

سوف يُطرح بالموقع الإلكتروني لشركة اسناد المالية عدد (9,022,084) تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين شهادة، وتمثل الشهادات المطروحة بمجملاً نسبة (86.19%) من رأس مال المساهمة العقارية، وبسعر ريال (1) واحد ريال سعودي للشهادة الواحدة.
تبدأ فترة الاكتتاب بالشهادات من يوم الاحد 1446/08/17 هـ الموافق (2025/02/16م) إلى يوم الجمعة بتاريخ 11/18/1446 هـ الموافق (2025/05/16م).

البيان	البند
اسم المساهمة العقارية (املاك 2)، رقم ترخيص المساهمة العقارية (املاك 2) (4600000921/2) وتاريخ (1446/5/19) الصادر عن الهيئة العامة للعقار.	اسم المساهمة العقارية ورقم الترخيص
شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري، (شهادة تأهيل "المطور العقاري" المرخص له "لممارسة نشاط المساهمات العقارية رقم "35" صادرة من الهيئة العامة للعقار).	اسم المرخص له ورقم الترخيص
شركة اسناد المالية (ترخيص هيئة السوق المالية رقم "20-19206").	اسم مدير طرح المساهمة العقارية
عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (10,468,084) ريال سعودي.	رأس مال المساهمة العقارية
يملك المرخص له (شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري) 100% من قيمة الأرض، سيساهم المرخص له بحصة عينية بنسبة 50% من قيمة ملكيته بأرض المساهمة، ونسبة 50% الأخرى سيتم شرائها من قبل المساهمة العقارية، وتبلغ قيمة الحصة العينية مليون وأربعمائة وستة وأربعون ألفاً (1,446,000) ريال سعودي، تمثل (13.81%) من رأس مال المساهمة العقارية.	أسماء المساهمين بحصة عينية
يبلغ إجمالي عدد الشهادات عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (10,468,084) شهادة، ويتكون رأس مال المساهمة العقارية مما يلي: 1. الحصة العينية: مساهمة عينية من قبل المرخص بقيمة 50% من ملكيته بأرض المساهمة تبلغ مليون وأربعمائة وستة وأربعون ألفاً (1,446,000) ريال سعودي، تمثل (13.81%) من رأس مال المساهمة العقارية. 2. المستثمرين المرتقبين "المطروح عليهم": سيطرح عدد تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين (9,022,084) شهادة بقيمة تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين (9,022,084) ريال سعودي على المستثمرين المرتقبين، تمثل (86.19%) من رأس مال المساهمة العقارية.	إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية
(1) واحد ريال سعودي.	سعر الطرح
مبلغ (9,022,084) تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين ريال سعودي.	إجمالي قيمة الطرح
مبلغ (274,563) مئتان وأربعة وسبعون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وستون ريالاً سعودياً.	حجم مبلغ رأس المال الاحتياطي المضاف إلى رأس مال المساهمة العقارية
90 يوماً.	فترة الاكتتاب
المبلغ الأدنى اللازم سداه من كل مطروح عليه "المستثمرين المرتقبين" ألف (1,000) ريال سعودي تمثل قيمة ألف (1,000) شهادة.	المبلغ الأدنى اللازم سداه من كل مطروح عليه
12 شهراً.	مدة المساهمة

"وافقت هيئة السوق المالية على طرح شهادات المساهمة العقارية، ولا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاكتتاب في شهادات المساهمة العقارية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالشهادات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم طلب مشورة مستشار مالي مرخص له."

على الراغبين بالاستثمار في شهادات المساهمة العقارية هذه ضرورة قراءة مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية

المرخص له

شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري

شهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط مساهمات عقارية (شهادة رقم 35)
عنوان المرخص له: 4113 الجريف، 8298 حي الروابي، الرمز البريدي 58838، الرس
البريد الإلكتروني للمرخص له: Info@amlaak.sa
ويمثل المرخص له السيد: عبدالعزيز معوض المطيري
جوال ممثل المرخص له: +966508833755
شهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط مساهمات عقارية رقم "35" صادرة من الهيئة العامة للعقار

مدير المساهمة العقارية

مدير المساهمة العقارية: متعب عبدالعزيز المطيري

البريد الإلكتروني لمدير المساهمة العقارية: abonwafm@gmail.com
هاتف مدير المساهمة العقارية: +966506121220

مدير طرح المساهمة العقارية

شركة اسناد المالية

مدينة الرياض
شارع الملك فيصل - حي المربع - الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966920014522
البريد الإلكتروني: reio@esnadadvisory.sa
الموقع الإلكتروني: https://esnadadvisory.sa
ترخيص هيئة السوق المالية رقم (20-19206)

المحاسب القانوني

شركة ياسر زومان الزومان وخالد فوزان الفهد وزاهر عبدالله الحجاج للاستشارات المهنية

مدينة الرياض
شارع أنس بن مالك - حي الياسمين - الرياض
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966920018802
البريد الإلكتروني: info@ay-cpa.sa
الموقع الإلكتروني: https://ay-cpa.sa/#contact_part

المقيمين المعتمدين

1. شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري
(عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "752/18/323")
مدينة الرياض
هاتف: +966920013586
البريد الإلكتروني: info@century21.sa
2. شركة ماس الموحدة للتقييم العقاري
(عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "11000575")
هاتف: +966500472288
البريد الإلكتروني: mohammed.alsubhi@masunified.com
3. شركة سديد القيمة للتقييم العقاري
(عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "1210000166")
هاتف: +966553046000
البريد الإلكتروني: sales@sadeed.com

المستشار الهندسي

شركة أحمد فريد مصطفى للاستشارات الهندسية

البريد الإلكتروني: info@afm.sa
هاتف: +966148654386

الجهات الرقابية

هيئة السوق المالية
طريق الملك فهد - حي المحمدية
ص.ب 87171 الرياض 11642 - هاتف 800-245-1111
بريد إلكتروني info@cma.org.sa



الهيئة العامة للعقار
طريق العليا العام - حي الياسمين
ص.ب 13325 الرياض 3325 آ هاتف: 199011
بريد إلكتروني info@rega.gov.sa



المصطلحات والتعريفات

المصطلح	التعريف
المساهمة العقارية	مشروع "املاك 2".
المساهم / المستثمر/ مالك الشهادات	الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.
الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
الهيئة العامة للعقار	الجهة المسؤولة عن تأهيل المطورين العقاريين لممارسة نشاط مساهمات عقارية.
المرخص له "المطور العقاري"	الشخص الحاصل على ترخيص الهيئة العامة للعقار "شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري".
مدير طرح المساهمة العقارية	شركة إسناد المالية.
مدير المساهمة العقارية	الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية " متعب عبدالعزيز المطيري ".
حساب الضمان	الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.
الموقع الإلكتروني	الموقع الإلكتروني لشركة إسناد المالية.
سجل المساهمين	سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.
الجمعية	جمعية المساهمين.
الاكتتاب	إجراء الحصول على ملكية شهادات في المساهمة العقارية المطروحة.
الشروط والأحكام	تعني جميع البنود الواردة في هذه النشرة والملاحق التابعة لها.
الشخص	أي شخص طبيعي أو اعتباري يعرف بهذه الصفة بمقتضى القوانين المطبقة في المملكة العربية السعودية.
الشهادات	حصص مشاعة في المساهمة العقارية، متساوية في الحقوق والالتزامات.
إجراءات القيد في سجل المساهمين	سوف يتم قيد المكتتبين في هذه الفرصة بسجل المساهمين لدى مدير طرح المساهمة العقارية أو من يعين لإدارة سجل المساهمين، وإصدار شهادات الملكية بعد أن يكمل الفريق القانوني العمليات الضرورية من جانبهم لدى الجهات المعنية، والتي من المتوقع أن تستغرق من 3 إلى 5 أسابيع من تاريخ انتهاء الطرح.
تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية	تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 3 - 6 - 2024 وتاريخ 5 / 7 / 1445 هـ الموافق 17 / 1 / 2024 م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 30 وتاريخ 2 / 6 / 1424 هـ ونظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 203 وتاريخ 28 / 12 / 1444 هـ.
اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية	اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار "قرار رقم (ق/م/إ/هـ/2024/1) وتاريخ 18/07/1445 هـ الموافق 30/01/2024 م).
نظام المساهمات العقارية	نظام المساهمات العقارية الصادر بتاريخ 28/12/1444 هـ الموافق 16/07/2023 م وبقرار مجلس الوزراء رقم (881) وتاريخ 23/12/1444 هـ.
طلب المساهمة	طلب المساهمة وأية مستندات مطلوبة حسب لوائح هيئة السوق المالية وقوانين مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وأية معلومات مرفقة يوقعها المستثمر بغرض المساهمة في شهادات المساهمة العقارية شريطة اعتماد مدير طرح المساهمة العقارية.
رأس مال المساهمة العقارية	جميع النفقات والتكاليف الاستثمارية والإدارية العائدة للمساهمة العقارية بما في ذلك تكاليف شراء العقار ورسوم مدير طرح المساهمة العقارية والمرخص له ومدير المساهمة العقارية وأتعاب ورسوم مقدمي الخدمات الآخرين والوسطاء وجهات الرقابة والإشراف والنفقات والمصروفات الأخرى بما في ذلك نفقات التقاضي والتعويض.
القيمة الاسمية للشهادة	هي قيمة كل شهادة من شهادات المساهمة العقارية عند الطرح الأولي للمساهمة.
لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية	لجنة تسوية المنازعات المختصة في فض المنازعات المتعلقة بالأوراق المالية وتتكون من مستشارين قانونيين متخصصين يعينهم مجلس هيئة السوق المالية لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وتقوم لجنة تسوية المنازعات بمراجعة وتسوية

