعية العامة غير العادية رقم (١٢) ويسره أن يقدم لكم تقريراً عن أبرز أعمال ونشاط الشركة للعام المالي ٢٠٢١م مشفوعاً بالقوائم المالية للشركة عن العام المنتهي في ٢١/١٢/٢٠٢١م وفقاً لما يلي:

منشآت الشركة:

للشركة مشروعين فندقيين في مكة المكرمة ويتم تشغيلهما وإدارتهما من خلال شركة ماريوت العالمية وهذا المشروعان هما أبراج مريديان الفندقية وفندق مريديان مكة، كما تملك الشركة أرض بمدينة الخبر تبلغ مساحتها الإجمالية (١٢,٤٦٦) م٢م وتقع على طريق الملك فهد بإطلالة مباشرة على الخليج العربي.

أبرز مطالبات الشركة القانونية:

▪ أهم القضايا المقدمة من المتحد

١. القضية المقدمة على مجلس الإدارة السابق (عبد الواحد وآخرون) لمسؤوليتهم التضامنية عن سوء تدبير أمور الشركة والمطالبة بـ (٤٠٠) مليون ريال لإكمال أبراج مريديان الفندقة ومطالبات أخرى، وبعد تقديم التقرير من المراجع المعين من قبل الدائرة تم الحكم برفض الدعوى والذي تم تأييده لاحقاً من محكمة الاستئناف وسيتم تقديم طلب نقض الحكم أمام المحكمة العليا.
٢. القضية المقدمة على عبد الواحد بن عبيد للمطالبة بفسخ عقود المشاريع التي لم تقل للمتحد والتي حصل مقابلها على أسهم بقيمة (٣٣٠) مليون ريال حيث تقدمت الشركة لوزارة التجارة بطلب تصحيح رأس المال بعد تأييد الحكم ونظراً لعدم تجاوب الوزارة قامت الشركة برفع قضية لدى المحكمة الإدارية لمطالبة الوزارة بتنفيذ الحكم.
٣. القضية المقدمة على علي الراضي وآخرون "العبارات" بـ (٩٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال حيث تم احضار المدعى عليهم وحلقوا اليدين أمام المحكمة بأنهم لم يوقعوا على عقد المبايعة ولا على خطاب رهن الأسهم وتم الحكم النهائي برد الدعوى بعد أداء المدعى عليهم لليدين بعد صحة الدعوى، وتقدمت الشركة بالاعتراض على الحكم وتقديم التماس إعادة النظر بعد الحصول على مستندات جديدة من وزارة النقل وهيئة الاتصالات ولم يتم تحديد موعد جديد حتى تاريخه،
٤. القضية المقدمة على عبد الواحد بن عبيد أمام المحكمة العامة للمطالبة بإضرار التقاضي بـ (١,٧٥٠,٠٠٠) ريال، حكم فيها برد الدعوى وتم تقديم الاعتراض على الحكم لمحكمة الاستئناف.

