نشرة الإصدار لمساهمة مداد

اسم المساهمة العقارية	مساهمة مداد
العملاء المستهدفون	العملاء المؤهلون والمؤسسيون والتجزئة.
اسم المرخص له ورقم الترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية - ترخيص رقم 16.
رقم الترخيص للمساهمة العقارية	7055414986
اسم مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها	شركة صكوك المالية.
إجمالي رأس مال المساهمة العقارية	58,730,000 ثمانية وخمسون مليوناً وسبعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي.
أسماء المساهمين بحصة عينية ونسبة كل حصة عينية من إجمالي رأس مال المساهمة	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية مساهمة بحصة عينية بنسبة قدرها 20.01% من رأس مال المساهمة العقارية.
إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية	58,730 ثمانية وخمسون ألفاً وسبعمائة وثلاثون شهادة.
سعر الطرح لكل شهادة مساهمة عقارية	1,000ريال سعودي لكل شهادة.
إجمالي قيمة الطرح	46,976,000 ستة وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وسبعون ألف ريال سعودي.
حجم المبلغ الاحتياطي	لايوجد.
فترة الاكتتاب	90 يوماً تبدأ من تاريخ 2026/10/25م وتنتهي بتاريخ 2027/02/25م.
المبلغ الأدنى اللازم سداده من كل مطروح عليه	مبلغًا وقدره 1,000 ريال سعودي يمثل قيمة شهادة مساهمة عقارية.
مدة المساهمة العقارية	24 شهرًا، تبدأ بعد اكتمال جمع الأموال وإغلاق الاكتتاب.
تاريخ إصدار نشرة الإصدار لشهادات المساهمة العقارية	أصدرت نشرة الإصدار لشهادات المساهمة العقارية بتاريخ 2026/10/05م.

إخلاء المسؤولية

وافقت هيئة السوق المالية على طرح شهادات المساهمة العقارية، ولا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي هيئة السوق المالية 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.

تنبيه بشأن المخاطر

ينطوي الاستثمار في المساهمة العقارية على **مخاطر عالية**، لذا فإن الاستثمار في هذه المساهمة قد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في استثمارات قليلة المخاطر، ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر الرئيسية المرتبطة بالمساهمة العقارية، الرجاء مراجعة المادة (5) من نشرة الإصدار والمتعلقة بـ**(مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية)**.

جدول المحتويات

1. التعريفات 5
2. أطراف المساهمة 7
3. نبذة عن المرخص له 10
4. وصف لغرض المساهمة العقارية وأهدافها 11
4.1 غرض المساهمة 11
4.2 وصف المشروع 12
4.3 أهداف المساهمة العقارية 13
4.4 الأصل العقارية وتقييمها 14
4.4.1 وصف لنوع الأصل العقاري على أن يتضمن بيانات صك ملكية العقار محل المشروع 14
4.4.2 معلومات صك أرض المساهمة العقارية 14
4.4.3 تفاصيل تقييمات أرض المساهمة 15
4.5 مبيعات المساهمة العقارية المستهدفة 16
4.6 هيكلة تمويل المساهمة العقارية 17
4.7 سيناريوهات الهيكل التمويلي للمساهمة العقارية 18
5. مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية 19
5.1 ملخص بالمخاطر الرئيسة 19
6. التنبيه على أن الاستثمار في المساهمة العقارية لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة 32
7. الاكتتاب 33
7.1 معلومات عن الاكتتاب تشمل تاريخ بداية الاكتتاب ونهايته 33
8. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب 34
8.1 تكلفة الخدمات والعمولات والأتعاب 34
8.2 جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية 37
8.3 مصاريف ما قبل التأسيس 39
8.4 تكاليف المساهمة العقارية 39
9. مناقلات شهادات المساهمة العقارية 40
9.1 وصف الأحكام المنظمة لنقل الشهادات إلى مستثمرين آخرين، والآلية المتبعة 40
9.2 تصرف المرخص له بحصته في المساهمة 40
9.3 سجل المساهمين 40
10. مؤسسة السوق المالية (مدير طرح المساهمة العقارية) التي سيتم الطرح من خلالها 41
10.1 اسم مؤسسة السوق المالية، وعنوانها 41
10.2 بيان مهام مدير طرح المساهمة العقارية، وواجباته، ومسؤولياته 41
10.2.1التزامات مدير طرح المساهمة العقارية 41
التزامات مدير طرح المساهمة العقارية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية 42
سجل المساهمين 43

الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات 43
11. المحاسب القانوني 44
11.1 اسم المحاسب القانوني للمساهمة العقارية (المسجل لدى هيئة السوق المالية)، وعنوانه 44
11.2 بيان مهام المحاسب القانوني، وواجباته، ومسؤولياته 44
12. تعارض المصالح 45
نظراً لطبيعة المساهمات العقارية، قد تنشأ بعض الحالات التي تؤدي إلى تعارض المصالح 45
13. إقرارات المرخص له 47
14. المعلومات الأخرى 48

1. التعريفات

يكون للمصطلحات المعرَّفة في هذه المادة نفس المعنى المقابل لها عند استخدامها في هذه الاتفاقية، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

"اتفاقية المساهمة العقارية": تعني اتفاقية المساهمة العقارية، والتي تقوم على علاقة تعاقدية بين المرخص له والمساهم، يقوم المساهم بموجبها بتعيين المرخص له لاستثمار مبلغ المساهمة في المساهمة العقارية وفق ما هو منصوص عليه في شروط وأحكام هذه الاتفاقية ووثائق الطرح ذات الصلة، وذلك مقابل أجرة محددة يدفعها المساهم للمرخص له.

"الأنظمة ذات العلاقة": هي جميع الأنظمة واللوائح والضوابط والتعليمات ذات الصلة بالمساهمات العقارية، بما في ذلك:

- نظام المساهمات العقارية.
- اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية.
- ضوابط حساب الضمان للمساهمين العقاريين.
- الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.
- تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
- وأي نظام آخر ذي صلة.

"المملكة": المملكة العربية السعودية.

"الهيئة": الهيئة العامة للعقار.

"نشرة الإصدار": تعني نشرة إصدار شهادات المساهمة ذات الصلة بالمساهمة العقارية، المتضمنة كافة معلومات المساهمة العقارية والمرخص له وأطراف المساهمة، بما في ذلك جميع المعلومات والملاحق التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من نشرة الإصدار.

"المساهمة العقارية": مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

"المساهم": الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.

"الترخيص": ترخيص مساهمة عقارية يصدر من الهيئة.

"المرخص له": الشخص الحاصل على الترخيص.

"مدير المساهمة العقارية": الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية.

"حساب الضمان": الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.

"سجل المساهمين": سجل تقيد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.

"رأس مال المساهمة العقارية": مجموع الحصص النقدية والعينية المقدمة من المساهمين للمساهمة العقارية والمقسمة إلى قيم متساوية.

"وثائق الطرح": تعني فيما يتعلق بكل مساهمة عقارية، الوثائق التالية:

- نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية.
- اتفاقية المساهمة.
- اتفاقية إدارة المساهمة العقارية.
- اتفاقية المرخص له العقاري مع المحاسب القانوني للمساهمة العقارية.
- اتفاقية شراء العقار.
- اتفاقية المكتب الهندسي.

"مبلغ المساهمة": المبلغ النقدي المقدم من المساهم للمساهمة العقارية.

"فترة الاكتتاب": تأخذ المعنى المحدد لها في ملحق البيانات الأساسية للمساهمة العقارية.

"يوم": يوم عمل بالمملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في هيئة السوق المالية.

"أرض المساهمة": تأخذ المعنى المحدد في الفقرة 4.4.1 والفقرة 4.4.2 من نشرة الإصدار.

"فرز الصكوك": عملية قانونية تهدف إلى تحويل الملكية من صك إجمالي واحد إلى صكوك مستقلة لوحدات أو أجزاء محددة من العقار، تمكيناً للبيع أو الرهن أو نقل الملكية بشكل مستقل.

"منصة صكوك المالية": وسيلة إلكترونية يتم استخدامها لممارسة النشاط، ومن ذلك الموقع الإلكتروني أو التطبيق الإلكتروني.

"تكلفة التمويل": قيمة تكلفة التمويل المقررة على المرخص له بموجب عقد التمويل، ويتم التعبير عنها بنسبة مئوية سنوية ثابتة من مبلغ التمويل الممنوح للمرخص له، بالإضافة إلى أي رسوم إدارية متعلقة بعقد التمويل.

"مدير طرح المساهمة العقارية": مؤسسة السوق المالية المرتبة لطرح شهادات المساهمة العقارية.

"المشروع": يأخذ المعنى المحدد في الفقرة (4) من نشرة الإصدار.