المنازعات التي تقع ضمن نطاق نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والقيود والقواعد والتعليمات التي تصدر عن الهيئة.	
يعني نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بموجب مرسوم ملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٧ / ٤ / ١٤٢١ هـ قرار مجلس الوزراء رقم ٨٩ بتاريخ ٨ / ٤ / ١٤٢١ هـ.	نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره
المواطنين السعوديين، والشركات والمؤسسات السعودية، والجهات الحكومية، والجمعيات غير الربحية والأوقاف، ومواطني دول مجلس التعاون، إضافة إلى كل من يحق له الاستثمار في السوق العقاري بحسب أنظمة هيئة السوق المالية ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.	المستثمرون المستهدفون
- التغيير المهم في أهداف المساهمة أو طبيعته. - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للمساهمة. - التغيير الذي يزيد إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول المساهمة بشكل جوهري. - التغيير الذي يكون له تأثير سلبي أو جوهري في حقوق مالكي الشهادات. - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الشهادات. - أي حالات أخرى تقررها الهيئة وتبلغ بها مدير طرح المساهمة العقارية من حين لآخر.	التغييرات الجوهرية
مدة المساهمة هي 12 شهراً، بدايةً من يوم العمل التالي لتاريخ إكمال إصدار جميع شهادات الملكية للمستثمرين.	مدة المساهمة
في حال رأى المطور ضرورة تمديد المساهمة وذلك لتأخر بالعمل أو تأخر بالتسويق والبيع أو غيرها فيقوم بدعوة جمعية المساهمين وعرض ذلك عليهم، وذلك بتمديد اتفاقية المساهمة بعد الحصول على موافقة جمعية المساهمين.	آلية تمديد مدة المساهمة
يجوز للمرخص له توزيع أرباح مرحلية على المساهمين بعد استيفاء الشروط الآتية: أ- موافقة جميع المساهمين، وذلك عن طريق مدير المساهمة وضبط اجتماعات الجمعية العمومية. ب- أن تكون المساهمة ذات ربحية جيدة ومنتظمة. ج- أن يتوافر لديها سيولة معقولة وتستطيع أن تتوقع بدرجة معقولة مستوى أرباحها. د- أن يتوفر لدى المساهمة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لقوائم مالية مراجعة، كافية لتغطية الأرباح المقترحة توزيعها.	توزيع أرباح مرحلية على المساهمين
هي الظروف والحوادث التي قد تواجه أنشطة المساهمة وتكون خارج سيطرة مدير المساهمة، ومدير طرح المساهمة العقارية والمرخص له بحيث لا يمكن دفعها أو التنبؤ بها مطلقاً، مثل الفيضانات والأعاصير والكوارث الطبيعية، أو الحرائق، أو أعمال الشغب، أو الحروب، أو الإضرابات وليس ناتجاً عن خطأ أو إهمال من جانب مدير المساهمة، ومدير طرح المساهمة العقارية والمرخص له أو تابعيهم.	القوة القاهرة

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب بالمساهمة العقارية

• التواريخ المهمة

التاريخ	البيان
من يوم الاحد 17/08/1446 هـ الموافق (2025/02/16م)	بدء الاكتتاب
من يوم الجمعة 18/11/1446 هـ الموافق (2025/05/16م)	انتهاء الاكتتاب*

* سيتم إغلاق الطرح في حال احتمال مبلغ المطلوب قبل التاريخ المذكور في نهاية فترة الاكتتاب

• إجراءات الاكتتاب

سيكون الاكتتاب حصرياً عن طريق موقع إسناد المالية <https://www.esnadadvisory.sa> /

قائمة المحتويات

3	إشعار هام
4	التوقعات والإفادات المستقبلية
5	1 وصف لغرض المساهمة العقارية وأهدافها
5	2 الأصول العقارية وتقييمها
5	أ. وصف الأصل العقاري مشروع "املاك 2" متضمن بيانات صك ملكية العقار محل المشروع
10	ب. أسماء المقيمين المعتمدين لأصل المساهمة العقارية وقيمة التقييم للأصول المراد الاستثمار فيها:
10	ج. سعر شراء العقار
11	3 مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية
11	أ. ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في المساهمة العقارية.
14	ب. التنبيه إلى أن الاستثمار في المساهمة لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة
15	4 الاكتتاب
15	أ. معلومات الاكتتاب
15	ب. تعهد من مدير طرح المساهمة العقارية
16	5 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب
16	أ. تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من رأس مال المساهمة العقارية:
17	ب. جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية إلى رأس مال المساهمة
18	ج. إقرار المرخص له
18	6 مناقلات شهادات المساهمة العقارية
18	أ. الأحكام المنظمة لنقل الشهادات
18	ب. سجل المساهمين
19	7 مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية"
22	8 المحاسب القانوني
22	9 تعارض المصالح
23	10 إقرارات المرخص له
23	11 المعلومات الأخرى



- أ. تقدير الإيرادات 23
- ب. قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع 23
- ج. نتائج الدراسة المالية للمشروع 24
- د. السيناريوهات المالية للمشروع 24
- هـ. مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب 24
- و. إجراءات الشكاوى: 25
- ز. صحة المعلومات: 25
- ح. إخلاء طرف: 25
- ط. المعلومات المتعلقة بالزكاة و/ أو الضريبة (إن وجدت): 25
- ي. اتخاذ قرار بتعديل جوهري باتفاقية المساهمة 26
- ك. النظام المطبق 26
- ل. المرفقات 26



إشعار هام

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن مشروع المساهمة "املاك 2" والشهادات المطروحة من خلال الموقع الإلكتروني لشركة اسناد المالية "مدير طرح المساهمة العقارية"، وعند تقديم طلب الاكتتاب في الشهادات المطروحة ستتم معاملة المستثمرين الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الشهادات المطروحة بالاستناد على المعلومات التي يحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة إسناد المالية "مدير طرح المساهمة العقارية".

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للمساهمة العقارية وقيمة الشهادات بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة شركة املاك العقارية "المرخص له" (يرجى مراجعة "المخاطر" من هذه النشرة) ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بشهادات الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقق أي أرباح أو إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

المساهمة العقارية: حصلت شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري "المرخص له" على رقم الترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار (4600000921/2) وتاريخ (1446/5/19هـ) لطرح شهادات المساهمة العقارية لمشروع "املاك 2" بمدينة المدينة المنورة بغرض تطوير وإنشاء ستة (6) عمائر متشابهة على ستة (6) أراضي مساحة كل أرض ثلاث مائة متر مربع (300 م²) بإجمالي مساحة الأراضي ألف وثمانمائة متر مربع (1,800 م²)، وتتكون العمارة الواحدة من ثلاثة (3) أدوار كل دور شقة واحدة مجموع الشقق للمشروع "املاك 2" ثمانية عشر (18) شقة، وتبلغ مدة المساهمة اثنا عشر (12) أشهر.

يبلغ رأس مال المساهمة العقارية عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (10,468,084) ريال سعودي، ويوضح الجدول التالي المساهمين بالحصص العينية وقيمة الطرح:

البند	البيان
المساهمة العينية	مساهمة عينية من قبل المرخص له بقيمة 50% من ملكيته بأرض المساهمة تبلغ مليون وأربعمائة وستة وأربعون ألفاً (1,446,000) ريال سعودي، تمثل (13.81%) من رأس مال المساهمة العقارية.
قيمة الطرح	المستثمرين المرتقبين "المطروح عليهم": سيتم طرح عدد تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين (9,022,084) شهادة بقيمة تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين (9,022,084) ريال سعودي على المستثمرين المرتقبين، تمثل (86.19%) من رأس مال المساهمة العقارية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من جانب شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري "المرخص له" أو شركة اسناد المالية "مدير طرح المساهمة العقارية" أو أي من مستشاريهم بالمشاركة في عملية الاكتتاب في الشهادات المطروحة. وتعتبر المعلومات الموجودة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة، ويتحمل كل مستلم أو مطلع لهذه النشرة قبل اتخاذ قراره بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من هيئة السوق المالية بخصوص الاكتتاب في الشهادات المطروحة وذلك لتقييم مدى ملائمة البيانات المدرجة في هذه النشرة بالنسبة لأهدافه وأوضاعه واحتياجاته الخاصة به.

الإقرارات والتعهدات:

- تتعهد شركة إسناد المالية "مدير طرح المساهمة العقارية" باعتبارها مدير طرح المساهمة العقارية بما يلي:
 1. الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
 2. الالتزام بما جاء بالمادة رقم (6) مناقلات شهادات المساهمة العقارية والموضحة في الصفحة رقم (19) من هذه النشرة، وكذلك بما جاء بالمادة رقم (7) مهام مدير طرح المساهمة العقارية وواجباتها ومسؤولياتها والموضحة في الصفحة رقم (20) من هذه النشرة.
- تقرر شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري "المرخص له" بالتزامه بأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنها هذه النشرة على أساس افتراضات محددة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو كمال أي من هذه التوقعات. تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة بيانات مستقبلية، ولا تعد حقائق تاريخية، تشمل على سبيل المثال لا الحصر البيانات التي تتعلق بالوضع المالي واستراتيجية العمل وخطط مشروع المساهمة العقارية والأهداف المستقبلية. ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية عن طريق استخدام بعض الكلمات مثل "تعزم" أو "تقدر" أو "يتوقع" أو "من الممكن" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "متوقع" أو "قد" أو "يعتقد" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر المرخص له فيما يتعلق بأحداث مستقبلية، ولكنها ليست ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤثر في الأداء الفعلي أو الإنجازات أو النتائج التي يحققها مشروع المساهمة العقارية، وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر أو العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذه الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من النشرة. وفيما لو تحقق أي واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المتوقعة، أو ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

وستقوم شركة إسناد المالية "مدير طرح المساهمة العقارية" بالتعاون مع المرخص له بإصدار نشرة إصدار كمية أو بيان توضيحي خلال فترة الاكتتاب، وقبل انتهائه في حال وجود حدث أو أحداث جوهريّة بشأن أحد البنود في هذه النشرة أو ظهور عنصر مهم وجب إضافته لهذه النشرة.

وكنتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرية، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية بهذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي يتوقعه المرخص له، وقد لا تحدث مطلقاً وعليه، يتعين على جميع المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية بشكل أساسي.

1 وصف لغرض المساهمة العقارية وأهدافها

مشروع "املاك 2" في المدينة المنورة حي النبلاء شارع زميم بن جويبر السواط وهو عبارة عن تطوير وإنشاء 6 عمائر متشابهة على 6 أراضي مساحة كل أرض 300 م² بإجمالي مساحة الأراضي 1,800 م²، تتكون العمارة الواحدة من 3 أدوار كل دور شقة واحدة مجموع الشقق للمشروع "املاك 2" 18 شقة.

وفيما يلي معلومات على أراضي المشروع الذي يرغب المرخص له "شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري" بتطويرها وإعادة بيعها بعد استكمال تطويرها خلال اثني عشر (12) شهراً من إنشاء المساهمة العقارية من خلال طرح شهادات المساهمات العقارية.

2 الأصول العقارية وتقييمها

أ. وصف الأصل العقاري مشروع "املاك 2" متضمن بيانات صك ملكية العقار محل المشروع

يقع مشروع "املاك 2" في حي النبلاء شارع زميم بن جويبر السواط في المدينة المنورة، ويعتبر من الأحياء الحديثة والراقية، ويقع في موقع استراتيجي بالقرب من الحرم النبوي الشريف، ويقام مشروع العمائر السكنية على 6 قطع أراضي مساحة الأرض الواحدة 300 م² بإجمالي مساحة قدرها 1,800 م² وهو مشروع تطوير عقاري سكني مكون من 6 عمائر سكنية تحتوي كل عمارة سكنية على ثلاثة أدوار كل دور مكون من شقة واحدة بمجموع 18 شقة لكامل المشروع.



معلومات أرض المساهمة العقارية "املاك 2":

#	رقم الصك	رقم رخصة البناء	رقم قطعة الأرض	المساحة (م ²)
1	340108021447	460317014716	104/ 1	300
2	340108021446	460417272487	104/ 2	300
3	340117013183	460317014256	106/ 1	300
4	340117013182	460317014336	106/ 2	300
5	240108021445	460317013979	108/ 1	300
6	240108021444	460317014633	108/ 2	300

المصدر: بيانات المرخص له.

صور تخيلية لمشروع المساهمة العقارية "املاك 2"



صور منطقة المشروع

مخطط المشروع "حي النبلاء"



موقع المشروع "املاك 2"

يقع مشروع "املاك 2" في حي النبلاء شارع زميم بن جوير السواط في المدينة المنورة ويعتبر من الأحياء الحديثة والراقية، ويقع في موقع استراتيجي بالقرب من الحرم النبوي الشريف.



صور لأراضي المشروع



الملاك

أرض المشروع مملوكة بالكامل للمرخص له شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري.

نسبة التملك	الاسم	رقم السجل التجاري
100%	شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري مساهمة مغلقة	1132110211

المصدر: بيانات المرخص له.

بيانات صك الملكية

#	رقم الصك	رقم رخصة البناء	رقم قطعة الأرض	المساحة (م2)
1	340108021447	460317014716	104/ 1	300
2	340108021446	460417272487	104/ 2	300
3	340117013183	460317014256	106/ 1	300
4	340117013182	460317014336	106/ 2	300
5	240108021445	460317013979	108/ 1	300
6	240108021444	460317014633	108/ 2	300

المصدر: بيانات المرخص له.

الحدود والاطوال

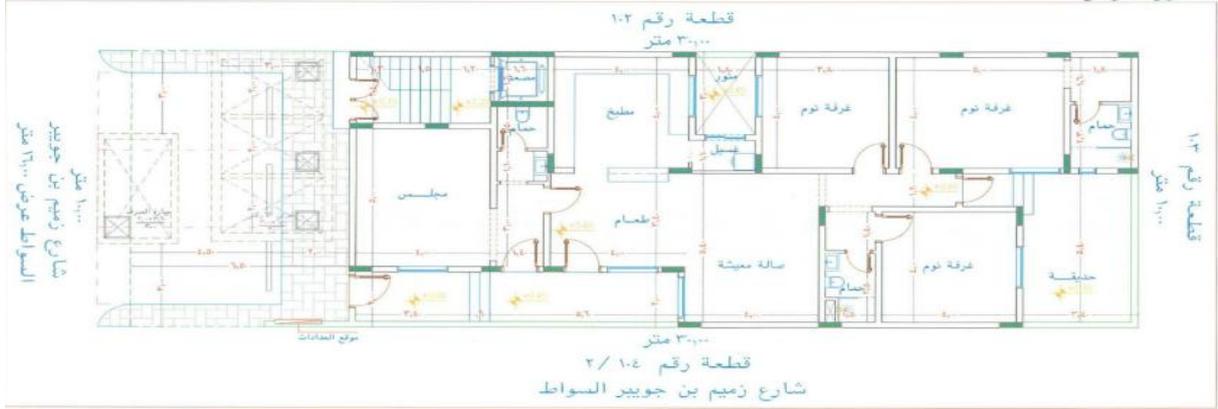
يوضح الجدول التالي حدود وأطوال بلوكات المشروع:

رقم الأرض	104/1	104/2	106/1	106/2	108/1	108/2
الوصف	الشمال قطعة رقم (102) بطول 30م الجنوب رقم 104/2 شارع زميم بن جويبر السواط بطول 30م الشرق قطعة رقم 103 بطول 10م الغرب زميم بن جويبر السواط عرض 16م بطول 10م	الشمال رقم 104/1 شارع زميم بن جويبر السواط بطول 30م الجنوب رقم 106/2 قطعة رقم 106 بطول 30م الشرق قطعة رقم 103 بطول 10م الغرب زميم بن جويبر السواط عرض 16م بطول 10م	الشمال قطعة رقم 104 بطول 30م الجنوب رقم 106/2 شارع زميم بن جويبر السواط بطول 30م الشرق قطعة رقم 105 بطول 10م الغرب زميم بن جويبر السواط عرض 16م بطول 10م	الشمال رقم 106/1 شارع زميم بن جويبر السواط بطول 30م الجنوب قطعة رقم 108 بطول 30م الشرق قطعة رقم 105 بطول 10م الغرب زميم بن جويبر السواط عرض 16م بطول 10م	الشمال قطعة رقم 106 بطول 30م الجنوب رقم 108/2 شارع زميم بن جويبر السواط بطول 30م الشرق قطعة رقم 107 بطول 10م الغرب زميم بن جويبر السواط عرض 16م بطول 10م	الشمال رقم 108/1 شارع زميم بن جويبر السواط بطول 30م الجنوب قطعة رقم 110 بطول 30م الشرق قطعة رقم 107 بطول 10م الغرب زميم بن جويبر السواط عرض 16م بطول 10م

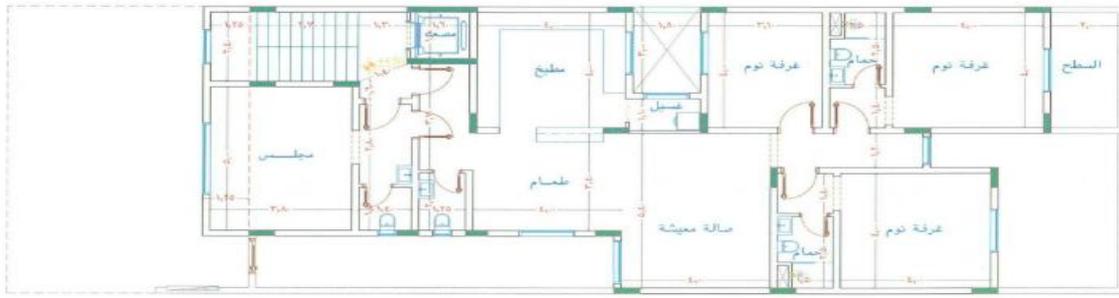
المصدر: بيانات المرخص له.

صور لمخطط البناء

الدور الارضى



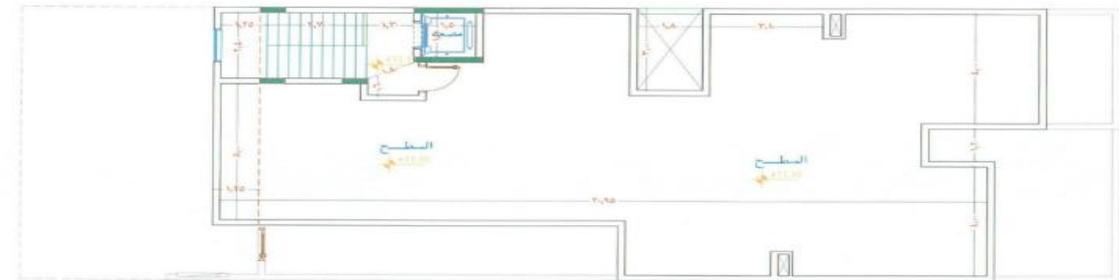
الدور الاول



الدور الثاني



الدور السطح



مساحة المشروع

تبلغ مساحة أراضي المساهمة العقارية 1800 متر مربع، والجدول التالي يوضح تفاصيل أراضي المساهمة العقارية:

#	رقم الصك	رقم رخصة البناء	رقم قطعة الأرض	المساحة (م ²)
1	340108021447	460317014716	104/ 1	300
2	340108021446	460417272487	104/ 2	300
3	340117013183	460317014256	106/ 1	300
4	340117013182	460317014336	106/ 2	300
5	240108021445	460317013979	108/ 1	300
6	240108021444	460317014633	108/ 2	300

المصدر: بيانات المرخص له.