▪ أهم القضايا المقامة على المتّحد

١. مطالبة عبد الواحد للمتحد برد مبلغ تصفية شركة مشاعر بقيمة "٥١,١١٤,٥١٦" ريال بالإضافة لتعاب المحاما ١٠٪ وتم الحكم بردها ابتدائياً لعدم الاختصاص من المحكمة العامة ورفعت مرة أخرى بالمحكمة التجارية وتم الحكم بردها وتأييد الحكم من الاستئناف.
٢. مطالبات مقامة من عبد الواحد بن عبيد على المتّحد وآخرون بخصوص مصاريف تأسيس شركة مساكن وقد صدر الحكم ابتدائياً على المتّحد وآخرون بدفع حصصهم من قيمة التأسيس بقيمة (١,٥٠٠,٠٠٠) ريال، هذا وقد تم نقض الحكم وإعادته للمحكمة ولا تزال القضية منظورة أمام الدائرة القضائية (١٦) بالمحكمة العامة بالرياض.
٣. مطالبة عبد الواحد للمتحد بسداد مبلغ "٢,٧٥٠,٠٠٠" ريال قيمة تنازل المستثمر السابق لوقف عثمان "حاتم صقر" عن استثمار الوقف لصالح المتّحد والمسددة من حسابه الخاص كما يدعى، وتم الحكم برد الدعوى.
٤. مطالبة عبد الواحد لدى اللجنة الابتدائية بوزارة الاعلام للمطالبة بالتعويض عن الاضرار والخسائر المادية والمعنوية التي أصابته كما يدعى نتيجة إعلان المتّحد بجريدة الشرق الأوسط، وتم صدور قرار اللجنة ابتدائياً برفضها.
٥. مطالبة عبد الواحد لدى اللجنة الابتدائية بوزارة الاعلام للمطالبة بالتعويض عن الاضرار والخسائر المادية والمعنوية التي أصابته كما يدعى نتيجة إعلان المتّحد بجريدة الرياض، وتم صدور قرار اللجنة ابتدائياً بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٢ هـ بإلزام المتّحد بدفع مبلغ خمسون ألف ريال تعويض للمدعي وخمسة عشر ألف ريال اتعاب محاماً وتم الاعتراض على الحكم.

٦. مطالبة عبد الواحد بن عبيد أمام النيابة العامة بالتحقيق مع عضو مجلس الإدارة الاستاذ/ سامي الشنبر والرئيس التنفيذي للشركة المهندس/ فايز الشمرى في خطاب يزعم أنه مزور وتسرب بخسارته أمام القضاء الكويتي لدعوى أقامها ضد الشركة الأولى، وتم إحالة الدعوى للمحكمة الجزائية بالرياض ولم يتم تحديد موعد لنظرها حتى الان.
٧. مطالبة عبد الواحد بن عبيد بإصدار أمر قضائي بتطبيق المادة (١٠٠) من نظام الشركات بزعم مخالفة مراجع الحسابات للمادة (٢١٢) وعدم تحقيق الشركة لمقتضيات المادة (١١٠) من نظام الشركات (والتي تتكلم عن ترتيب حقوق متساوية لحملة الأسهم وإتاحة حضور جلسات جمعيات المساهمين والتصويت على قراراتها) وطلبات أخرى تتعلق بذلك، وصدر حكم نهائي من الاستئناف برفض الدعوى، وأقيمت مرة أخرى وتحدد لها موعد في ١٤٤٣/١٠/٠٨هـ.
٨. مطالبة محمد المطلق "مالك مبني أجنحة راديسون ساس" للمتحد أمام المحكمة العامة بالرياض بإخلاء العقار بعد تعثر سداد الأجرة لمدة تزيد عن ١٢ شهراً، وتم الحكم بإلزام المتحد بإخلاء العقار، وتقدم محامي الشركة بطلب نقض الحكم.
٩. مطالبة المحامي محمد الضبعان أمام المحكمة التجارية عن طريق مكتب البريك بمبلغ من حصته بشركة مشاعر بقيمة ٥١ مليون ريال، وتم تحديد موعد نظرها في ١٤٤٣/١٠/٠٩هـ.
١٠. مطالبة المحامي محمد الضبعان أمام المحكمة التجارية عن طريق مكتب البريك بمبلغ من حصته بشركة مشاعر الأولى بقيمة ١٦ مليون ريال، تم الحكم ابتدائياً برد الدعوى.

١١. مطالبة شركة مشاعر القابضة تسديد مدionيتها البالغة (٧٥) مليون ريال حسب ادعائها والمشمولة بضمان نسبة في البرجين "١ و ٢" وتم تحديد موعد لنظرها في ١٤٤٣/١١/٢٠.

١٢. مطالبة شركة مشاعر القابضة بحصة من أرباح تشغيل البرجين ١ و ٢ وتم الحكم ابتدائياً برد الدعوى.

١٣. مطالبة شركة أمجاد بتقدير مصاريف تأسيس شركة إدارة الأصول وإلزام المتحد بدفع ٦٤٣ ألف ريال نصيبيها من مصاريف التأسيس وأخرون، ولم يحدد موعد حتى تاريخه.