2. أطراف المساهمة

المرخص له	
الشركة	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية
العنوان الوطني	شارع سالم بن عبدالله السقاف حي القيروان مدينة الرياض
البريد الإلكتروني	n.alturki@alajlanco.sa
رقم المنشأة الموحد	7009149449
ممثل المرخص له	محمد عبدالله العجلان
رقم شهادة تأهيل المرخص له	16

مدير طرح المساهمة العقارية	
الشركة	شركة صكوك المالية
العنوان الوطني	3708 طريق الإمام سعود بن فيصل 6516 حي الملقا، مدينة الرياض
البريد الإلكتروني	mosahamat@sukuk.sa
الرقم الوطني الموحد للمنشأة	7017069001
ترخيص هيئة السوق المالية	10-25310

المستشار القانوني لمدير طرح المساهمة العقارية	
الشركة	شركة فيصل صالح الشمري للمحاماة والاستشارات القانونية
العنوان الوطني	6996 أبو بكر الصديق الفرعي 4549، حي الياسمين، مدينة الرياض
البريد الإلكتروني	info@alshammrilaw.com

مدير المساهمة العقارية	
اسم مدير المساهمة العقارية	أحمد علي المانع
رقم شهادة تأهيل مدير المساهمة	M-152
البريد الإلكتروني	Aalmanea1111@gmail.com

المحاسب القانوني	
الشركة	شركة ياسر زومان الزومان وخالد فوزان الفهد وزاهر عبدالله الحجاج للاستشارات المهنية
العنوان	طريق أنس بن مالك، حي الياسمين، مبنى الصامل التجاري في الرياض 13326، 6499
البريد الإلكتروني	zalhjjaj@ay-cpa.sa

المستشار الهندسي	
الشركة	شركة رتاج للاستشارات المهنية للاستشارات الهندسية
العنوان	المملكة العربية السعودية - جدة - مركز النور التجاري ص.ب 9643 رمز بريدي 21423.
البريد الإلكتروني	info@recc.sa

المقيمين المعتمدين

المقيم الأول	
الشركة	شركة خبراء القيمة
العنوان	طريق أنس بن مالك، حي الياسمين، مدينة الرياض 13326
البريد الإلكتروني	info@valueexperts.sa

المقيم الثاني	
الشركة	شركة أصل للتقييم العقاري
العنوان	طريق صلاح الدين الأيوبي، حي جرير، مدينة الرياض 12837.
البريد الإلكتروني	info@asl-ev.com

المقيم الثالث	
الشركة	شركة شايق العالمية للاستشارات المهنية
العنوان	مكتب 5، طريق الأمير بندر بن عبدالعزيز - الرياض 1322
البريد الإلكتروني	contact@shayeg.com.sa

3. نبذة عن المرخص له

نبذة عن المرخص له	
الشركة	شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية
سنة تأسيس الشركة	2009/09/02م
عدد المشاريع التي تم تطويرها	51 مشروع
نوع المشاريع	سكنية

4. وصف لغرض المساهمة العقارية وأهدافها

4.1 غرض المساهمة

تم تأسيس المساهمة العقارية لغرض طرح شهادات المساهمة العقارية طرحًا عامًا تستثمر حصيلة الاكتتاب فيها لغرض الاستحواذ على أرض المساهمة الموضحة في نشرة الإصدار، وبناء المشروع، ثم بيع وإنهاء المساهمة بهدف تحقيق أرباح رأسمالية لمالكي شهادات المساهمة العقارية.

معلومات المساهمة	
المشروع	مشروع شقق سكنية ومكاتب تجارية
عدد الوحدات السكنية	93 شقة سكنية
عدد الوحدات المكتبية	36 مكتب تجاري
مساحة أرض المساهمة	6,122.17 م2
مدة المساهمة	24 شهراً
تاريخ بداية المساهمة العقارية	تبدأ بعد اكتمال جمع الأموال وإغلاق الاكتتاب
موقع المساهمة العقارية	الرياض - حي الحمراء - شارع الشيخ حسن بن حسين بن علي
إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة	146,965,476 ريال سعودي
إجمالي تكلفة المشروع*	116,560,356 ريال سعودي
صافي العائد المستهدف للمساهمة**	%33.57

** يشمل إجمالي تكلفة المشروع كافة التكاليف المرتبطة بالمساهمة العقارية، بما في ذلك تكاليف التأسيس والترتيب، وأتعاب مدير طرح المساهمة العقارية، والمصروفات المهنية، سواء تم تكبّدها قبل تأسيس المساهمة العقارية أو بعد تأسيسها، والمشار إليها في البند (8.3) "مصاريف ما قبل التأسيس"، باستثناء أتعاب المرخص له والتي تبلغ 25% من صافي أرباح المساهمة وتكلفة التمويل التي سيتم احتسابها وفقاً لأسعار السوق السائدة.*

*** بافتراض أنّ تكلفة التمويل تبلغ 9% سنوياً على مبلغ التمويل الموضّح في هيكلة تمويل المساهمة العقارية (البند 4.6).*

*** صافي العائد المستهدف للمساهمة = صافي الربح ÷ رأس مال المساهمة، حيث: صافي الربح = الربح المتبقي بعد خصم كافة الأتعاب والمصاريف، شاملًا الأتعاب المتوقعة للمرخص له وتكلفة التمويل.*

4.2 وصف المشروع

تتكون مساهمة "مداد" من مبنى واحد (1) سكني تجاري متعدد الاستخدامات يضم 93 شقة سكنية و36 مكتباً ويوضح الجدول التالي تفاصيل وحدات المشروع السكنية والمكتبية:

وصف المشروع*	
نوع المشروع	سكني تجاري متعدد الاستخدامات
عدد المباني	1
إجمالي عدد الوحدات السكنية في المبنى الواحد	93 وحدة سكنية
إجمالي عدد الوحدات المكتبية في المبنى الواحد	36 وحدة مكتبية
عدد الأدوار السكنية والمكتبية وأدوار القبو	
عدد الأدوار السكنية	خمسة أدوار ونصف
عدد الأدوار المكتبية	دور أرضي واحد
عدد أدوار القبو (مخصص للمواقف)	دوران
عدد الوحدات السكنية لكل دور	
عدد الوحدات السكنية في الدور الأول	20 وحدة سكنية
عدد الوحدات السكنية في الدور الثاني	20 وحدة سكنية
عدد الوحدات السكنية في الدور الثالث	19 وحدة سكنية
عدد الوحدات السكنية في الدور الرابع	17 وحدة سكنية
عدد الوحدات السكنية في الدور الخامس	17 وحدة سكنية
عدد الوحدات المكتبية لكل دور	

عدد الوحدات المكتبية في الدور الأرضي	36 وحدة مكتبية
نوع الوحدات السكنية والمكتبية للمشروع	
نوع الشقة	**نطاق مساحة الشقة**
شقة غرفة واحدة	88م2 - 105م2
شقة غرفتين	112م2 - 146م2
شقة ثلاثة غرف	114م2 - 176م2
نوع المكتب	**مساحة الوحدات المكتبية**
مكتب تجاري	38م2

** يعد وصف المشروع الخطة الأساسية لتنفيذ المشروع، وقد يتم التعديل على التفاصيل الواردة أعلاه بحسب التغير في متطلبات الجهات التنظيمية ومتطلبات السوق.*

4.3 أهداف المساهمة العقارية

يتمثل الهدف الرئيسي للمساهمة العقارية في تحقيق أرباح رأسمالية على المدى المتوسط لمالكي شهادات المساهمة العقارية عند نهاية مدة المساهمة، وذلك من خلال الاستحواذ على أرض المساهمة المملوكة بنسبة (50%) تقريبًا للمرخص له و (50%) تقريبًا لمالك آخر، حيث سيتم الاستحواذ عليها من خلال شراء جزء من الأرض بشكلٍ نقدي من قِبل المساهمة بما يمثل نسبة (75.80%) تقريبًا من قيمة أرض المساهمة، في حين سيقوم المرخص له بالمشاركة بحصة عينية تتمثل في جزء من أرض المساهمة تعادل ما نسبته (24.20%) تقريباً من قيمة أرض المساهمة، وذلك وفقًا لما هو منصوص عليه في نشرة الإصدار والاتفاقيات ذات الصلة، ومن ثَمَّ تطوير مشروعٍ عقاري عليها وفقًا للأوصاف المحددة في نشرة الإصدار، ثم بيع المساهمة وتصفيتها بشكلٍ مباشر أو من خلال المسوّقين أو عن طريق المزادات العلنية، وتوزيع متحصلات البيع على المساهمين وفق شروط وأحكام نشرة الإصدار واتفاقية المساهمة العقارية.

لا تهدف المساهمة العقارية لتوزيع عوائد دورية على المساهمين خلال مدة المساهمة العقارية.

4.4 الأصول العقارية وتقييمها

4.4.1 وصف لنوع الأصل العقاري على أن يتضمن بيانات صك ملكية العقار محل المشروع

بيانات أرض المساهمة	
المدينة	الرياض
الحي	الحمراء
إجمالي مساحة أرض المساهمة	6,122.17 م2
رابط الموقع الجغرافي	https://maps.app.goo.gl/48xzhyeANG9L3ZDL9

4.4.2 معلومات صك أرض المساهمة العقارية

عدد الصكوك	رقم الصك	حالة الصك	قيود على الصك	تاريخ الوثيقة	رقم المخطط	رقم قطعة أرض المساهمة	المساحة (م²)
1	8034515794000000	فعال	غير مرهون	2026/02/01م	2,905	+364+363 366+365	6,122.17
المساحة الإجمالية							6,122.17

4.4.3 تفاصيل تقييمات أرض المساهمة

البند	اسم الشركة المقيمة	تاريخ التقييم	قيمة التقييم
المقيم الأول	شركة خبراء القيمة	2025/12/31م	47,099,078 ريال سعودي
المقيم الثاني	شركة أصل للتقييم العقاري	2026/01/01م	49,216,085 ريال سعودي
المقيم الثالث	شركة شايق العالمية للاستشارات المهنية	2026/01/07م	49,400,000 ريال سعودي
متوسط التقييمات	**48,571,721.00 ريال سعودي**		
سعر شراء أرض المساهمة	48,565,826.00 ريال سعودي		
ضريبة التصرفات العقارية*	2,428,291.30 ريال سعودي		
السعي**	485,658.26 ريال سعودي		
إجمالي تكاليف شراء أرض المساهمة	**51,479,775.56 ريال سعودي**		

**يحقّ للمساهمة العقارية استرداد قيمة ضريبة التصرفات العقارية البالغة (5%)المسددة عند شراء أرض المساهمة وذلك شريطة استخراج ترخيص البيع على الخارطة من الهيئة العامة للعقار خلال مدة لا تتجاوز (90) تسعون يوماً من تاريخ الشراء، والتقدم بطلب الاسترداد إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. ويلتزم المرخص له ببذل العناية اللازمة لاستكمال إجراءات استخراج الترخيص وتقديم طلب الاسترداد خلال المدة النظامية المحددة، ويتعهّد المرخص له بإيداع قيمة الضريبة المُستردّة في حساب الضمان الخاص بالمساهمة العقارية فور استلامها، لتُضاف ضمن أموال المساهمة العقارية.*