ب. أسماء المقيمين المعتمدين لأصل المساهمة العقارية وقيمة التقييم للأصول المراد الاستثمار فيها:

يوضح الجدول التالي أسماء المقيمين المعتمدين لأصول المساهمة العقارية وقيمة التقييم للأصول المراد الاستثمار فيها:

البيان	القيمة (ريال سعودي)
شركة سديد القيمة للتقييم العقاري	2,793,600
شركة ماس الموحدة للتقييم العقاري	2,912,000
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري	2,970,000
المتوسط	2,892,000

المصدر: بيانات المرخص له.

ج. سعر شراء العقار

تم شراء أرض المساهمة العقارية من قبل المرخص له "شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري" بمبلغ مليونان وخمسمائة وأربعة آلاف ومائتان وخمسون (2,504,250) ريال سعودي، وتم تقييم الأرض من قبل ثلاثة مكاتب معتمدة، حيث تم تقييم الأرض بـ 2,970,000 و 2,912,400 و 2,793,600 ريال سعودي بمتوسط قيمة قدرها 2,892,000 ريال سعودي أي بمتوسط سعر 1,607 ريال سعودي للمتر المربع، والجدول التالي يوضح كيفية الوصول للقيمة:

البيان	مساحة القطعة (م ²)	عدد القطع	إجمالي المساحة (م ²)	متوسط سعر المتر (م ²)	الإجمالي (ريال سعودي)
الأرض	300	6	1,800	1,607	2,892,000

المصدر: بيانات المرخص له.

سيتم المساهمة من قبل المرخص له بنسبة 50% من مساحة الأرض بمشروع المساهمة العقارية، وذلك كما يوضح الجدول التالي:

البيان	النسبة (%)	متوسط سعر المتر (م ²)	تكاليف شراء (قبل احتساب ضريبة التصرفات العقارية) (ريال سعودي)	ضريبة التصرفات العقارية (%)	قيمة ضريبة التصرفات العقارية (ريال سعودي)	الإجمالي (ريال سعودي)
الحصة العينية للمرخص له	50%	1,606.67	1,446,000	0%	0	1,446,000
الحصة المشتركة من قبل المساهمة العقارية	50%	1,606.67	1,446,000	5%	72,300	1,518,300
الإجمالي	100%		2,892,000		72,300	2,964,300

المصدر: بيانات المرخص له.

3 مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية

أ. ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في المساهمة العقارية.

يجب العلم ان الاستثمار في المساهمات العقارية ينطوي على مستوى من المخاطر يصل إلى درجة عالية وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن المساهمة ستحقق أهدافها الاستثمارية، وهو مرتبط بالظروف الاقتصادية والسوق العقاري في المملكة العربية السعودية ومتأثر بالأوضاع السائدة فترة المساهمة، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة في هذا البند بعناية عند اتخاذ قرارهم الاستثماري.

1. مخاطر طبيعة الاستثمار:

الاستثمار في المساهمة يتطلب التزاماً بما نصت عليه هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر، ولن يكون هناك أي ضمانات بأن المساهمة سوف تتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراتها في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصولها أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف في أصول المساهمة بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير المساهمة أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه المساهمة، وبناء على ما سبق، فإن المساهمة قد لا تتمكن من تحقيق أي عائد على أصولها؛ وبالتالي سيتأثر مالكي الشهادات سلباً بعدم تحقيق أي عوائد على استثماراتهم.

2. مخاطر السيولة:

بما أن المساهمة هي مساهمة عقارية، فإنه لا ينبغي النظر إلى الاستثمار في المساهمة بأنه عالي السيولة وبالتالي قد تتأثر سيولة الشهادات وأسعار تناقلها على نحو سلبي؛ مما يؤثر بشكل مباشر على قيمة استثمارات مالكي الشهادات، وعلى المستثمر ان يكون قادر على تحمل مخاطر امتلاك الشهادات لفترة طويلة.

كما أن الشهادات المطروحة في المساهمة ليست عالية المناقلة مما قد يشكل صعوبة في الحصول على سيولة بالتصرف في الشهادات خلال فترة المساهمة 12 شهراً، والذي من الممكن ان يمتد إلى فترة إضافية، كما لا يحق لمالكي الشهادات استرداد شهاداتهم أو السحب من المساهمة ومن الممكن أن يشكل ذلك خطراً على مالكي الشهادات من حيث السيولة فضلاً عن انخفاض قيمة تقييم الشهادة.

3. مخاطر تغير ظروف السوق:

يرتبط أداء المساهمة على الاقتصاد في المملكة العربية السعودية والقطاع العقاري بشكل خاص ونسبة العرض والطلب في السوق العقاري، والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية والإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات، والتوفر المحدود للأموال والرهن وارتفاع معدلات الرهن، لذا فإنه يمكن أن يكون لهذه التغيرات تأثير سلبي كبير على أداء المساهمة نتيجة لانخفاض الدخل من المبيعات أو صافي قيمة أصول المساهمة، وبالتالي انخفاض سعر الشهادة والعائد على استثمار مالكي الشهادات أو التأخر في إفعال المساهمة مما يرفع تكاليف المساهمة.

4. مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين:

تعتمد المساهمة على قدرات مدير المساهمة والأطراف التي يتم التعاقد معها لصالح المساهمة، وعدد محدود من الأفراد الآخرين لتطوير وتنفيذ سياسات الاستثمار الخاصة بالمساهمة. وفي حال تعذر استمرار أي من هذه الجهات في المساهمة، فسيقوم مدير المساهمة بإيجاد جهة بنفس الكفاءة أو أفضل للقيام بعمله، وقد يؤدي تعذر استمرار أي من الجهات المقدمة للخدمات للتأثير سلباً على أداء المساهمة، وعلى سعر الشهادة؛ وبالتالي انخفاض العوائد على استثمار مالكي الشهادات.

5. المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية:

قد تطرأ تغييرات قانونية وتنظيمية وضريبية وزكوية في المملكة العربية السعودية خلال مدة المساهمة العقارية هذه، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على المساهمة أو المستثمرين، فليس هناك ضمان بأن هذه الأنظمة المعمول بها داخل المملكة لن تتغير وأي تغيير في هذه الأنظمة يمكن أن يؤثر سلباً على استثمارات المساهمة وعوائدها وعلى استثمارات مالكي الشهادات في المساهمة.

6. مخاطر تعارض المصالح:

قد ينشأ تعارض مصالح بين مصالح مدير المساهمة أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح مالكي الشهادات في المساهمة أثناء القيام بإدارة المساهمة، وإن أي تعارض في المصالح قد يحد من قدرة مدير المساهمة على أداء مهامه بشكل موضوعي قد يؤثر سلباً على أداء المساهمة، وبالتالي انخفاض سعر الشهادات والعائد على استثمار مالكي الشهادات.

7. مخاطر التقلبات السياسية والمخاطر الاقتصادية:

بالنظر إلى وجود المساهمة في المملكة، فإنه من المتوقع أن يتأثر أداء المساهمة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة، والتي قد ينتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري، وعلى أسعار الأصول العقارية في المملكة، والذي بدوره سيؤثر على تقييم أصول المساهمة وسعر الشهادة في المساهمة، والتي يمكن أن تتأثر سلباً بسبب الأحداث التي لا يمكن السيطرة عليها.

8. مخاطر الاستثمارات العقارية:

إنشاء المساهمة العقارية هذه يهدف إلى الاستثمار في أصول عقارية، وهي عرضة إلى التغيير في قيمتها، والتي تنعكس على قيمة استثمارات المساهمة، وعلى سبيل المثال انخفاض قيمة العقارات، مقدار سيولة الاستثمار، المخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية، الكوارث الطبيعية، ارتفاع تكاليف التمويل، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات، التغييرات في أنظمة تقسيم الأراضي، وزيادة المنافسة كل هذه العوامل من شأنها أن تؤثر سلباً على استثمارات المساهمة وعوائدها، وعلى استثمارات مالكي الشهادات في المساهمة.

9. مخاطر التطوير العقاري:

المساهمة العقارية هذه تشمل على الاستثمار في التطوير العقاري، والذي يتأثر في أسعاره وتكاليفه على العديد من المتغيرات في السوق المحلي والإقليمي والدولي، والذي يمكن ذكر بعض منها دون حصر ما يلي:

- التأخر في المشروع وتجاوز الجدول الزمني المخطط.
- ارتفاع التكاليف عن الميزانية المحددة.
- تعثر المفاوضين أو إفلاسهم.
- صعوبة بيع العقارات بالأسعار المستهدفة أو التأخر في بيعها.
- القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة مدير المساهمة والمتعلقة بشكل خاص بقطاع العقارات.
- التعذر أو التأخر في الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية المطلوبة، والتي قد تزيد من مخاطر التطوير العقاري وأي تعثر أو تأخير يؤثر سلباً على سعر الشهادات وعلى استثمارات مالكي الشهادات.

10. مخاطر المنافسة:

المنافسة في القطاع العقاري التي هو مجال استثمار المساهمة موجودة وتنوع الاستثمارات العقارية والنمو المتوقع في عدد المشاريع العقارية المعروضة بالمدينة المنورة وبمنطقة مشروع المساهمة، مما قد يكون له أثر في بيع عقارات المساهمة بالأسعار المستهدفة، أو قد لا ينجح في البيع على الإطلاق، وينتج ذلك بزيادة تكاليف المساهمة من خلال تكبد مصاريف إضافية لإدارة العقار وتمويله، وفي مثل هذه الحالة قد يلجأ المساهمة إلى الخارج ببيع العقارات في المزاد العلني ثم إنهاء المساهمة، وسوف يقوم مدير المساهمة بالحصول على موافقة مالكي الشهادات في المساهمة على ذلك التغيير الأساسي من خلال "جمعية المساهمين" قبل البدء في إجراءات المزاد العلني، وهذا النوع من المخاطر قد يؤدي إلى تأثر سعر الشهادة سلباً وكذلك العوائد على استثمار مالكي الشهادات.