١٤. مطالبة شركة أمجاد للمتحد برواتب المستشارين والبالغة ٩.٥ مليون ريال، وتم تحديد موعد لنظرها في ١٤٤٣/١٠/١٥.

الإجراءات المتخذة من قبل إدارة الشركة ومنشآتها للتخفيف من آثار جائحة كورونا:

يعتبر عام ٢٠٢١م عاماً استثنائياً حيث استمر تأثر العالم أجمع بجائحة كورونا مما أدى إلى إلحاق الضرر الكبير وتعطل عجلة الاقتصاد في جميع أرجاء العالم، ونظراً للإجراءات التي قامت بها حكومة خادم الحرمين الشريفين للتصدي لهذه الجائحة حفاظاً على أرواح المواطنين والمقيمين بها والتي كان نتيجتها الإغلاق الجزئي لجميع الأعمال في المملكة بينما استمر الإغلاق في مكة المكرمة بشكلٍ شبه كامل منذ بداية الجائحة وحتى نهاية العام ٢٠٢١م، وحيث أن القطاع الفندقي كان من أكثر القطاعات الاقتصادية تضرراً نتيجة هذه الإجراءات وخاصة في مكة المكرمة فقد عانت الشركة بشكلٍ كبير نتيجة الآثار التي ترتب على هذه الجائحة وبالرغم من ذلك فقد قامت إدارة الشركة وبتوجيه من مجلس الإدارة باتخاذ العديد من الإجراءات للتخفيف آثار وأعباء هذه الأزمة الطارئة وذلك وفقاً لما يلي:

١. تخفيض المصاريف:

- عملت إدارة الشركة وبشكل متواصل على تخفيض المصاريف التشغيلية في المنشآت الفندقية وتخفيض قيمة عقود الصيانة وإيجارات سكن الموظفين بشكل كبير إضافة إلى إيقاف عملية التوظيف وإعطاء إجازات مفتوحة لعدد كبير من العاملين في الفنادق والاستغناء عن العمالة الموسمية.
- إضافة إلى ذلك فقد عملت إدارة الشركة على الإبقاء على أقل عدد ممكن من موظفي الإدارة العامة بحيث أصبح عدد الموظفين لا يتجاوز (١٤) موظفاً وهو الحد الأدنى الممكن لمتابعة وإدارة أعمال الشركة حيث يقوم كل موظف بأكثر من عمل في وقت واحد وذلك حرصاً من إدارة الشركة على ترشيد المصروفات لحين تجاوز آثار هذه الجائحة وتحسين الوضع التشغيلي بشكل كامل.

٢. تخفيض إيجار المقر الرئيسي للشركة:

- استطاعت إدارة الشركة من خلال التفاوض المباشر مع مالك المبنى تخفيض الإيجار السنوي من (٣) مليون ريال في العام ٢٠١٩م إلى (٢.٤) مليون ريال في العام ٢٠٢١م وفي نفس الوقت تم تخصيص دورين فقط لمكاتب الشركة وتأجير بقية المساحات المكتبية بالمبني بقيمة تجاوزت (٢.١) مليون ريال وبذلك تصبح تكلفة إيجار مكاتب الشركة بحدود مبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ريال.

ومع نهاية العام ٢٠٢١م بدأت ولله الحمد آثار الجائحة تجلي وبدأت الأمور تعود إلى طبيعتها ويظهر ذلك من خلال النتائج التشغيلية المشجعة للربع الأول من هذا العام ٢٠٢٢م حيث تجاوزت إيرادات المنشآت الفندقية للشركة الميزانيات التقديرية المعتمدة

بنسبة (٣٤٧٪) للفندق ونسبة (٢٠٧٪) للأبراج كما هو موضح في البيان التفصيلي التالي:

**إجمالي إيرادات مشاريع الشركة الفندقية مقارنة باليزانية التشغيلية المعتمدة
للربع الأول من العام ٢٠٢٢م**

الفترة من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/٠٣/٣١ م			المشاريع
نسبة التغير	الأداء المتوقع حسب الميزانيات المعتمدة	الأداء الفعلي	