*** يُدفع السعي لوسيط عقاري (شركة تسويق) حاصلة على شهادة "فال للوساطة والتسويق وهي شركة مملوكة من قِبَل ملاك المرخّص له بحصة مسيطرة، كما هو موضّح في البند (12) المتعلق بتعارض المصالح، ضمن فقرة "الإفصاح عن تعارض المصالح بين المرخّص له والمسوّق العقاري".*

*** يقر المرخص له بالتزامه بأحكام نظام الوساطة العقارية الصادر من الهيئة العامة للعقار بموجب المرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 30/11/1443هـ، ولائحته التنفيذية، وجميع الأنظمة واللوائح ذات الصلة.*

4.5 مبيعات المساهمة العقارية المستهدفة

احتمالات لسعر بيع المتر			
البند	سيناريو متفائل	سيناريو محايد	سيناريو متحفظ
سعر بيع المتر المربع الأساسي للوحدات السكنية (ريال سعودي)*	11,830.50	10,755.00	9,679.50
سعر بيع المتر المربع الأساسي للوحدات المكتبية (ريال سعودي)*	17,600	16,000	14,400
المساحة البيعية الأساسية للوحدات السكنية (م²)	8,379	8,379	8,379
المساحة البيعية الأساسية للوحدات المكتبية (م²)	1,368	1,368	1,368
المساحة البيعية الأساسية من إجمالي المساحة البيعية	%72.43	%72.43	%72.43
متحصلات بيع الوحدات السكنية الأساسية (ريال سعودي)	99,127,759.50	90,116,145.00	81,104,530.50
متحصلات بيع الوحدات المكتبية الأساسية (ريال سعودي)	24,076,800	21,888,000	19,699,200
سعر بيع المتر المربع على الخارطة للوحدات السكنية (ريال سعودي)**	10,363.10	9,421.00	8,478.90
المساحة البيعية على الخارطة للوحدات السكنية (م²)	3,711	3,711	3,711
المساحة البيعية على الخارطة من إجمالي المساحة البيعية	%27.57	%27.57	%27.57
متحصلات البيع على الخارطة (ريال سعودي)	38,457,464.10	34,961,331.00	31,465,197.90
إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة (ريال سعودي)***	161,662,023.60	146,965,476.00	132,268,928.40
صافي العائد المستهدف للمساهمة **	**52.34%**	**33.57%**	**14.80%**

** سعر بيع المتر المربع الأساسي (للوحدات السكنية والتجارية) هو سعر بيع الوحدة السكنية المستهدف بعد الانتهاء من المشروع بالكامل.*

*** سعر بيع المتر المربع على الخارطة للوحدات السكنية هو سعر بيع الوحدة السكنية المستهدف على الخارطة قبل الانتهاء من الأعمال الإنشائية للمشروع بالكامل.*

**** يتضمن إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة، متحصلات البيع على الخارطة ومتحصلات البيع الأساسية للمشروع.*

***** صافي العائد المستهدف للمساهمة هو العائد المتبقي بعد خصم كافة الأتعاب والتكاليف – بما فيها أتعاب المرخص له المتوقعة وتكلفة التمويل– سواء تم تكبدها قبل الطرح أو بعده والمشار إليها في البند (8.3) "مصاريف ما قبل التأسيس".*

***** بافتراض أنّ تكلفة التمويل تبلغ 9% سنوياً على مبلغ التمويل الموضّح في هيكلة تمويل المساهمة العقارية (البند 4.6).*

4.6 هيكلة تمويل المساهمة العقارية

رأس مال المساهمة العقارية	
رأس مال المساهمة العقارية*	**58,730,000 ريال سعودي**
*يشارك المرخص له في رأس مال المساهمة العقارية بمساهمة عينية إجمالية قدرها **11,754,000 ريال سعودي** (أحد عشر مليوناً وسبعمائة وأربعة وخمسون ألف ريال سعودي)، تمثّل ما نسبته **20.01%** تقريباً من إجمالي رأس مال المساهمة العقارية.	

مصادر التمويل الأخرى	
مبلغ التمويل*	**22,869,025.04 ريال سعودي**
متحصلات البيع على الخارطة **	**34,961,331.00 ريال سعودي**
إجمالي مصادر التمويل الأخرى	**57,830,356.04 ريال سعودي**

** سيتم رهن أرض المساهمة مقابل التمويل.*

*** البيع على الخارطة هي طريقة تُتيح للمرخص له بيع وحدات المشروع قبل اكتمال إنشائها، بما يُسهم في تمويل تكاليف تنفيذ المشروع.*

4.7 سيناريوهات الهيكل التمويلي للمساهمة العقارية*

البيان	السيناريو الأول (الأساسي)	السيناريو الثاني (بيع على الخارطة فقط)	السيناريو الثالث (لا يوجد تمويل او بيع على الخارطة)*******
الحصص النقدية والعينية (ريال سعودي)	58,730,000	58,730,000	58,730,000
مبلغ التمويل (ريال سعودي) **	22,869,025	X	X
متحصلات البيع على الخارطة (ريال سعودي)***	34,961,331	57,830,356	X
إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة (ريال سعودي)****	146,965,476	143,727,255	X
إجمالي تكلفة المشروع (ريال سعودي)*****	127,248,954	123,352,081	116,560,356
صافي الربح المستهدف (ريال سعودي)******	19,716,522	20,375,174	X
صافي العائد المستهدف للمساهمة	**%33.57**	**%34.69**	X

** تمّ احتساب جميع السيناريوهات استناداً على الأرقام الواردة في السيناريو المحايد من البند (4.5) "مبيعات المساهمة العقارية المستهدفة".*

*** بافتراض أنّ تكلفة التمويل تبلغ 9% سنوياً على مبلغ التمويل الموضّح في جدول سيناريوهات الهيكل تمويلي.*

**** متحصلات البيع على الخارطة = النسبة المستهدفة للبيع على الخارطة x إجمالي تكلفة المشروع، حيث تُبيَّن قيمة إجمالي تكلفة المشروع في البند (4.1) "غرض المساهمة"، وتُحتسب النسبة المستهدفة للبيع على الخارطة بقسمة المبلغ المستهدف بيعه على الخارطة على إجمالي تكلفة المشروع.*

***** يتضمن إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة، متحصلات البيع على الخارطة ومتحصلات البيع الأساسية للمشروع.*

******يتضمن بند إجمالي تكلفة المشروع أتعاب المرخص له المتوقعة وتكلفة التمويل على مبلغ التمويل الموضح في جدول سيناريوهات الهيكل التمويلي.*

****** صافي الربح المستهدف بعد خصم كافة الأتعاب والتكاليف – شاملًا الأتعاب المتوقعة للمرخص له وتكلفة التمويل–.*

******* تبدأ إجراءات استخراج ترخيص البيع على الخارطة والحصول على التمويل خلال الأشهر الثلاثة الأولى من طرح المساهمة العقارية. وفي حال تعذّر الحصول على التمويل واستخراج ترخيص البيع على الخارطة، تصفى أرض المساهمة وما عليه بعد مرور سنة من تاريخ بدء المساهمة، وتُوزَّع حصيلة التصفية على المساهمين كلٌّ بحسب نسبة مشاركته فيها.*

5. مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية

5.1 ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في المساهمة العقارية

يتوجب على المستثمرين المحتملين في المساهمة العقارية دراسة جميع المعلومات المتعلقة بالمساهمة بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري، وذلك في ضوء ظروفهم وأهدافهم الاستثمارية. تتضمن نشرة الإصدار عوامل مختلفة للمخاطر التي قد تؤثر على الاستثمار بشكل مباشر أو غير مباشر، إضافة إلى وجود عوامل ومخاطر غير معروفة حاليًا قد يكون لها تأثير سلبي على المرخص له أو المساهمة العقارية أو السوق. إن تحقق أي من هذه المخاطر قد يؤثر جوهريًا على أداء المرخص له أو المساهمة العقارية والأوضاع المالية ونتائج الأعمال المستقبلية. لذا، يجب على المساهمين المحتملين تقييم المخاطر المرتبطة بالاستثمار بشكل مستقل، بالإضافة إلى دراسة البيئة الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.

عوامل المخاطر الناشئة عن تعارض المصالح

- **مخاطر تعارض المصالح المرتبطة بملكية الأرض**

قد تنشأ عدة مخاطر من امتلاك المرخص له لأرض المساهمة بشكل جزئي، ومن أبرزها أن المرخص له يجمع بين صفته بائعاً لأرض المساهمة ومساهماً بحصة عينية في المشروع. بالإضافة إلى حصوله على عموله السعي من خلال شركة يملك فيها الملاك بحصة مسيطرة ، كما هو موضّح في البند (12) المتعلق بتعارض المصالح، ضمن فقرة "الإفصاح عن تعارض المصالح بين المرخّص له والمسوّق العقاري"، مما قد يؤثر على آلية تحديد سعر أرض المساهمة أو على شروط عقد البيع. وقد ينعكس ذلك سلباً على المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

- **مخاطر تعارض المصالح المرتبطة بالمسوق العقاري**

يُعدّ ارتباط المرخص له بشركة التسويق العقاري – من خلال تملّك ملاك المرخّص له حصة مسيطرة فيها – مصدراً لعدة مخاطر قد تنشأ بسبب عقد الحصرية المُبرَم بين الطرفَين، ومن أبرزها على سبيل المثال لا الحصر: استحقاق عمولة سعي على جميع الأصول المباعة من المرخص له بما فيها أرض المساهمة العقارية، أي إلزام المرخص له بسداد عمولة لشركة التسويق عن كل عقار يبيعه حتى في الحالات التي يتمّ فيها البيع مباشرةً دون تدخّل فعلي منها مما قد يرفع من تكاليف المساهمة، إضافةً إلى احتكار تسويق المشروع لدى مسوّق عقاري واحد فقط مما يُقيّد قنوات التسويق ويحدّ من إمكانية الاستعانة بمسوّقين آخرين قد يُحقّقون نتائج أفضل أو يصلون إلى شرائح إضافية من المشترين، كما قد يكون لشركة التسويق المرتبطة بالمرخص له تأثير على آلية تحديد أسعار وحدات المشروع بما قد ينعكس على عوائد المساهمة في حال لم تكن الأسعار المعتمدة هي الأمثل لظروف السوق. وقد ينعكس ذلك سلباً على المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