11. مخاطر عدم القدرة على التخرج من استثمارات المساهمة بشروط جيدة:

إن قدرة المساهمة على التصرف في العقارات بناءً على شروط ملائمة ومناسبة تعتمد على عوامل خارج سيطرته في بعض الأوقات، مما يحتم اتخاذ قرارات في ظروف غير طبيعية بما في ذلك المنافسة من قبل المشاريع الأخرى بمنطقة المشروع، والتغيرات المستمرة في القطاع المالي والمصرفي وغيرها من المتغيرات، وفي حال لم يتمكن مدير المساهمة من بيع أصول المساهمة العقارية بناءً على الشروط التي يفضلها فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح لمالكي الشهادات قد تتأثر سلباً.

12. مخاطر تقييم الاصول:

يقوم مدير المساهمة بتكليف المقيمين العقاريين بهدف تقييم الأصول العقارية المملوكة للمساهمة، وتكون هذه التقييمات التي يقوم بها مدير المساهمة هي لغرض تقدير قيمة العقارات، وتقييم أصول المساهمة، ولا تمثل مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري، والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة المساهمة ومدير المساهمة، ومن بين تلك الظروف دون الحصر، ظروف السوق بشكل عام إذا قرر المساهمة تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول، وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك العقار، وفي حال حدوث ذلك ستتأثر أسعار الشهادات سلباً.

13. مخاطر نزع الملكية:

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجمالي على عقار لتحقيق المنفعة العامة على سبيل المثال لا الحصر، (بناء الطرق والمرافق العامة) ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي القيمة السوقية، وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجمالي على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص، وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار، وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الشهادات، وقد يخسر مالكو الشهادات جزء من رأس المال المستثمر.

14. مخاطر إيقاف التصرف في الملكية:

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة إيقاف التصرف في العقارات لمدة معينة؛ وبالتالي من الممكن أن يتسبب في تأخر عملية التطوير أو التصفية، وفي حال حدوث ذلك، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الشهادات، وقد يخسر مالكو الشهادات جزء من رأس المال المستثمر.

15. مخاطر الموافقات والتصاريح الحكومية:

قد لا ينجح المساهمة في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو رخصة أو موافقة بلدية مطلوبة، أو تم منحها بشروط قد لا يمكن الوفاء بها، وكذلك التأخر في إصدار التراخيص أو الموافقات، وفي مثل هذه الحالات، قد لا يتمكن المساهمة من استكمال استثماره أو عملية تطوير عقاراته أو بيعها، وبالتالي قد يؤدي ذلك إلى خسارة مالكي الشهادات جزء من رأس المال المستثمر.

16. مخاطر التقاضي مع الغير:

إن أنشطة أصول المساهمة معرضة لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير، وسوف تتحمل المساهمة أعباء الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي الأصول، ويخفض من توزيعات مالكي الشهادات.

17. مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:

تحدد شروط وأحكام المساهمة الظروف التي يتحمل فيها مدير المساهمة والمرخص له، المسؤولية تجاه المساهمة ومالكي الشهادات، ونتيجة لذلك فإن حق مالكي الشهادات في الرجوع لمدير المساهمة واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي يكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها، بشرط أن يكون الشخص

الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح المساهمة بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد، وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الشهادات.

18. مخاطر البيانات المستقبلية:

إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للمساهمة أو أصوله المستهدفة، وفي بعض الحالات يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل "نتوقع"، "نعتقد"، "يواصل"، "نقدر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات عند تقييم هذه البيانات بالنظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الشروط والأحكام، حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث والنتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام، وهذا الاختلاف قد يكون بشكل سلبي، وقد يؤثر على عوائد مالكي الشهادات.

19. مخاطر التركيز على القطاع العقاري:

سوف تستثمر المساهمة في منتج محدد في السوق العقاري وهو (إنشاء وبيع شقق سكنية) وبسبب هذا التركيز، فإن ذلك قد يؤدي إلى تعريض المساهمة لخطر المتغيرات الاقتصادية وذلك بشكل أكبر مما لو شملت أصول المساهمة الاستثمارية على أصول عديدة في منتجات عقارية أخرى قد تخفف من هامش المخاطر في الاستثمار في منتج واحد، ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود الاقتصادي تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للمساهمة ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على عمل توزيعات أرباح لمالكي الشهادات.

20. مخاطر زيادة ضريبة القيمة المضافة VAT أو ضريبة التصرفات العقارية وزيادتهما:

قد ينطوي الاستثمار في المساهمة العقارية على مخاطر ضريبية متنوعة قد تشمل زكاة الأموال، بعضها ينطبق على الاستثمار في المساهمة نفسها والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين، وقد تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو أي سلطة أخرى ضريبة على المساهمات العقارية أو مناقلات شهادات المساهمة العقارية، ويؤدي تحمل المساهمة لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات المساهمة وتخفيض أصولها وتخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في المساهمة، وبالتالي انخفاض في سعر الشهادة. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الشهادات وتملكها وبيعها، وسوف تخضع أنشطة المساهمة للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ومن ضمنها نظام ضريبة القيمة المضافة، الصادر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية، وكذلك ضريبة التصرفات العقارية حيث حددت اللائحة التنفيذية للنظام أن بيع العقارات يخضع لضريبة التصرفات العقارية بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية، ولا يوجد ضمان لعدم زيادة هذه النسبة مستقبلاً، وعليه فإن ذلك سوف يكون له أثر سلبي على توزيعات المساهمة، وكذلك أثر سلبي على القيمة البيعية لأي أصل أو عقار ينوي المساهمة بيعه.

21. مخاطر القوة القاهرة:

قد تطرأ ظروف أو حوادث خارجة عن السيطرة لا يمكن تنبؤها أو السيطرة عليها، مثل الجائحة الصحية أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أعمال الشغب أو الحروب أو الإضرابات أو غيرها وقد يكون لها تأثير سلبي مباشر على أنشطة المساهمة وعلى العائد لمالكي الشهادات.

ب. التنبيه إلى أن الاستثمار في المساهمة لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة

بشكل عام الاستثمار في المساهمة لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة وبالتالي على مالكي الشهادات أن يأخذوا العوامل أعلاه بعين الاعتبار قبل شراء شهادات في المساهمة، كما تجدر الإشارة إلى أن المخاطر المذكورة أعلاه ليس لها ترتيب من حيث الأهمية، ويجب أن يكون مالكي الشهادات على استعداد لخسارة معظم استثماراتهم إن لم تكن كاملها في حال التعرض لهذه المخاطر أو جزء منها.

4 الاكتاب

أ. معلومات الاكتاب

تهدف معلومات الاكتاب هذه إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه، فهو لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. ولذلك، فإنه يجب قراءة هذه الملخص كملخص لهذه النشرة، وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في شهادات الطرح هذا من قبل المستثمرين المحتملين على محتويات هذه النشرة ككل. وعلى وجه الخصوص ما ورد في قسم "إشعار هام" في الصفحة (2) حول المساهمة العقارية قبل اتخاذ أي قرار استثماري في الشهادات المطروحة الواردة معلوماتها في هذه النشرة.

رأس مال المساهمة	يبلغ رأس مال المساهمة العقارية عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (10,468,084) ريال سعودي.
ملكية المرخص له بالمساهمة	يملك المرخص له "شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري" مليون وأربعمائة وستة وأربعون ألفاً (1,446,000) شهادة والتي تمثل (13.81%) من رأس مال المساهمة العقارية، وهذه الملكية ناتجة عن الحصة العينية من مشاركة المرخص له بنسبة 50% من ملكيته بأرض المساهمة بمبلغ مليون وأربعمائة وستة وأربعون ألفاً (1,446,000) ريال سعودي.
الطرح	سيتم طرح تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين (9,022,084) شهادة بقيمة تسعة ملايين واثنين وعشرين ألفاً وأربع وثمانين (9,022,084) ريال سعودي على المستثمرين المرتقبين، تمثل (86.19%) من رأس مال المساهمة العقارية.
سعر الطرح	سعر طرح واحد (1) ريال سعودي للشهادة الواحدة.
الحد الأدنى للاكتاب	المبلغ الأدنى اللازم سداده من كل مطروح عليه "المستثمرين المرتقبين ألف (1,000) ريال سعودي تمثل قيمة ألف (1,000) شهادة

• تاريخ بداية الاكتاب ونهايته

التاريخ	البيان
من يوم الاحد 1446/08/17 هـ الموافق (2025/02/16 م).	بدء الاكتاب
من يوم الجمعة بتاريخ 1446/11/18 هـ الموافق (2025/05/16 م).	انتهاء الاكتاب*

*سيتم إغلاق الطرح في حال اكتمال المبلغ المطلوب قبل التاريخ المذكور في تاريخ بداية الاكتاب ونهايته.