أبراج مریدیان الفندقية

58,230			Total Rooms Available	أجمالي الغرف المتاحة
140%	21,358	51,274	Rooms Occupied	الغرف المباعة
136%	37%	86%	% Occupancy	نسبة الإشغال
-18%	132	108	ARR	معدل سعر الغرفة اليومي
35%	68	92	RevPAR	معدل سعر الغرفة المتاحة
95%	2,758,000	5,378,166	Room Revenue	إجمالي إيرادات الغرف
458%	1,228,000	6,849,071	Other Revenue	الإيرادات الأخرى
207%	3,986,000	12,227,237	Total Revenue	إجمالي الإيرادات

فندق مریدیان مكة

22,950			Total Rooms Available	أجمالي الغرف المتاحة
170%	6,694	18,056	Rooms Occupied	الغرف المباعة
168%	29%	79%	% Occupancy	نسبة الإشغال
47%	170	250	ARR	معدل سعر الغرفة اليومي
203%	65	197	RevPAR	معدل سعر الغرفة المتاحة
299%	1,133,026	4,515,257	Room Revenue	إجمالي إيرادات الغرف
1398%	143,535	2,150,674	Other Revenue	الإيرادات الأخرى
347%	1,490,079	6,665,931	Total Revenue	إجمالي الإيرادات

245%	5,476,079	18,893,168	Total Revenue	مجمل الإيرادات
------	-----------	------------	---------------	----------------

تحصيل المديونيات:

نتيجةً للمتابعة المستمرة من قبل الإدارة التنفيذية فقد تم تحصيل نسبة كبيرة من المديونيات المستحقة للشركة وبما يقارب (٢٠) مليون ريال ولا زال العمل جاري وبشكلٍ حثيث لتحصيل بقية المديونيات والتي تقدر بحوالي (٦,٧) مليون ريال والمنظورة حالياً أمام محاكم التنفيذ.

مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة الحالي من ثمانية أعضاء وهم:

- | | |
|--------|---|
| رئيساً | صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن أحمد بن عبد العزيز |
| نائباً | الأستاذ / عيسى بن عبد الله الوليقان |
| عضوأً | الدكتور / عبد الله بن فهد اللحيدان |
| عضوأً | الدكتور / محمد بن عبد العزيز العلوش |
| عضوأً | الأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخيزيم |
| عضوأً | الدكتور / عبد الله بن مرعي بن محفوظ |
| عضوأً | الأستاذ / عبد العزيز بن عبد الله التويجري |
| عضوأً | الأستاذ / سامي بن عبد العزيز الشنiber |

ولم يتلقى أعضاء المجلس أية مكافآت، وقد تم صرف بدل حضور جلسات للمجلس بمبلغ (٦٦,٠٠٠) ريال عن الفترة المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ مقارنة بمبلغ (٢٣,٠٠٠) ريال للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م، حيث تم عقد عدد (٣) اجتماعات لمجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢١ م وذلك وفقاً للبيان التالي:

اجتماعات مجلس الإدارة للعام ٢٠٢١م

الإجمالي	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	الاسم
١	✓			صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن أحمد بن عبد العزيز
٣	✓	✓	✓	الأستاذ / عيسى بن عبد الله الوليان
٣	✓	✓	✓	الدكتور / عبد الله بن فهد اللحيان
٣	✓	✓	✓	الدكتور / محمد بن عبد العزيز العلوش
٢	✓	✓		الأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخيزيم
٣	✓	✓	✓	الدكتور / عبد الله بن مرعي بن محفوظ
٣	✓	✓	✓	الأستاذ / عبد العزيز بن عبد الله التويجري
٣	✓	✓	✓	الأستاذ / سامي بن عبد العزيز الشنبر

ولا يوجد لأعضاء مجلس الإدارة الحالي مصلحة مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وكذلك لا يوجد لديهم أي اشتراك في عمل من شأنه منافسة الشركة علمًا بأن د. محمد بن عبد العزيز العلوش والأستاذ / عيسى بن عبد الله الوليان والأستاذ / فهد بن عبد الرحمن المخيزيم و د. عبد الله بن مرعي بن محفوظ أعضاء في مجالس إدارة شركات أخرى ولا توجد أي مصلحة متعارضة بين تلك الشركات وشركة المتحدة.