- **مخاطر تعارض المصالح المرتبطة بتولي المرخص له أعمال المقاولات**

يتولّى المرخص له أعمال المقاولات للمشروع محل المساهمة، والذي قد ينشأ عنه تعارض محتمل في المصالح بسبب جمعه بين دوره كمرخص له ومقاولاً منفّذاً للمشروع، وذلك على سبيل المثال لا الحصر في ارتفاع التكاليف المرتبطة بالتكاليف الإنشائية للمشروع نتيجة ارتباط صرف الدفعات لشركة تابعة للمرخص له، وعدم الالتزام بتنفيذ المشروع وفق أعلى المعايير، وأي تعاملات تعاقدية أخرى بين المساهمة العقارية والمقاولات محل المشروع نتيجة عدم الاستقلالية. وقد ينعكس ذلك سلباً على مدة المساهمة العقارية ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

- **مخاطر تعارض المصالح المحتملة بين مدير المساهمة العقارية ومدير طرح المساهمة العقارية**

يعتمد دور مدير المساهمة العقارية على سبيل المثال لا الحصر: مراقبة ومراجعة التقارير الدورية الصادرة عن أطراف المساهمة العقارية، وتبليغ الهيئة العامة للعقار بأي تجاوزات أو انحرافات عن الخطة المُحدّدة للمساهمة العقارية. وقد ينشأ عن ذلك عدة مخاطر نتيجة ارتباط مدير المساهمة العقارية بمدير طرح المساهمة العقارية، وذلك على سبيل المثال لا الحصر: عدم التبليغ عن أي تجاوزات أو مخالفات قد تصدر من مدير طرح المساهمة العقارية. وقد ينعكس ذلك سلباً على المساهمة العقارية ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

عوامل المخاطرة المرتبطة بالمرخص له

المخاطر المرتبطة بقرارات الإدارة للمرخص له

تعتمد نتائج أعمال المرخص له بشكل رئيسي على كفاءة إدارته وقدرته على اتخاذ قرارات سليمة ومناسبة فيما يتعلق بإدارة أعماله وأنشطته المختلفة. وفي حال اتضح عدم ملاءمة أو سلامة قرارات إدارة المرخص له فيما يخص أعماله، فإن ذلك سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المرتبطة بعدم حماية العلامات التجارية للمرخص له

يعتمد المرخص له بشكل رئيسي على العلامات التجارية والتي غالبا ما يُعرف بها المرخص له، وأي استخدام غير مشروع لهذه العلامات التجارية أو انتهاك لحقوق الملكية الفكرية الخاصة بالمرخص له، قد تنتج عنها إقامة دعاوى قضائية ترفع للمحاكم المختصة في حماية الحقوق الفكرية، مما يتطلب جهود إدارية وتكاليف مالية مرتفعة، بالإضافة الى إجراءات قانونية قد تمتد لفترات زمنية طويلة. وفي حال لم يستطع المرخص له حماية علامته التجارية. فسينعكس سلبا على سمعة المرخص له وقيمة العلامة التجارية، وسيؤثر أيضًا بشكل سلبي على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المتعلقة بإقامة الدعاوى القضائية

تُعد المخاطر القانونية من المخاطر المحتملة في طبيعة أعمال المساهمات العقارية والمشاريع التطويرية، نظرًا لتعدد الأطراف ذات العلاقة بالمشروع، بما في ذلك المقاولون والاستشاريون والجهات الحكومية والموظفون والملاك أو السكان المجاورون للمشروع. وقد تنشأ هذه المخاطر نتيجة وجود خلافات تعاقدية أو مطالبات مالية أو ادعاءات تتعلق بالإخلال بالالتزامات النظامية أو التعاقدية أو الأضرار الناتجة عن تنفيذ أعمال المشروع. وفي حال تحقق أي من هذه المخاطر، فقد يترتب عليها رفع دعاوى قضائية أو اتخاذ إجراءات نظامية قد تؤثر سلبًا على أعمال المرخص له ومركزه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، وبصرف النظر عن نتيجة تلك الدعاوى أو الإجراءات ونتائجها النهائية، فقد يترتب عليها تكبد المرخص له تكاليف مالية مرتفعة، فضلًا عن استنزاف جزء كبير من موارده الإدارية والقانونية للدفاع عن مصالحه، مما قد يؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمعايير الجودة والمواصفات المطلوبة من قبل العملاء

يُعد رضا العملاء عنصرًا جوهريًا في استمرارية نجاح المرخص له والمساهمة العقارية. لذا، فإن عدم القدرة على المحافظة على جودة الخدمات والمنتجات المقدمة، أو عدم الالتزام بالمعايير المطلوبة من العملاء، قد يؤدي إلى تراجع الثقة في مشاريع المرخص له، وانخفاض الطلب عليها. كما أن أي انخفاض في مستوى الجودة قد يؤدي إلى شكاوى العملاء، مما قد ينعكس سلبًا على السمعة التجارية للمرخص له، ويؤدي إلى انخفاض المبيعات، مما يترتب عليه تأثير جوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المرتبطة بعدم قدرة المرخص له على تحقيق أهدافه أو استراتيجياته المتوقعة

يعتمد أداء المرخص له في المستقبل على قدرته على تنفيذ أهدافه وتحقيق استراتيجياته الحالية بنجاح ويتمثل برفع حصته السوقية في القطاع العقاري وعرض منتجات عقارية مواكبة لتطلعات العملاء. وتخضع قدرة المرخص له على تنفيذ استراتيجياته الحالية لعوامل مختلفة منها ما هو خارج عن سيطرته كتغير حالة السوق بعد تنفيذ المشاريع مما قد يخفض الربحية للمشروع. وفي حال لم يتمكن المرخص له على تحقيق أهدافه واستراتيجياته لأي سبب من الأسباب فسيؤثر ذلك سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ومركزه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية. كما أنه لا يوجد أي ضمان بأن تنفيذ المرخص له لاستراتيجياته بنجاح سيثمر في نتائج عملياته. وقد يتحمل المرخص له تكاليف إضافية تشمل استقطاب موظفين أكفاء والعمل مع مستشارين لإعداد الدراسات اللازمة للوصول الى خطط بديلة ووضع استراتيجيات جديدة، او الحصول على تمويل لإنجاز أي خطط للتوسع، واذا لم يتمكن من تنفيذ استراتيجيات التوسع وفقا للجدول الزمني المقدر، أو نظرًا لوجود خلل في دراسة الجدوى. فإن ذلك من شأنه التأثير سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما في حال لم يكن الأثر المالي لهذه الخطط البديلة والاستراتيجيات الجديدة كما هو متوقع.

المخاطر المرتبطة بعدم المحافظة على رأس المال البشري والكوادر الوظيفية

يعتمد المرخص له بشكل أساسي على الكوادر الوظيفية لإدارة المشاريع وتنفيذها وتسويقها، وفي حال لم يستطع المرخص له المحافظة على هذه الكوادر، وبالأخص بعد صدور قرار وزارة الموارد البشرية لمبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لعاملي منشآت القطاع الخاص حيز التنفيذ في تاريخ 2021/03/14، فقد ينتج عنه تأخر المشروع وعدم تسليم المشروع وفق المواصفات او المدة الزمنية المحددة. مما قد يعكس تأثير سلبي على أعمال المرخص له والمساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما نظرًا لعدم المحافظة على الكوادر الوظيفية الموجودة لدى المرخص له.

المخاطر المتعلقة بارتفاع تكاليف البناء

يعتمد المرخص له بشكل أساسي على توفر واستقرار أسعار مواد البناء، والتي تشمل -على سبيل المثال لا الحصر- الحجر والخرسانة، والصلب، وغيرها من المواد الأساسية المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري. كما أن تكاليف العمالة تمثل عاملًا رئيسيًا في تنفيذ المشاريع العقارية، مما يجعل أي ارتفاع في أسعار مواد البناء أو أجور العمال يشكل خطرًا على الجدوى الاقتصادية للمشروع.

وتخضع الأسعار النهائية لهذه العناصر لعوامل متعددة خارج نطاق سيطرة المرخص له، من بينها التغيرات في الاقتصاد العالمي، والتقلبات في أسعار المواد الخام، ومستويات العرض والطلب في السوق. وبالتالي، فإن أي ارتفاع مفاجئ في تكاليف مواد البناء أو العمالة قد يؤدي إلى زيادة إجمالية في تكاليف تنفيذ المشروع، مما قد يؤثر سلبًا على ربحية المرخص له أو المساهمة العقارية، ويؤدي إلى تراجع نتائجه المالية والتشغيلية، ويضعف قدرته على تحقيق أهدافه الاستثمارية.