ب. تعهد من مدير طرح المساهمة العقارية

يتعهد مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

5 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

مشروع المساهمة يتألف من 6 قطع مساحة كل قطعة 300 م² بإجمالي مساحة 1,800 م²، وتم تقدير رأس المال المساهمة العقارية عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (10,468,084) ريال سعودي، وتم تقدير رأس مال المساهمة بناء على التكاليف الاستثمارية للمشروع، وهذه التكاليف عبارة عن تكلفة الأرض بمبلغ 2,964,300 ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة للحصة المبيعة للمساهمة العقارية، والتكاليف الإنشائية بمبلغ 5,491,257 ريال سعودي، ورأس المال الاحتياطي بمبلغ 274,563 ريال سعودي، وكذلك مبالغ الرسوم والمصاريف لإنشاء المساهمة العقارية بمبلغ 1,737,964 ريال سعودي، موزعة كما يلي:

أ. تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من رأس مال المساهمة العقارية:

البند	البيان	الحد الأعلى (ريال سعودي)	التمثيل النسبي من رأس مال المساهمة (%)
أتعاب المرخص له	تم احتساب أتعاب المرخص له بنسبة 15% من إجمالي التكاليف الإنشائية، يتم دفعها على دفعات شهرية بمبلغ 68,641 ريال سعودي طوال فترة المشروع بإجمالي 823,689 ريال سعودي.	823,689	7.869%
أتعاب مدير طرح المساهمة العقارية	أ. أتعاب ثابتة: تقدر بمبلغ 80,500 ريال سعودي ب. أتعاب نجاح والتي تمثل ما نسبته 2.5% من المبالغ المجمعة وتقدر بمبلغ 292,547 ريال سعودي. ج. أتعاب إدارة سجل المساهمين بقيمة 32,000 ريال سعودي سنوياً.	405,047	3.869%
أتعاب المستشار الهندسي	حسب الاتفاقية الخاصة بالمستشار الهندسي فإن إجمالي أتعاب المستشار الهندسي تقدر بمبلغ 106,950 ريال سعودي وتدفع كالتالي: (1 مبلغ 20,700 ريال سعودي دفعة مقدمة. 2) دفعة كل شهرين بمبلغ 17,250 ريال سعودي لمدة 10 أشهر ميلادية.	106,950	1.022%
مصاريف التسويق	تم افتراض أن تبلغ مصاريف تسويق المساهمة العقارية 100,000 ألف ريال سعودي.	100,000	0.955%
أتعاب مدير المساهمة العقارية	حسب الاتفاقية الخاصة بمدير المساهمة العقارية فإن إجمالي الأتعاب تقدر ب 100 ألف ريال سعودي تصرف 8,333 ريال سعودي شهرياً طوال مدة المشروع المقدرة ب 12 شهراً.	100,000	0.955%
أتعاب مدقق الحسابات	حسب الاتفاقية الخاصة بمدقق الحسابات سيتم دفع مبلغ ربع سنوي وقدره 24,438 وبإجمالي 97,750 ريال سعودي	97,750	0.934%
مصاريف أخرى	تبلغ المصاريف الأخرى مبلغ 96,518 ريال سعودي (لمزيد من التفاصيل راجع صفحة " (17) جدول المصاريف الأخرى").	96,518	0.922%
مصاريف تقييم العقار من 3 مكاتب معتمدة	شركة سديد القيمة للتقييم العقاري	3,450	0.033%
	شركة ماس الموحدة للتقييم العقاري	1,800	0.017%
	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكة للتقييم العقاري	2,760	0.026%
الإجمالي		1,737,964	16.60%

رسوم حسن أداء:

يستحق المرخص له أتعاب حسن أداء إذا حققت المساهمة العقارية صافي ربح أعلى من 20% من الإيرادات وذلك عند التصفية، وهذه الأتعاب تقدر بـ 15% من صافي الربح المحقق فوق 20% من الإيرادات ويتم احتساب هذه النسبة من المبالغ المحققة فوق الـ 20% من صافي ربح المساهمة العقارية وتحسب كالتالي:
أتعاب حسن أداء = (صافي الربح المحقق - صافي الربح المحقق بمقدار 20%) X 15%.

ب. جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية إلى رأس مال المساهمة

فيما يلي جدول توضيحي لمساهمة عقارية بمبلغ (100,000) ريال سعودي يبين نسبة التكاليف المتوقعة لهذه المساهمة العقارية شامل قيمة الأرض إلى إجمالي رأس مال المساهمة العقارية والبالغة عشرة ملايين وأربعمائة وثمانية وستون ألفاً وأربعة وثمانون (10,468,084) ريال سعودي وذلك على مستوى المساهمة ومالك شهادات بقيمة مائة ألف (100,000) ريال سعودي خلال كامل عمر المساهمة، وتشمل على نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة على النحو التالي:

البند	إجمالي التكاليف (ريال سعودي)	المبالغ غير المتكررة		المبالغ المتكررة		نسبة المصروف من إجمالي حجم المساهمة العقارية وعلى مستوى المساهمة العقارية ومالك الشهادات في حال امتلاك 100 ألف شهادة
		ريال سعودي	النسبة من رأس مال المساهمة	ريال سعودي	فترة الاستحقاق	
تكلفة الحصة النقدية من أرض المساهمة	1,518,300	1,518,300	14.50%			14.50%
تكلفة الحصة العينية من أرض المساهمة	1,446,000	1,446,000	13.81%			13.81%
تكلفة الإنشاءات	5,491,257			5,491,257 ⁽¹⁾	شهري	52.46%
أتعاب المرخص له	823,689			823,689 ⁽²⁾	شهري	7.87%
مصاريف تسويق	100,000	100,000	0.96%			0.96%
أتعاب مدير المساهمة العقارية	100,000			100,000 ⁽³⁾	شهري	0.96%
أتعاب مدير طرح المساهمة العقارية	405,047	373,047	3.56%	32,000 ⁽⁴⁾	سنوي	0.31%
أتعاب مدقق الحسابات	97,750			97,750 ⁽⁵⁾	ربع سنوي	0.93%
أتعاب المستشار الهندسي	106,950	20,700	0.20%	86,250 ⁽⁶⁾	كل شهرين	0.82%
مصاريف تقييم العقار من 3 مكاتب معتمدة	8,010	8,010	0.08%			0.08%
مصاريف أخرى**	96,518	96,518	0.92%			0.92%
الإجمالي***	10,193,521	3,562,575	34.03%	6,630,946		63.34%

المصدر: بيانات المرخص له.

* فيما يلي توضيح للمصاريف المتكررة فقط:

- (1) (تكلفة الإنشاءات) دفعات شهرية لمدة 10 أشهر من عمر المساهمة وذلك وفق متطلبات الإنشاء وتطوره بإجمالي 5,491,257 ريالاً سعودياً.
- (2) (أتعاب المرخص له) دفعات شهرية بمبلغ 68,641 ريال سعودي طوال فترة المشروع بإجمالي 823,689 ريالاً سعودياً.
- (3) (أتعاب مدير المساهمة العقارية) دفعات شهرية تصرف 8,333 شهرياً طوال مدة المشروع المقدرة بـ 12 شهراً بإجمالي 100,000 ريالاً سعودياً.
- (4) (أتعاب مدير طرح المساهمة العقارية) أتعاب إدارة سجل المساهمين بقيمة 32,000 ريالاً سعودياً سنوياً.
- (5) (أتعاب مدقق الحسابات) دفعات ربع سنوية قدرها 24,438 وإجمالي 97,750 ريالاً سعودياً.
- (6) (أتعاب المستشار الهندسي) دفعات كل شهرين بمبلغ 17,250 ريالاً سعودياً لمدة 10 أشهر ميلادية بإجمالي 86,250 ريالاً سعودياً.

** يوضح الجدول التالي تفاصيل المصاريف الأخرى:

البند	المبلغ (ريال سعودي)	التعريف	التمثيل النسبي (%)
أتعاب تجزئة	3,460	أتعاب تجزئة الأرض حيث كانت الأرض عبارة عن 3 قطع، فتم دمجهم وتجزئتهم إلى 6 قطع أراضي تسمح بقيام المشروع.	0.03%
رسوم اختبار التربة	4,500	تم الاتفاق مع شركة متخصصة لعمل اختبار التربة للأرض التي سيقام عليها مشروع المساهمة لمعرفة خواص التربة وجهد التربة المسموح به قبل أعمال تصميم المخططات.	0.04%
رسوم إصدار قرارات مساحية	4,020	الرسوم الحكومية التي تم دفعها لاستخراج القرار المساحي للقطعة الأولى وذلك لاستخراج رخص البناء.	0.04%
نقل مخلفات	2,400	من متطلبات استخراج رخص البناء طبقاً لاشتراطات بلدي الخاصة بتشييد المشروعات تم الاتفاق مع شركة متخصصة لنقل المخلفات.	0.02%
تأمين ضد العيوب الخفية	71,134	تم عمل تأمين ضد العيوب الخفية لمدة 10 سنوات على المبني وعليه تم عمل تأمين على جميع قطع الأراضي التي سيقام عليها مشروع المساهمة.	0.68%
رسوم إصدار رخص البناء	11,004	الرسوم الحكومية التي تم دفعها لاستخراج رخص البناء.	0.11%
الإجمالي	96,518		0.92%

المصدر: بيانات المرخص له.

***لا يشمل جدول نسبة تكاليف المساهمة العقارية إلى رأس مال المساهمة بند رأس المال الاحتياطي، حيث تم افتراض رأس المال الاحتياطي بمقدار 5% من التكاليف الإنشائية بمبلغ 274,563 ريالاً سعودياً، وذلك تحسباً لأي تكاليف قد تتحملها المساهمة بسبب ظروف خارجة عن إرادة المرخص له ومدير المساهمة العقارية كارتفاع الأسعار أو تأخر المقاول بسبب ما.

ج. إقرار المرخص له

يقر المرخص له بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة أعلاه تشتمل على جميع الرسوم المفروضة على المساهمة العقارية، وأن المرخص له سيتحمل أي رسم لم تذكر أعلاه.