اعتماد صرف مكافأة سنوية معينة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكذلك تعديل بدل حضور الجلسات للمجلس واللجان:

نتيجةً للجهود الكبيرة التي يبذلها أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة عنه والاستشارات التي يقدمونها والمجتمعات الخارجية التي يقومون بها مع الجهات الحكومية وغيرها وكذلك الضغوط الكبيرة التي يواجهونها من جهات خارجية تعمل جاهدة لإرباك الشركة وتعطيل سير العمل فيها لذلك فإنه من المقترن وابتداءً من العام ٢٠٢٢م تخصيص مكافأة سنوية تقدر بـ (٥٠) ألف ريال تصرف لـ كل عضو مجلس إدارة وكذلك تخصيص مكافأة سنوية تقدر بـ (٢٠) ألف ريال تصرف لـ كل عضو لجنة في الشركة إضافةً إلى تعديل قيمة المكافآت الخاصة بحضور الجلسات بحيث تصبح (٥,٠٠٠) ريال لـ كل عضو في المجتمعات مجلس الإدارة و(٣,٠٠٠) ريال لـ كل عضو في المجتمعات اللجان وذلك وفقاً لما هو مقرر في نظام الشركات وكذلك لما هو متعارف عليه ومعمول به في معظم شركات القطاع الخاص من صرف مكافآت سنوية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة وكذلك لأعضاء اللجان.

معالجة الخسائر التي منيت بها الشركة نتيجة جائحة كورونا:

- تأثرت الشركة كباقي شركات الضيافة الفندقية في المملكة بشكلٍ كبير وخاصة في مكة المكرمة نتيجة جائحة كورونا وما ترتب عليها من آثار أدت إلى انخفاض العوائد التشغيلية بأكثر من ٧٠٪ خلال عامي ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م حيث تجاوزت خسائر الشركة الإجمالية قبل الزكاة مبلغ (١١٧) مليون ريال للعامين المشار إليهما أعلاه وبواقع مبلغ (٦٥) مليون ريال للعام ٢٠٢٠م ومبلغ (٥٢) مليون ريال للعام ٢٠٢١م.

تمكنت الشركة ولله الحمد من معالجة موضوع مديونية صكوك الملك الجزئي والحصول على تخفيض كبير في قيمة المديونية تجاوز مبلغ (٣٠٠) مليون ريال نتيجة جهود كبيرة امتدت لأكثر من عامين، مما ساعد الشركة على إطفاء الخسائر المتراكمة للعامين الماضيين وتحقيق أرباح تجاوزت مبلغ (١٢٠) مليون ريال نتيجة معالجة المديونية وبالتالي إطفاء الخسائر التشغيلية للشركة للعامين ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م وارتفاع حقوق المساهمين وقيمة السهم إلى (١٠,١٢) ريال بالرغم من كل الظروف الاستثنائية التي مرت بها الشركة.