المخاطر المرتبطة بالتطوير العقاري

يواجه المرخص له العديد من المخاطر في مجال التطوير العقاري. تشمل مخاطر البناء والتسويق لمشروعه، على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في إنجاز الأعمال في الوقت المحدد ، وتجاوز التكاليف المحددة، وعدم الوفاء بعقود الإيجار أو بيع الوحدات السكنية بالمستويات المتوقعة ، والقوة القاهرة بسبب عوامل خارجة عن سيطرة المرخص له. فيما يتعلق بقطاع البناء، بما في ذلك الأحوال الجوية السيئة والظروف البيئية، فضلاً عن نقص مواد البناء في السوق او ارتفاع اسعارها، والذي قد يعيق إنجاز مشروع المرخص له مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المرتبطة بدراسة الجدوى للمشروع

يصعب التنبؤ بقيمة الأصول العقارية بدقة نظرًا للطبيعة الخاصة والفردية لكل عقار، إضافة إلى تأثر قيمته بعدد من العوامل المتغيرة بمرور الوقت، بما في ذلك تقلبات أسعار الفائدة، ومعدلات التضخم، والظروف الاقتصادية والسياسية، وتقلبات أوضاع الأسواق المالية والسوق العقارية. وبناءً على ذلك، قد يواجه المشروع درجة من عدم اليقين فيما يتعلق بدقة التقييمات العقارية المعتمدة، كما لا يوجد ما يضمن أن تعكس التقييمات التي يجريها المرخص له أسعار البيع الفعلية للوحدات السكنية أو التجارية عند طرحها أو بيعها. وقد يؤدي ذلك إلى أثر سلبي جوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

مخاطر اعتماد المرخص له على خبرة كبار التنفيذيين واللجان الحاليين وكفاءتهم

تعتمد عمليات المرخص له الحالية وخططه المستقبلية على خبرة كوادره الإدارية والفنية وكفاءتهم من كبار التنفيذيين وأعضاء اللجان الحاليين والموظفين المؤهلين. وبالتالي فإن فقدان المرخص له لهؤلاء الموظفين والأعضاء وعدم قدرته على استقطاب بديل لهم ممن يتمتع بنفس المستوى من الخبرة والكفاءة وبالتكلفة المناسبة وفي الوقت المناسب سيؤثر سلبا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

مخاطر أخطاء الموظفين

إن أخطاء الموظفين التي قد ينتج عنها خرق للأنظمة واللوائح السارية قد تؤدي إلى فرض عقوبات أو غرامات أو التزامات مالية على المرخص له، مما قد يُسفر عن الإضرار بسمعته. ولا يضمن المرخص له عدم حدوث مثل تلك الأخطاء التي قد تشمل القيام بأنشطة غير نظامية، أو سوء استخدام المعلومات، أو إفشاء معلومات سرية، أو التورط في نشر معلومات مضللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية. وحيث إن المرخص له لا يستطيع دائما منع أخطاء الموظفين فإن المنشأة لا تستطيع ضمان أن أخطاء الموظفين لن تؤثر سلباً على أداء المساهمة العقارية ونتائج عملياتها وسمعتها.

مخاطر تأثر سمعة المرخص له وجودة الخدمات المقدمة

في حال تأثّرت سمعة المرخص له في السوق سلباً نتيجة أيٍّ من العوامل المؤثرة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: تراجع جودة الخدمات أو السلع المقدّمة، أو ضعف تطويرها، أو عدم المحافظة على المكانة السوقية، أو تعرّض سمعة المرخص له للتشويه، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض إقبال العملاء والمورّدين الحاليين، وصعوبة استقطاب عملاء ومورّدين جدد، فضلاً عن عزوف بعضهم عن تجديد التعاملات معه. ومن شأن ذلك أن يُلحق ضرراً جوهرياً بأعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المرتبطة بعدم قدرة المرخص له على استغلال فرص النمو في المستقبل

تعتمد قدرة المرخص له في تطوير أعماله على استغلاله لفرص النمو سواء كانت تلك الفرص في المناطق الحالية التي يعمل بها المرخص له أو في مناطق جديدة. وتتأثر فرص النمو بشكل كبير بمستوى المنافسة في السوق وقدرة المرخص له على التوسع في نفس الموقع الجغرافي، وتوفر الموارد المادية والبشرية، وقدرة فريق إدارة المساهمة العقارية، والأنظمة القانونية، وغيرها. وعليه ليس هناك ضمان بالمحافظة على مستوى متواصل من النمو، حيث إن المرخص له قد يواجه صعوبات في توسعة نشاطه وتنمية حصته السوقية وزيادة إيراداته.

مخاطر السيطرة

يمكن أن تتأثر أعمال المرخص له سلباً أو إيجاباً بسيطرة المساهمين عمومًا. قد يكون هناك احتمال بوجود مساهم يمتلك حصة كبيرة من رأس مال المساهمة العقارية، وبالتالي قد يفرض قرارات وتعديلات على خطة سير المشروع، مما قد يترتب عليه تأخير المساهمة أو عدم القدرة على إنهائها حسب الجدول الزمني لدراسة الجدوى.

مخاطر عدم القدرة على الحصول على التراخيص وعدم تجديدها

يجب على المرخص له الحصول والحفاظ على التصاريح والتراخيص والموافقات من مختلف الجهات الحكومية لممارسة الأعمال والأنشطة التجارية. وتشمل هذه التصاريح والتراخيص والموافقات المتعلقة بتشغيل أعمال المرخص له والشركات التابعة له، على سبيل المثال لا الحصر , التراخيص الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية , وشهادات التسجيل التجاري للمرخص له والشركات التابعة له الصادرة من وزارة التجارة والاستثمار, والتراخيص التجارية الصادرة من مختلف البلديات, وشهادة تأهيل المرخص له ورخصة البناء وشهادة اتمام بناء صادره من احد الامانات وشهادة الدفاع المدني , وشهادة العضوية بالغرف التجارية, وشهادة تسجيل العلامات, وشهادة السعودة , والشهادات الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية, تخضع معظم التراخيص لتعليق أو إلغاء هذه التراخيص إذا فشل المرخص له في الامتثال لهذه الشروط. بالإضافة إلى ذلك، ليس هناك ما يضمن أن المرخص له سيتمكن من الحصول على موافقة من الجهات المختصة عند السعي لتجديد أو تعديل أي ترخيص. إذا كان المرخص له أو الشركات التابعة له غير قادرين على الحصول على أي تراخيص مطلوبة لأعمالهم أو لم يتمكنوا من تجديد هذه التراخيص، أو إذا انتهت صلاحية تراخيصهم أو تم تعليقها، أو إذا فشل المرخص له في الحصول على ترخيص في المستقبل، فسيتعين على المرخص له التوقف عن تشغيل الأعمال كليًا أو جزئيًا، أو قد يتم تغريمه من قبل الجهة المختصة ومنها على سبيل المثال لا الحصر، غرامة مالية لا تزيد عن (50,000) خمسون ألف ريال سعودي في حال عدم الاشتراك بالغرفة التجارية ويراعى حين تحديد الغرامة ضرر وتكرار المخالفة ورأس مال المرخص له ومدى الضرر الذي وقع على أصحاب المصلحة، وغرامة لا تتجاوز (30,000) ثلاثون ألف ريال سعودي أو السجن مدة لا تزيد على ستة أشهر أو بهما معاً في حال عدم الالتزام بمتطلبات الأمن والسلامة، كما أنه في حال عدم استخراج المساهمة العقارية او فروعها على سبيل المثال لا الحصر: تصريح الدفاع المدني أو شهادة تفيد بامتثال الشركة وفروعها، أو المبنى، أو المشروع للاشتراطات الخاصة بالدفاع المدني فقد يؤدي ذلك إلى عدم تمكن المرخص له من استخراج او تجديد رخص البلدية، مما قد يعيق أو يعطل عمليات المرخص له ويتسبب في تكبده المزيد من التكاليف مما يؤثر سلبًا وماديًا على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

المخاطر المرتبطة بتعارض المصالح

قد يقوم المرخص له، في سياق تنفيذ وتطوير بعض مشاريعه العقارية، بالتعاقد مع شركات مقاولات تُعد كيانات مستقلة نظامًا، إلا أن ملكيتها قد تتقاطع كليًا أو جزئيًا مع ملكية المرخص له أو مع بعض ملاكها، الأمر الذي قد ينشأ عنه احتمالية تعارض في المصالح. وعلى الرغم من أن هذه الشركات تُمارس أعمالها بشكل مستقل، وتسعى الشركة إلى إبرام عقود المقاولات وفق أسس تجارية وبما يتماشى مع ممارسات السوق السائدة، إلا أن تشابه الملكية قد يؤثر، أو قد يُنظر إليه على أنه يؤثر، على موضوعية واستقلالية القرارات المتعلقة بتسعير عقود المقاولات، أو اختيار المقاولين، أو تحديد نطاق الأعمال، أو شروط التنفيذ، أو آليات الإشراف والرقابة، وقد يؤدي أي تعارض فعلي أو متصور في المصالح إلى اتخاذ قرارات لا تكون بالضرورة في مصلحة المساهمة العقارية، مما قد ينعكس سلبًا على تكاليف المشاريع، أو جداول التنفيذ، أو جودة الأعمال المنفذة، أو النتائج المالية للمساهمة العقارية. كما قد تخضع مثل هذه التعاقدات لمتطلبات تنظيمية أو إفصاحيه معينة بحسب الأنظمة ذات العلاقة، وقد يؤدي أي قصور في الامتثال لتلك المتطلبات إلى مخاطر تنظيمية أو قانونية، أو إلى التأثير سلبًا على مستوى الثقة في حوكمة الشركة وإدارة عملياتها، وقد يكون لوقوع أي من ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المرخص له أو المساهمة العقارية والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات المستقبلية لهما.

عوامل المخاطرة المرتبطة بالمساهمة العقارية

مدى ملاءمة الاستثمارات

قد لا يكون الاستثمار في المساهمة العقارية مناسبًا لجميع المستثمرين، لذلك يتعين على كل مستثمر محتمل تقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار بناءً على ظروفه الشخصية وأهدافه المالية. على وجه الخصوص، يجب على كل مستثمر محتمل:

- امتلاك المعرفة والخبرة الكافية لتقييم طبيعة المساهمة العقارية، ومزاياها، والمخاطر المرتبطة بها، وفهم المعلومات الواردة في نشرة الإصدار.

- القدرة على استخدام أدوات تحليلية ملائمة لتقييم الاستثمار في المساهمة العقارية، وفهم الأثر الذي قد يترتب على إضافتها إلى محفظته الاستثمارية الإجمالية.

- تقييم السيناريوهات الاقتصادية المحتملة وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار في المساهمة العقارية، ومدى قدرته على تحمل المخاطر ذات الصلة.