6 مناقلات شهادات المساهمة العقارية

أ. الأحكام المنظمة لنقل الشهادات

سيتم تنفيذ مناقلات ملكية شهادة المساهمة العقارية بعد التحقق من تنازل مالك الشهادة الحالي عن حصته، والالتزام بالقيود المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية واللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية وتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وستتم المناقلة وفق الأحكام والشروط التالية:

1. موافقة مدير المساهمة العقارية على المناقلة. وذلك بعد قيامه بالتأكد من صحة المستندات القانونية المؤيدة لنقل ملكية الشهادات واستيفائها للأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
2. استيفاء المتنازل له نموذج معرفة العميل الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية (إذا لم يكن مساهماً في المساهمة العقارية "املاك2").
3. توقيع المتنازل له اتفاقية المساهمة العقارية بين المطور العقاري والمساهم (إذا لم يكن مساهماً في المساهمة العقارية "املاك2").
4. التأكد من استيفاء وصحة المستندات القانونية المؤيدة لنقل ملكية الشهادات.

ب. سجل المساهمين

يعتبر سجل المساهمين هو الإثبات الحقيقي لملكية الشهادات داخل المساهمة ويعتبر دليلاً قاطعاً على ملكية مالك الشهادة للشهادات داخل المساهمة.

7 مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية"



شركة إسناد المالية

مدينة الرياض

شارع الملك فيصل - حي المربع - الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966920014522

البريد الإلكتروني: reio@esnadaadvisory.sa

الموقع الإلكتروني: <https://esnadaadvisory.sa>

ترخيص هيئة السوق المالية رقم (20-19206)

مهام مدير طرح المساهمة العقارية وواجباتها ومسؤولياتها

سيلتزم مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" بالمتطلبات والإجراءات وفق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية واللوائح التنظيمية ذات العلاقة، وفق ما يلي:

1. التزامات مؤسسة السوق المالية

أ) عند التقدم بطلب إلى هيئة السوق المالية لطرح شهادات مساهمة عقارية، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها الالتزام بالآتي :

1) أن تكون جهة الاتصال الرئيسة مع هيئة السوق المالية في شأن طلب طرح شهادات المساهمة العقارية.

2) بذل العناية المهنية اللازمة، والتأكد من أن المرخص له قد استوفى جميع المتطلبات النظامية وفقاً لهذه التعليمات.

ب) بعد موافقة هيئة السوق المالية على الطرح والحصول على ترخيص مساهمة عقارية من الهيئة العامة للعقار، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها الالتزام بالآتي :

1) العمل على إجراءات الطرح وجمع الأموال والإعلانات الترويجية المتعلقة بالطرح .

2) التأكد من تقديم معلومات كافية إلى المستثمرين في المساهمة العقارية؛ لتمكينهم من اتخاذ قرار استثماري مبني على إدراك ودراية، وأن تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة .

3) التأكد من أن جميع الإعلانات ذات العلاقة بطرح شهادات المساهمة العقارية تستوفي المتطلبات ذات العلاقة في لائحة مؤسسات السوق المالية ولائحة أعمال الأوراق المالية واللوائح ذات الصلة .

5) التأكد من استيفاء الحصة العينية للشروط المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية، وذلك عند جمع أموال المساهمة العقارية .

6) أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة تسعين يوماً بحد أقصى .

7) تقديم بيان إلى هيئة السوق المالية بنتائج الطرح خلال عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح متضمناً الآتي :

أ) اسم المساهمة العقارية.

ب) اسم المرخص له.

ج) تاريخ نهاية فترة الطرح.

د) المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي) .

هـ) عدد المساهمين، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية .

8) إذا لم يكتمل الطرح، فإنه يلغى وتعاد أموال المكتتبين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح، وتُسعر هيئة السوق المالية بذلك.

2. الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية

- (أ) إعداد سجلّ بالمساهمين وحفظه، وتزويد المرخص له بنسخة منه، على أن يتضمن الآتي:
- (1) اسم المساهم، وعنوانه، وأرقام التواصل.
 - (2) رقم الهوية الوطنية للمساهم، أو رقم إقامته أو جواز سفره، أو رقم سجلّه التجاري.
 - (3) جنسية المساهم.
 - (4) عدد الشهادات التي يملكها كل مساهم.
 - (5) تاريخ تسجيل المساهم في السجلّ.
 - (6) بيانات الحساب البنكي للمساهم.
- (ب) إشعار المساهم بصدور شهادة المساهمة العقارية عن المساهمة العقارية، التي تثبت تملك المساهم حصة في هذه المساهمة.
- (ج) تنفيذ مناقلات ملكية شهادة المساهمة العقارية بعد التحقق من تنازل مالك الشهادة الحالي عن حصته، والالتزام بالقيود المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.
- (د) تحديث سجلّ المساهمين فوراً بحيث يعكس أيّ تعديل لملكية المساهمين، وإشعار المرخص له بذلك.

3. التزامات مؤسسة السوق المالية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية

عند انتهاء المساهمة العقارية، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها الالتزام بإشعار هيئة السوق المالية كتابياً خلال عشرة أيام من انتهاء مدة هذه المساهمة، على أن يتضمن الإشعار الآتي:

- (1) اسم المساهمة العقارية.
- (2) اسم المرخص له.
- (3) اسم مدير المساهمة العقارية.
- (4) اسم مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها.
- (5) عدد مالكي الشهادات، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.
- (6) أيّ معلومات أخرى (إن وُجدت).

4. سجلّ المساهمين

- (أ) يجوز لمؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) - بموجب عقد مكتوب - بإعداد وحفظ السجلّ المشار إليه في الفقرة (أ) من البند (الثاني) من الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية المذكورة بهذه النشرة.
- (ب) تكون مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها مسؤولة عن أداء جميع مهامها فيما يتعلق بسجلّ المساهمين بموجب هذه التعليمات، وتظل مسؤولة في حال تكليف طرف آخر بذلك.
- (ج) يجب إتاحة سجلّ المساهمين لمعينة هيئة السوق المالية أو الهيئة العامة للعقار عند طلبها ذلك، ويجب أن تُقدّم مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها إلى أيّ مساهم مجاناً عند الطلب شهادة مساهمة عقارية تُظهر جميع معلومات الملكية المرتبطة بالمساهم المعني فقط.
- (د) يجب على مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها تحديث سجلّ المساهمين فوراً بحيث يعكس التغييرات في المعلومات المشار إليها في الفقرة (أ) من البند (الثاني) من الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية المذكورة بهذه النشرة.

5. الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

أ) يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ بالدفاتر والسجلات ذات الصلة بالطرح لجميع المساهمات العقارية التي طُرحت من خلالها لإثبات التزامها بالالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية المذكورة بهذه النشرة.

ب) يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ في جميع الأوقات بسجلّ لجميع الشهادات الصادرة والملفّات، وسجلّ محدّث يوضّح الشهادات القائمة لكل مساهمة عقارية طُرحت من خلالها.

ج) دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ب) من هذا البند، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في هذه التعليمات مدة عشر سنوات ما لم تحدد هيئة السوق المالية خلاف ذلك. وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أيّ دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أيّ إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.

8 المحاسب القانوني



الزومان والفهد والحجاج

للإستشارات المهنية Alzoman, Alfahad & Alhajaj Professional Services

شركة ياسر زومان الزومان وخالد فوزان الفهد وزاهر عبدالله الحجاج للاستشارات المهنية.

مدينة الرياض، شارع أنس بن مالك - حي الياسمين - الرياض
هاتف: 920018802

البريد الإلكتروني: info@ay-cpa.sa

الموقع الإلكتروني: /https://ay-cpa.sa

مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته متمثلة فيما يلي:

- (1) التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
- (2) تسجيل توقيعه لدى أمين الحساب أو من يفوضه أمين الحساب باعتماد توقيعه على وثائق الصرف، ومطابقته لدى أمين الحساب حال الصرف.
- (3) مراجعة المستندات المالية اللازمة لعمليات الصرف على المساهمة العقارية، وتدقيقها.
- (4) التحقق من البيانات المالية الخاصة بالمساهمة العقارية، والتأكد من أن جميع أموال المساهمة العقارية أودعت في حساب الضمان.
- (5) إبلاغ هيئة السوق المالية عن أي مخالفات لأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.
- (6) أي مهام أخرى تتصل باختصاصه وفقاً لما تصدره هيئة السوق المالية من تعليمات.

9 تعارض المصالح

يعمل مدير المساهمة بشكل مستمر على عدم حدوث أي تعارض مصالح في أي معاملة من معاملات المساهمة، سواءً مع مدير المساهمة أو أي من الأطراف ذوي العلاقة، وفي وقت إطلاق المساهمة فإن ملخص تعارض المصالح كما يلي:

- أ. حتى تاريخ إعداد هذه النشرة فإنه لا يوجد أي تعاملات تنطوي على تعارض المصالح في المساهمة، ولا يوجد أي تعارض في المصالح.
- ب. لا يوجد أي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير المساهمة في أداء واجباته وتنفيذها، كما يقر مدير المساهمة بأن تعيين أي من موظفيه أو كبار التنفيذيين لديه بهدف إدارة المساهمة لا يتعارض مع عملهم لدى المساهمة، ولا يعتقد مدير المساهمة أن يتسبب ذلك بأي تعارض في المصالح بين المساهمة ومدير المساهمة.
- ج. قد ينشأ أو يقع تعارضاً في المصالح من وقت لآخر بين المساهمة من جهة ومدير المساهمة والمرخص له وتابعيه ووكلائه والمشاريع التي يديرها من جهة أخرى، وفي حال وجود تعارض مصالح لدى مدير المساهمة فسوف يقوم بالإفصاح عن ذلك إلى جمعية المساهمين في أقرب وقت ممكن وتضمن ذلك في التقارير الدورية المعلنة لمالكي الشهادات، وسوف يحاول مدير المساهمة حل هذا التعارض على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف، وأخذ مصالح المساهمة ومالكي الشهادات في المقام الأول.
- د. يقر مدير المساهمة بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لمالكي شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري "المرخص له" يحتمل تعارضه مع مصالح المساهمة، كما أنه لا توجد حالات تضارب مصالح بين المرخص له وأنشطة المساهمة وسوف يتم الإفصاح عن أي استثمار للمرخص له في المساهمة خلال التقارير الدورية للمساهمة.
- هـ. إن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

10 إقرارات المرخص له

يقر المرخص له "شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري" بالتزامه بأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

11 المعلومات الأخرى

أ. تقدير الإيرادات

تم تقدير متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية بمبلغ 3,501 ريال حيث من المتوقع أن تبلغ الإيرادات من البيع حوالي 12.4 مليون ريال، ومن المتوقع ان يتم بيع المشروع خلال شهرين من انتهاء الاعمال الإنشائية، كما يوضح الجدول التالي:

إجمالي إيرادات البيع (ريال سعودي)	فترة البيع		متوسط سعر بيع المتر المربع للشقة (ريال سعودي)	إجمالي مساحات الشقق (م ²)	عدد الشقق (شقة)	افتراضات البيع
	الشهر الثاني (ريال سعودي)	الشهر الأول (ريال سعودي)				
12,372,414	6,186,207	6,186,207	3,501	3,534	18	عدد الشقق

المصدر: بيانات المرخص له.