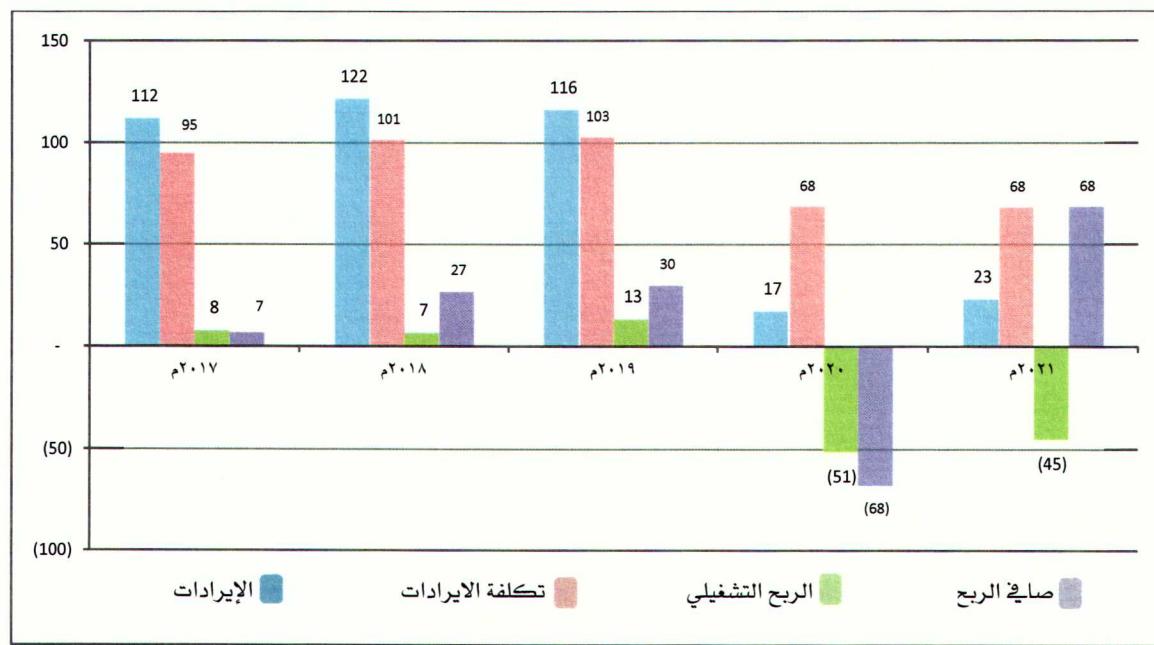
البيانات المالية:

أظهرت نتائج القوائم المالية للعام المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ م بأن إجمالي الموجودات يبلغ (٦١١,٥٥٧,٢٢٦٤,٦١١) ريال مقارنة بمبلغ (٦٤,٠٦٤,٢١٤,٢٠٧٤) ريال للعام الماضي، كما بلغ إجمالي حقوق المساهمين (١١٦,٦١٤,٢٠٢٤) ريال مقارنة بمبلغ (٢٣٩,٢٢٩,٩٦٢,٩٥٩) ريال للعام الماضي، وبلغ صافي الربح للعام ٢٠٢١م قبل الزكاة (٧٩١,٧٦٣,٦٨) ريال مقارنة بمبلغ (٩٥٣,٩٥٣,٣٨٣) ريال خسارة للعام الماضي ٢٠٢٠م ومن المفترض أن يكون حساب التوزيع على النحو التالي:

البيان	بعد الزكاة	قبل الزكاة	المبالغ بالريال السعودي
البيان	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	٢٠٢٠/١٢/٣١
صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة	صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	(٦٠,٣٨٣,٩٥٣)
صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة المرحلة	صافي الربح (الخسارة) بعد الزكاة المرحلة	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	(٦٧,٩٤٦,٦٠١)

هذا وتظهر الجداول التالية رسمياً بيانياً يوضح مقارنة لنتائج أعمال الشركة وإجمالي الأصول وتطور القيمة الإجمالية لحقوق المساهمين وكذلك إيرادات المنشآت الفندقية وتطور ربحية السهم خلال الأعوام الخمسة الماضية.