المخاطر المرتبطة بارتفاع أسعار مواد البناء

يعتمد تنفيذ المشروع العقاري، إلى حد كبير، على توافر مواد البناء الأساسية وأسعارها، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: الحجر والخرسانة والصلب وغيرها من المواد الرئيسية المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري، بالإضافة إلى تكاليف العمالة اللازمة لتنفيذ أعمال المشروع. وتُعد تقلبات أسعار مواد البناء وارتفاع تكاليف العمالة من المخاطر التي قد تؤثر على المشروع، لا سيما أن الأسعار النهائية لهذه المواد والخدمات تتأثر بعوامل سوقية واقتصادية متعددة قد تكون خارجة عن سيطرة المرخص له، بما في ذلك الظروف الاقتصادية المحلية والدولية، وتقلبات أسعار المواد الخام، ومستويات العرض والطلب. وعليه، فإن أي زيادة جوهرية في أسعار مواد البناء أو تكاليف العمالة قد تؤدي إلى ارتفاع تكاليف تنفيذ المشروع، مما قد يؤثر سلبًا وبشكل جوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر السيولة والملاءة المالية

تعرّف مخاطر السيولة والملاءة المالية بأنها احتمالية عدم القدرة على الوفاء بالتزامات قصيرة أو طويلة الأجل نتيجة لعدم الوفاء بالتزام مالي للمرخص له أو المساهمة العقارية. وقد تواجه المساهمة العقارية مخاطر السيولة والملاءة المالية عن طريق عدة أطراف على سبيل المثال لا الحصر: العملاء والموردين وجهات التمويل. ويعرض عدم الوفاء بالالتزامات المالية المرخص له أو المساهمة العقارية لمخاطر السيولة والملاءة المالية، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر التمويل

قد يتم استخدام الرافعة المالية (التمويل) لزيادة العائد المستهدف للمساهمة العقارية، إلا أن ذلك قد يترتب عليه مخاطر محتملة مثل: التعثر في السداد نتيجة عدم بيع الأصول محل المساهمة العقارية، ارتفاع تكلفة التمويل بسبب تأخر التصفية، أو عدم التزام الجهة التمويلية بجدولة التدفقات النقدية وصرفها في مواعيدها، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر البيع على الخارطة

صدر نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بقرار مجلس الوزراء رقم (196) وتاريخ 2023/09/19م، والذي يتيح للمرخص له إصدار ترخيص البيع على الخارطة لمشروع المساهمة العقارية. إلا أن عدم تحقيق المستهدف من المبيعات المستهدفة على الخارطة، قد يؤثر سلبًا على التدفقات النقدية للمشروع، مما قد يُجبر المرخص له باستخدام التمويل لتغطية العجز، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر الطعن في ملكية العقارات والأصول

بحسب الأنظمة واللوائح في المملكة العربية السعودية، فإن صك ملكية العقار لا يعنى بالضرورة سلامة العقار من المنازعات القضائية وقد تكون قابلة للطعن، وهذا قد يثير بعض المسائل والمنازعات القانونية للأصل العقاري للمشروع او أي من أصول

المرخص له، وأن نشأت نزاعات قانونية تتعلق بالمسائل التي تخص ملكية العقارات وآلية التصرف بها، فقد يترتب عنه خسارة لأصل من أصول المساهمة العقارية من خلال الأنظمة واللوائح والأحكام القضائية، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بعدم الامتثال بالأنظمة

قد تؤدي أي مخالفات تنظيمية من قبل المرخص له، سواء المتعلقة بالزكاة أو الضرائب أو متطلبات التراخيص، إلى فرض غرامات مالية أو إيقاف الأعمال للمساهمة العقارية، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر عدم الامتثال باللوائح

تخضع المساهمة العقارية لإشراف الهيئة العامة للعقار بصفتها الجهة المصدرة للترخيص بممارسة النشاط وغيرها من الجهات الحكومية. وفي حال انتهاء الترخيص أو إيقافه لأي سبب، أو في حال ممارستها لنشاط دون الحصول على ترخيص نظامي من الجهات المختصة، فقد يؤدي ذلك إلى تأثيرات سلبية جوهرية على استمرارية أعمال المرخص له، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. كما أن أي تغييرات تنظيمية جديدة قد تفرض التزامات إضافية على المساهمة العقارية، مما يستوجب امتثالًا دقيقًا لتجنب المخاطر القانونية والمالية.

المخاطر المتعلقة بالتقييم العقاري

كما يُعد كل من تقييم أرض المساهمة قبل إتمام عملية الشراء، وتقييم العقار بعد اكتمال تطويره وقبل طرحه للبيع، من العوامل الجوهرية التي قد تؤثر بشكل مباشر على الجدوى الاقتصادية للمشروع. ففيما يتعلق بتقييم أرض المساهمة، فإن شراء الأرض بناءً على تقييم أعلى من قيمتها السوقية العادلة قد يؤدي إلى ارتفاع إجمالي تكلفة المشروع وانخفاض هوامش الربحية المتوقعة. ويعتمد تقييم الأرض على عدد من العوامل، من أبرزها: موقع الأرض، وطبيعة استخداماتها النظامية، ومستوى الطلب في المنطقة، ومدى توفر البنية التحتية والخدمات، بالإضافة إلى وجود صفقات مماثلة يمكن الاسترشاد بها. كما قد تتأثر دقة هذا التقييم بمدى توفر البيانات العقارية وشفافيتها.

أما فيما يتعلق بتقييم العقار بعد اكتمال تطويره وقبل بيعه، فإنه يتأثر بعدة عوامل، من أبرزها: أوضاع السوق العقاري، ومستويات العرض والطلب، ووجود مشاريع مماثلة، والتشريعات المنظمة، ومستويات أسعار الفائدة، وطبيعة الأصل العقاري. وقد يؤدي انخفاض التقييم النهائي للعقار عن التقديرات المتوقعة إلى تحقيق عوائد أقل من المخطط لها.

وعليه، فإن أي انحراف جوهري في تقييم أرض المساهمة قبل الاستحواذ عليها أو في تقييمه بعد اكتماله قد يؤدي إلى تأثير سلبي على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بالموردين

يتعامل المرخص له مع عدد كبير من الموردين لغرض شراء او استئجار المواد اللازمة لإنجاز المشروع، مثل على سبيل المثال لا الحصر الخرسانة، والحجر، والمعدات. وفي حال عجز المرخص له عن الوفاء بالالتزامات للموردين او عجز المورد عن تلبية احتياجات المرخص له، فقد ينتج عن ذلك تأخر في عملية تطوير المشروع. مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر البيع بخسارة رأسمالية

يشهد السوق العقاري تقلّبات عديدة في الأسعار، وتُعدّ هذه الأسعار على درجة عالية من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة المرخص له، والتي قد تؤثر على أسعار العقارات، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: الأوضاع الاقتصادية العامة، ومعدلات الفائدة، والسياسات الحكومية والتنظيمية، ومستويات العرض والطلب في السوق العقاري، والظروف الجيوسياسية، والقوة الشرائية للمستهلكين. وفي حال انخفاض أسعار العقارات نتيجةً لأيٍّ من العوامل المذكورة أعلاه أو غيرها، قد تتراجع ربحية المشروع، مما قد يُلحق ضرراً جوهرياً بأعمال المساهمة العقارية، ووضعها المالي، ونتائج عملياتها، وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بالالتزامات المستقبلية المحتملة على المشروع

قد تنشأ بعض الالتزامات المستقبلية على المساهمة العقارية، مثل التكاليف المرتبطة بالدعاوى القضائية، أو تكاليف الزكاة والضريبة، أو تكاليف الغرامات والمخالفات. إضافةً لأي التزامات أو تكاليف أخرى متعلقة بنشاط المساهمة العقارية، أو ممارسة انشطة غير مضافة في السجل التجاري للمرخص له ويتطلب ترخيص من الجهات المعنية، أو عدم مراعاة الضوابط والقرارات التي تصدرها الجهات المختصة، والتي قد تنتج عنها فرض غرامة لا تزيد عن (500,000) خمسمائة ألف ريال سعودي، وفقًا الفقرة الفرعية (ق) من المادة (262) من نظام الشركات. وفي حال فرض هذه الالتزامات فأنها ستؤدي إلى تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بأسعار الوحدات العقارية

قد يواجه المرخص له العديد من العوامل التي قد تتطلب تخفيض أسعار الوحدات العقارية الخاصة بالمشروع كدخول مطورين عقاريين جدد في منطقة المشروع او انخفاض نسبة الطلب على المنطقة، بالتالي ستنخفض قيمة العوائد المستهدفة للمشروع مما سينتج عنه انخفاض في نسب الربحية الخاصة بالمشروع. وهذا له تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بأثر الطلب للمساحات المكتبية

يرتبط نجاح المساهمة ارتباطاً جوهرياً بمستوى الطلب على المساحات المكتبية في المملكة العربية السعودية. وقد يتراجع هذا الطلب نتيجة لعوامل متعددة خارجة عن سيطرة المساهمة العقارية، تشمل على سبيل المثال لا الحصر: تطور نماذج العمل المرنة أو العمل عن بُعد، وتغيُّر احتياجات الشركات والمؤسسات من حيث حجم مساحات العمل وطبيعتها، وتراجع النشاط الاقتصادي العام أو التباطؤ في نمو القطاع الخاص، وانكماش بعض القطاعات المستأجِرة الرئيسية كالقطاع المالي والاستشاري والتقني، وتراجع تدفق الاستثمارات الأجنبية وانسحاب المؤسسات الدولية أو تقليصها لحضورها في المملكة، وزيادة المعروض من المساحات المكتبية على مستوى السوق مما يُضعف القدرة التفاوضية للمؤجرين، فضلاً عن أي تغييرات في السياسات الحكومية أو البيئة التنظيمية ذات الأثر على قطاع الأعمال. وفي حال تحقق أي من هذه العوامل أو تضافرت، فقد تجد المساهمة صعوبةً في إيجاد مستأجرين لوحداتها المكتبية بالأسعار المستهدفة أو الإبقاء على معدلات الإشغال المطلوبة، وقد يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على العوائد المستهدفة للمساهمة.