ب. قائمة التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للمساهمة العقارية خلال العمر المقدر له والتي من المتوقع ان تبلغ 12 شهراً:

ريال سعودي

الإجمالي	الفترة الزمنية بالشهر												البيان
	25-Feb-26	25-Jan-26	25-Dec-25	25-Nov-25	25-Oct-25	25-Sep-25	25-Aug-25	25-Jul-25	25-Jun-25	25-May-25	25-Apr-25	25-Mar-25	
(2,964,300)												(2,964,300)	تكلفة الأرض
													مصاريف المساهمة العقارية
(5,491,257)			(407,774)	(895,871)	(1,392,425)	(687,619)	(626,146)	(459,112)	(272,819)	(234,389)	(258,946)	(256,156)	تكلفة الإنشاءات
(823,689)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	(68,641)	العمالة المرخص له
(100,000)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	(8,333)	اتعاب مدير المساهمة
(405,047)												(405,047)	اتعاب مدير طرح المساهمة العقارية "تقديم الملف"
(100,000)												(100,000)	مصاريف تسويق المساهمة العقارية
(97,750)	(24,438)		(24,438)				(24,438)			(24,438)			أتعاب مدقق الحسابات
(106,950)			(17,250)		(17,250)		(17,250)		(17,250)		(17,250)	(20,700)	أتعاب المستشار الهندسي
(8,010)												(8,010)	مصاريف تقييم العقار من 3 مكاتب معتمدة
(96,518)												(96,518)	مصاريف أخرى
(274,563)												(274,563)	احتياطي رأس المال
(10,468,084)	(101,412)	(76,974)	(501,998)	(997,283)	(1,486,649)	(764,593)	(744,808)	(536,086)	(367,043)	(335,801)	(353,170)	(4,202,268)	إجمالي التكاليف
12,372,414	6,186,207	6,186,207											إيرادات المشروع
1,904,330	6,084,795	6,109,233	(501,998)	(997,283)	(1,486,649)	(764,593)	(744,808)	(536,086)	(367,043)	(335,801)	(353,170)	(4,202,268)	صافي التدفقات النقدية

المصدر: بيانات المرخص له.

ج. نتائج الدراسة المالية للمشروع

يوضح الجدول التالي أهم نتائج الدراسة المالية للمشروع:

ملخص جدوى المشروع	القيمة
قيمة الأرض	2,964,300
مساهمة المرخص له بالأرض	1,446,000
مساهمة المستثمرين المرتقبين بالأرض	1,518,300
راس مال المساهمة العقارية	10,468,084
المبلغ المطروح للمساهمة	9,022,084
مساهمة المرخص له بالمساهمة	1,446,000
إيرادات البيع المتوقعة	12,372,414
أرباح بيع الشقق "صافي الربح"	1,904,330
معدل العائد الداخلي (XIRR)	%32.56
هامش صافي الربح	%15.39

المصدر: بيانات المرخص له.

د. السيناريوهات المالية للمشروع

يوضح الجدول التالي تأثير تغير أسعار المتر المربع على مؤشرات جدوى المساهمة العقارية:

البيان	-5%	السيناريو الأساسي	5%
متوسط سعر بيع المتر المربع للشقة	3,326	3,501	3,676
أهم المؤشرات المالية			
الإيرادات	11,753,793	12,372,414	12,991,035
صافي أرباح المساهمة	1,285,710	1,904,330	2,522,951
معدل العائد الداخلي (XIRR)	%21.85	%32.56	%43.94
هامش صافي الربح	%10.94	%15.39	%19.42
العائد على الاستثمار	%12.28	%18.19	%24.10

المصدر: بيانات المرخص له.

هـ. مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب

قد يلزم تقديم وثائق أخرى إضافة إلى طلب الاشتراك لغرض الالتزام بأنظمة مكافحة غسل الأموال والتحقق من هوية المستثمر، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحق لمدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" طلب وثائق أو أي معلومات أخرى من المستثمر عند اللزوم. وفي هذه الحالة، سيؤدي عدم تقديم المستثمر للوثائق أو المعلومات المطلوبة إلى عدم قبول اشتراكه أو إنهاء اشتراكه إلزامياً. وسوف يلتزم المستثمر للمساهمة في جميع الأوقات بالتعاميم والتعليمات التي تصدرها هيئة السوق المالية بخصوص مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كذلك يتعين على الصناديق والوسطاء الماليين تقديم إقرار بالتقيد بلوائح مكافحة غسل الأموال.

و. إجراءات الشكاوى:

في حال كان لدى أي من المهتمين بالاستثمار، أية أسئلة أو شكاوى فيما يتعلق بعمليات المساهمة يتوجب عليه التواصل مع: المرخص له - شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري - المملكة العربية السعودية - 4113 الجريف - 8298 حي الروابي - الرمز البريدي 58838 - الرس.

ويمكن تقديم الشكاوى بأحد الطرق التالية:

1. الهاتف: وذلك عبر الاتصال ببيانات اتصال المرخص له "شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري" (+966508833755).
2. البريد الإلكتروني: وذلك عبر إرسال بريد إلكتروني إلى العنوان التالي: Info@amlaak.sa.
3. الحضور شخصياً إلى مقر شركة املاك للتطوير والاستثمار العقاري "المرخص له".

ز. صحة المعلومات:

يكون المشتركون مسؤولين عن تزويد مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" بعناوينهم البريدية والإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين. وفي حال عدم تزويد المشتركين مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في المساهمة فإن المشتركين يوافقون بموجب هذا على حماية مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي كشف.

ح. إخلاء طرف:

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" أو المرخص له "املاك للتطوير والاستثمار العقاري" أو "مدير المساهمة" ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري شهادات في المساهمة. ولا يقدم مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" أي نصيحة للمشارك تتعلق بالمساهمة أو بالاستثمار. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءة المساهمة والاستثمار فيها. كما يوصي مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" كافة المستثمرين المحتملين العمل للحصول على المشورة من مستشار مالي مستقل مرخص له.

ط. المعلومات المتعلقة بالزكاة و/ أو الضريبة (إن وجدت):

لا يقوم مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" أو المرخص له "املاك للتطوير والاستثمار العقاري" أو "مدير المساهمة" بتقديم أي مشورة حول المسؤولية الضريبية أو الزكوية الناتجة عن اكتساب، أو حيازة، أو التعويض أو التخلص من شهادات في المساهمة العقارية هذه، ويجب على المستثمرين المحتملين الذين هم في شك حول موقفهم الضريبي أو الزكوي طلب المشورة المهنية من أجل التأكد من الضرائب أو الزكاة المستحقة الناتجة عن اكتسابهم أو حيازتهم أو التخلص من شهادات في المساهمة العقارية هذه بموجب الأنظمة ذات الصلة أو تلك التي قد يكونوا خاضعين لها كما سيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة حسب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

لن يكون مدير طرح المساهمة العقارية "إسناد المالية" أو المرخص له "املاك للتطوير والاستثمار العقاري" أو "مدير المساهمة" مسؤولين عن إخراج أي زكاة نيابة عن مالكي الشهادات، ويجب على كل مالك شهادة إخراج زكاته الناشئة عن ملكيته للشهادات، كما يتعهد مدير المساهمة بتسجيل المساهمة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المهلة النظامية و بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص القرارات الزكوية كما سيرزود مدير المساهمة مالكي الشهادات بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون شهادات استثمارية في المساهمة بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات وبإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء المساهمة خلال المدة النظامية لذلك.

كما يمكن الاطلاع على اللوائح والقواعد ذات العلاقة بالمساهمات العقارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع:

<https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

ي. اتخاذ قرار بتعديل جوهرى باتفاقية المساهمة

مع مراعاة ما هو وارد في هذه النشرة، يجب على مدير المساهمة الحصول على موافقة جمعية المساهمين في اجتماع مالكي الشهادات سواء أكان حضورهم شخصياً أو بوكالة أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة من خلال قرار المساهمة على التغيير المقترح المتعلق بـ (تغيير تاريخ الاستحقاق أو تمديد فترة المساهمة أو الاقتراض أو توزيع أرباح مرحلية)، وذلك من خلال قرار المساهمة بموافقة جمعية المساهمين.

ك. النظام المطبق

تخضع المساهمة العقارية "املاك 2" لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، واللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية ونظام المساهمات العقارية، والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

ل. المرفقات

نموذج اتفاقية المساهمة بين المرخص له والمساهمين لأغراض المساهمة العقارية.