نتائج أعمال الشركة



*المبالغ بملايين الريالات

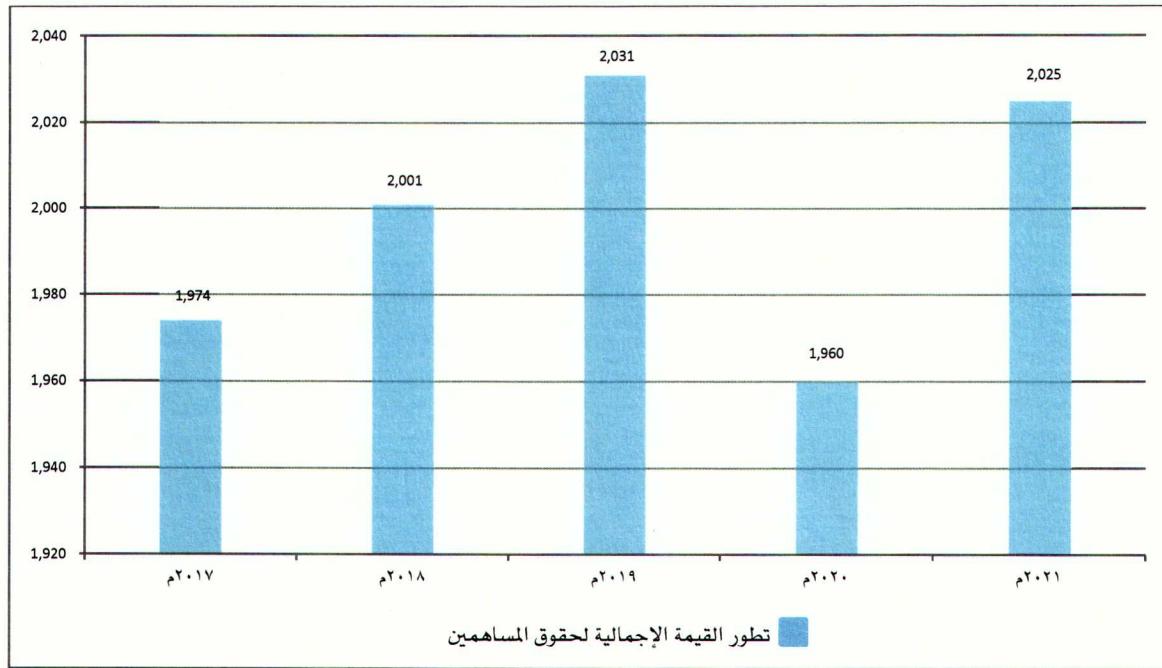
الموجودات (الأصول)