المخاطر المرتبطة بزيادة المعروض من المساحات المكتبية في السوق

تشهد مدينة الرياض وغيرها من المدن الرئيسية في المملكة نمواً ملحوظاً في حجم المشاريع المكتبية الجديدة قيد التطوير من قبل عدد من المطورين العقاريين. وفي حال تجاوز المعروض من المساحات المكتبية في السوق مستوى الطلب، فقد تضطر المساهمة العقارية إلى بيع وحداتها بأسعار أقل من المستهدف. وليس هناك ما يضمن أن أسعار البيع في السوق المكتبي ستحافظ على مستوياتها الراهنة أو ترتفع خلال الفترات القادمة. وقد يكون لأي فائض في عرض المساحات المكتبية أثر سلبي وجوهري على العائد المستهدف للمساهمة.

المخاطر المرتبطة بتكاليف التطوير

قد يواجه المشروع مخاطر ارتفاع تكاليف التطوير بسبب عوامل اقتصادية مختلفة، مثل ارتفاع أسعار المواد الخام، أو زيادة تكاليف العمالة، أو ارتفاع أسعار الفائدة على التمويل، أو تأخر تنفيذ المشروع نتيجة ظروف غير متوقعة. وقد تؤدي هذه العوامل إلى تجاوز الميزانية المحددة للتطوير، مما ينعكس على الربحية المتوقعة للمشروع. علاوة على ذلك، فإن أي تأخير في عملية البيع أو التطوير بسبب هذه التحديات قد يؤدي إلى زيادة التكاليف التشغيلية والتمويلية، مما قد يؤثر سلبًا وبشكل جوهري على الأداء المالي للمشروع والمرخص له، وقدرته على تحقيق العوائد المستهدفة، ويؤثر على استقرار المشروع وتدفقاته النقدية المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بسلامة العقارات والوحدات العقارية

من الممكن ان يتعرض المرخص له الى عدد من المخاطر التي تكون خارج نطاق سيطرته مثل عدم توفر مناخ مناسب لتنفيذ المشروع مثل العواصف أو الامطار التي تستمر لفترات طويلة. وكذلك حدوث بعض الكوارث التي قد تحدث في المشروع من هبوط في التربة أو انزلاقات وظهور مياه جوفية، أو ظهور عيوب أو تلف بالمبنى خلال فترة الضمان ما بعد البيع. وبالتالي ستؤثر سلبا على سير أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بصعوبة تسييل العقارات

يُعدّ قطاع الاستثمار والتطوير العقاري قطاعاً رأسمالياً ذا سيولة منخفضة ومدى استثماري طويل الأجل. ولهذا السبب قد يواجه المرخص له مخاطر في صعوبة تسييل الأصول العقارية للمساهمة العقارية، مما قد يجعل المرخص له يواجه مخاطرة بتخفيض القيمة العادلة للأصول العقارية في حال البيع ، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بإبرام الاتفاقيات بين المرخص له ومالك الأصل العقاري

تعتمد المساهمة العقارية على إبرام اتفاقيات مع مالك الأصل العقاري، ما يجعلها عرضة لمجموعة من المخاطر التعاقدية والتنظيمية. فقد تواجه المساهمة العقارية تأخيرًا في توقيع الاتفاقيات أو صعوبة في التفاوض على الشروط التجارية والقانونية الملائمة، أو اختلافات في تفسير بنود العقود، مما قد يؤدي إلى نزاعات قانونية أو تأخير في بدء المشاريع أو توقفها. كما قد يتعثر مالك الأصل العقاري في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية أو قد تتأثر قدرتهم على تنفيذ الاتفاقيات بظروف مالية أو تنظيمية، وقد يترتب على ذلك تكاليف إضافية على المساهمة العقارية أو فقدان فرص استثمارية محتملة. إضافة إلى ذلك، قد تحدث تعديلات على الأنظمة واللوائح أو التوجيهات الإدارية المتعلقة بحقوق الملكية أو التطوير العقاري، ما يزيد من التعقيد والتكاليف المرتبطة بتنفيذ الاتفاقيات. وقد يؤدي أي تأخير أو نزاع أو ارتفاع في التكاليف أثر سلبي وجوهري على أعمال المساهمة العقارية ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بارتفاع سعر الفائدة لتمويلات البنوك

يعتمد المرخص له على القوة الشرائية لدى عملائه والتي قد تستند على أسعار الفائدة لتمويلات البنوك, حيث أنه عندما ترتفع أسعار الفائدة تقل القوة الشرائية للعامة وعندما تنخفض أسعار الفائدة تزداد القوة الشرائية للعامة. وفي حال وجود ارتفاع في أسعار الفائدة وانخفاض القوة الشرائية فسينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالأطراف المشاركة في المساهمة العقارية

المخاطر المتعلقة بالمقاول والمكتب الاستشاري

يعتمد المرخص له على العديد من العقود مع المقاولين والاستشاريين الخارجيين فيما يتعلق بتنفيذ المشروع، وعليه اذ لم يقم المقاول أو المكتب الاستشاري بتنفيذ أدواره على النحو المطلوب أو في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة أو عدم قدرة المقاول

على توفير العمالة المطلوبة، فأن ذلك سيؤدي الى تأخر او تعثر تنفيذ المشروع، ومن الجدير بالذكر أن في حال ظهور أخطاء أو عيوب في المشروع الذي تنفذه المساهمة العقارية من الممكن أن يؤثر على سمعة المرخص له وقدرته على تحقيق مبيعات مرتفعة، إضافةً للتأخير في تنفيذ المشروع أو ظهور عيوب هندسية فيها قد يؤدي إلى تحميل المساهمة العقارية تكاليف إضافية لمعالجة هذه الأخطاء مما سينعكس سلبا على سمعة المرخص له وسيؤثر بشكل سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر عدم القدرة على تسويق وبيع العقارات

من الممكن أن يتعرض المرخص له لعدد من المخاطر المختلفة التي قد تؤدي إلى عدم القدرة على البيع والتسويق للمشروع في الوقت المحدد، كالتغير في الطلب والعرض في السوق العقاري، ولا يمكن ان يكون هناك ضمان يضمن بيع جميع وحدات المشروع سواء في الوقت الحالي أو المستقبلي، وعليه فإنّ عدم قدرة المرخص له على بيع وحدات المشروع سيكبده تكاليف اضافيه كتكاليف التسويق والاعلانات، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بعدم التزام المرخص له بكود البناء السعودي

صدر في تاريخ 2017/01/24م مرسوم ملكي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي، ويعرف كود البناء حسب موقع كود البناء السعودي بأنه مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق تتعلق بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة. ويهدف كود البناء السعودي لوضع حد أدنى من المتطلبات والاشتراطات التي تحقق السلامة والصحة العامة من خلال متانة واستقرار وثبات المباني والمنشآت وتوفير البيئة الصحية والإضاءة والتهوية الكافية وتسهيل سبل الوصول إليها، وترشيد المياه والطاقة وحماية والممتلكات من مخاطر الحريق والزلازل والمخاطر الاخرى المرتبطة بالمباني. وفي حال لم يستطع المرخص له باستخراج التراخيص اللازمة للمشروع فإن المرخص له قد يفرض عليه غرامات والتزامات بسبب عدم الالتزام بمعايير كود البناء السعودي، إضافة عدم إمكانية اكمال تطوير المشروع، أو بيع وحداته، مما سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر القضائية

توجد مخاطرة تتمثل في أن المحاكم واللجان القضائية في المملكة قد لا تنفذ أي من الحالات الموجبة للإنهاء المبكر أو الاخلال بخلاف الحالات المتعلقة بعدم دفع المبالغ المستحقة بموجب وثائق المساهمة العقارية. مما سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المرتبطة بالمنافسة

يعمل المرخص له في بيئة تنافسية قوية ولا يوجد ضمان باستمرار قدرة المرخص له على المنافسة بشكل فعال مع الشركات الأخرى في السوق، كما تؤثر سياسات التسعير، وجودة المنتجات المقدمة من منافسي المرخص له بشكل كبير على الأداء المالي للمساهمة العقارية وقد يكون المرخص له غير قادر باستمرار على منافسة تلك الشركات مما يؤدي إلى خفض حصة المرخص له بالسوق وبالتالي التأثير وبشكل جوهري على القدرة التنافسية مما سيؤثر سلبًا على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالعيوب والالتزامات التعاقدية بعد التطوير

تواجه المساهمة العقارية مخاطر مرتبطة بالعيوب الهيكلية أو الفنية في المشاريع بعد اكتمال التطوير، وذلك رغم وجود ضمانات من المقاولين. في حال تقصير المقاولين في الوفاء بالتزاماتهم أو إفلاسهم، قد تضطر المساهمة العقارية إلى إصلاح العيوب على نفقتها الخاصة أو التعامل مع مقاولين آخرين بتكاليف أعلى، كما أن عدم إصلاح العيوب أو التأخر في إصلاحها قد يؤدي إلى انخفاض

جودة الأصول، زيادة مصاريف التشغيل والصيانة، وتراجع مستوى رضا العملاء، مما قد ينعكس سلبًا على سمعة المساهمة العقارية ومصداقيتها في السوق ويؤثر على نتائج أعمالها وأدائها المالي.

مخاطر تعطل شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية

قد تعتمد المساهمة العقارية بشكل كبير على أنظمة تقنية المعلومات في إدارة أعمالها وتشغيل مرافقها والتعامل مع الجهات المعنية، مما يعرضها لمخاطر متعددة مثل تعطل الأنظمة أو انهيارها، فشل أنظمة الحماية، الاختراقات الإلكترونية، الفيروسات، الكوارث الطبيعية، الحرائق، أخطاء الاتصال، أو نقص الكفاءات المتخصصة اللازمة لتشغيل هذه الأنظمة وإدارتها. وبناءً عليه، فإن عدم قدرة المساهمة العقارية على الحفاظ على هذه الأنظمة أو تطويرها قد يؤدي إلى آثار سلبية وجوهرية على أعمال المساهمة العقارية ونتائجها المالية والتشغيلية وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بإجراءات صرف أموال المساهمة العقارية من حساب الضمان

تعتمد آلية صرف الدفعات للأطراف المشاركين في المشروع على الحصول على موافقة كلٍّ من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري الهندسي على وثيقة الصرف، وذلك لاعتماد الصرف من البنك. وفي حال إخلال أو تقصير أي من الأطراف بمهامه الواجبة والمتعلقة بعملية صرف الأموال، مما قد يترتب عليه تأخير في صرف المستحقات، فإن ذلك قد يؤدي إلى تأخر سير المشروع عن الجدول المتوقع، بما ينعكس سلباً على النتائج المالية والتشغيلية للمساهمة العقارية.