*المبالغ بـملايين الريالات

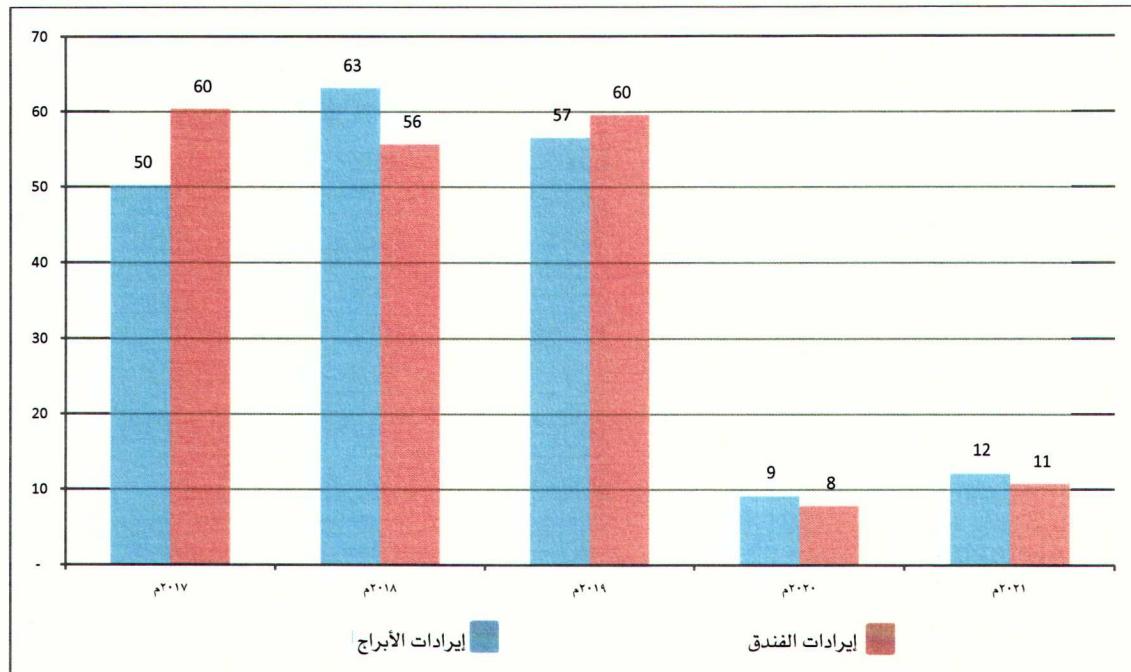
13/17

تطور القيمة الإجمالية لحقوق المساهمين

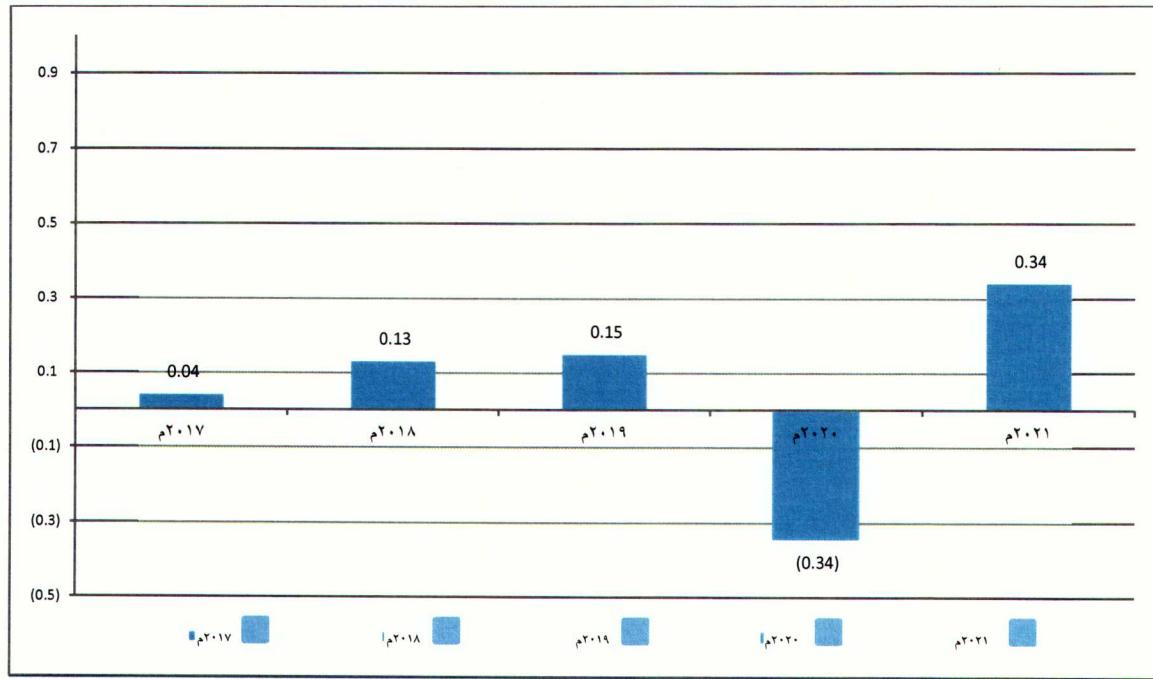


♦ المبالغ بـ ملايين الريالات

إيرادات المشاريع



تطور ربحية السهم



16/17

التوصيات:

بناءً على ما سبق فإن مجلس الإدارة يقترح التوصيات التالية:

١. التصويت على ما جاء بتقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ م.
٢. التصويت على تقرير مراجع الحسابات للعام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ م.
٣. التصويت على القوائم المالية للشركة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ م.
٤. التصويت على ما جاء بتقرير لجنة المراجعة للعام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ م.
٥. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة الحالي عن أعمالهم خلال دورته الحالية.
٦. التصويت على تعديل المادة التاسعة عشر من النظام الأساسي للشركة والخاصة بكافأة أعضاء مجلس الإدارة واللجان.
٧. التصويت على تعيين مراجع الحسابات والمرشح من قبل لجنة المراجعة لمراجعة حسابات الشركة للعام المالي ٢٠٢٢ م وتحديد أتعابه.

والله الموفق ، ، ،