مخاطر عدم اكتمال جمع الأموال

قد لا تتمكن مؤسسة السوق المالية "مدير طرح المساهمة العقارية" من جمع كامل قيمة الطرح المستهدفة للمساهمة العقارية خلال الفترة الزمنية المحددة في نشرة الإصدار ذات الصلة، وذلك لأسباب عدة من بينها: ضعف الإقبال من المستثمرين، أو تغيّر ظروف السوق، أو وجود فرص استثمارية منافسة، أو تأخر الموافقات النظامية. وفي حال عدم اكتمال الجمع، يُلغى الطرح وتُعاد المبالغ المُكتتب بها إلى المستثمرين بالكامل دون أي خصومات، إلا أنه قد يترتب على ذلك تفويت الفرصة الاستثمارية للمستثمر، وعدم تحقيق أي عائد على المبالغ خلال فترة الاكتتاب.

عوامل المخاطرة المرتبطة بالقطاع والسوق والبيئة التنظيمية

المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة واللوائح الحكومية في المملكة العربية السعودية

تخضع المساهمة العقارية لمجموعة من الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة، والتي تتولى عدة جهات حكومية تطبيقها وفقًا لتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تبيعها المساهمة العقارية بشكل جوهري وسلبي نتيجة أي تعديلات قد تحدث على هذه الأنظمة واللوائح، أو السياسات الحكومية، أو التوجيهات الإدارية أو تفسيراتها، خصوصًا تلك المطبقة على القطاع العقاري في المملكة. كما أن المساهمة العقارية وأعمالها تخضع لأنظمة ولوائح ما زالت جديدة ويتسم تفسيرها وتطبيقها قدر من الغموض. ولا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على هذه الأنظمة واللوائح أو أي تغييرات في السياسات الحكومية المتعلقة بالقطاع العقاري ستكون في صالح المساهمة العقارية.

مخاطر فرض الدولة رسوم على العقارات

اقر مجلس الوزراء السعودي على إدخال نظام رسوم الأراضي البيضاء في بعض المدن الرئيسية في المملكة، والذي بموجبه يُلزم ملاك الأراضي المخصصة للاستخدام السكني أو التجاري في مدن معينة بدفع ضريبة بنسبة 2.5٪ على الأراضي التي تتجاوز مساحة أراضيها الحد الأقصى المسموح به. وقد تخضع المساهمة العقارية لهذا النظام في الاصول العقارية التي تملكها، مما سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر الإيقافات التنظيمية

نظرا لما تشهده المملكة العربية السعودية من نهضه شاملة في كافة الأصعدة واصدار تنظيمات جديدة للأكواد العمرانية في جميع مناطق المملكة فقد تتأثر عملية الإنشاء والبيع في المشروع بوجود إيقاف تنظيمي للمنطقة التي يقع فيها المشروع. وقد تكون أسباب الإيقاف عديدة إما بهدف إصدار كود تنظيمي لمنطقة المشروع، أو إعادة التخطيط العمراني للمنطقة من قبل الجهات التنظيمية. وقد يتوقف التطوير والعمل على المشروع حتى يتم الاتفاق مع الجهات التنظيمية او حل النزاع. مما سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

▸ المخاطر المرتبطة بارتفاع ضريبة التصرفات العقارية

تعرف ضريبة التصرفات العقارية حسب هيئة الزكاة والضريبة الجمارك بأنها ضريبة يتم فرضها بنسبة 5% على جميع التصرفات العقارية. وتشمل التصرفات العقارية عمليات البيع، والوصية، والتأجير التمويلي، والإجارة المنتهية بالتمليك، وعقود الانتفاع طويلة المدة والتي تزيد مدتها عن 50 عامًا. تشمل عمليات البيع الأصل العقاري وما تم تشييده عليه، وتسدد ضريبة التصرفات العقارية إما قبل او أثناء توثيق العقود العقارية أو قبل أو اثناء عملية الإفراغ. ومن الجدير بالذكر بأنه لا يمكن للمرخص له الضمان بعدم ارتفاع نسبة ضريبة التصرفات العقارية بالمستقبل، مما قد سينتج عنه انخفاض في الطلب على الوحدات السكنية الخاصة بالمشروع مما قد ينتج تخفيض سعر الوحدات السكنية الخاصة بالمشروع مما يؤدي لانخفاض ربحية المشروع وزيادة مدة البيع مما سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

▸ المخاطر المرتبطة بعدم استرداد ضريبة القيمة المضافة

قد يتعرض مشروع المساهمة العقارية لمخاطر عدم استرداد ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على بعض تكاليف المشروع، نتيجة لتغير الأنظمة أو اختلاف تفسيرها من الجهات المختصة، أو عدم استيفاء متطلبات الاسترداد النظامية. كما أن مبالغ المساهمة يتم جمعها من المستثمرين دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، مما يعني أن أي عدم قدرة على استرداد الضريبة سيترتب عليه تحمل المشروع لهذه التكلفة بشكل مباشر. وقد يؤدي ذلك إلى زيادة إجمالي تكاليف المشروع، وانخفاض صافي أرباحه والعائد المتوقع للمستثمرين، والتأثير سلباً على التدفقات النقدية، مع احتمالية خفض أو تأخير التوزيعات، ودون وجود ضمان باسترداد أي مبالغ ضريبية مدفوعة مستقبلاً.

▸ مخاطر نزع الملكية

تشهد المدن والمناطق في المملكة الى التوسع العمراني نتيجة للنمو السكاني، والذي يترتب عليه توفير المزيد من الخدمات والطرق والمرافق العامة والتي لم يتم اخذها في الحسبان عند إعداد المخططات للتجمعات السكنية حينها، الامر الذي يتطلب من الحكومة الى توفير الاراضي من خلال نزع الملكية، وعليه فأن المساهمة العقارية قد تتعرض لنزع ملكية الأصل العقاري لغرض الاستخدام بالمنفعة العامة، وفي حال نزع الملكية للأصل العقاري للمشروع فإنه لا يوجد ضمان بأن التعويض الذي سيتلقاه مستثمري المساهمة العقارية من نزع الملكية بأن يكون موازي للقيمة العادلة للأصل، مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

▸ المخاطر المرتبطة باستحقاقات الزكاة الشرعية والالتزامات الاضافية المحتملة

قد يواجه المرخص له مستقبلًا وجود فروقات زكوية بعد فحص القوائم المالية للمساهمة العقارية عن طريق هيئة الزكاة والضريبة، وفي حال وجود أي فروقات مستقبلاً فستتحمل المساهمة العقارية تلك الفروقات، ولا يستطيع ان يتنبأ المرخص له بقبول وعدم اعتراض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على التقديرات الزكوية للمساهمة العقارية عن السنوات الماضية، وعدم فرضها أي ربط زكوي او مطالبة بدفع أي التزامات مستقبلية تخص الزكاة. نتيجة لذلك لا يمكن للمرخص له الضمان ببقاء أنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك كما هي حاليًا، وفي حال مطالبة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي التزامات مستقبلية على المساهمة

العقارية، فسيكون لها أثر سلبي وجوهري على ربحية المشروع وأعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر السياسية والاقتصادية

يتركّز أصل المساهمة العقارية بالكامل في المملكة العربية السعودية، وتحديداً في المدينة المنصوص عليها في مستندات المساهمة العقارية ذات الصلة، وبالتالي يعتمد أداؤها المالي بشكل رئيسي على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة، بالإضافة إلى التأثيرات غير المباشرة للظروف الاقتصادية العالمية على الاقتصاد المحلي. ويظل قطاع النفط يشكّل النسبة الأكبر من الناتج المحلي الإجمالي، مما يجعل الاقتصاد عرضةً لتقلّبات أسعار النفط التي قد تؤثر سلباً عليه. وقد شهد معدل النمو الاقتصادي في المملكة تباطؤاً خلال السنوات الأخيرة، كما تواجه المملكة تحديات مرتبطة بارتفاع معدلات النمو السكاني. ومن شأن هذه العوامل مجتمعةً أن يكون لها أثر جوهري على أعمال المساهمة العقارية، ونتائجها التشغيلية، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر المنافسة الشديدة في القطاع العقاري

يعمل قطاع تطوير المشاريع العقارية السكنية في المملكة في بيئة تنافسية عالية تزداد حدتها باستمرار. هذه المنافسة قد تؤدي إلى خفض أسعار الوحدات السكنية، ارتفاع تكلفة التمويل والمواد والمقاولين، وصعوبة اغتنام الفرص الاستثمارية. كما أن بعض المنافسين يتمتعون بموارد وإمكانات أكبر أو يحصلون على دعم حكومي، ما يعزز قدرتهم التنافسية. وقد تؤدي زيادة المنافسة أو فائض العرض إلى تراجع هوامش الربح، انخفاض الحصة السوقية، وتأثير سلبي وجوهري على أعمال المساهمة العقارية ونتائجها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر التظيمية المرتبطة بمنتج المساهمات العقارية

تُعد المساهمات العقارية من المنتجات الاستثمارية الحديثة نسبيًا في السوق، والتي لا يزال إطارها التنظيمي والتشغيلي في طور التطوير، مما قد يترتب عليه وجود تحديات عند التعامل مع الجهات التنظيمية والحكومية ذات العلاقة. وقد ينشأ عن ذلك عدم وضوح أو عدم اكتمال في بعض الأنظمة أو الإجراءات أو اختلاف في تفسيرها أو تطبيقها، الأمر الذي قد يؤدي إلى تأخير في استكمال المتطلبات النظامية أو زيادة في التكاليف أو التأثير على سير تنفيذ المشروع وفق الجدول الزمني المخطط له.

كما أن أي تغيّرات أو تحديثات في الأنظمة الحالية أو المستقبلية ذات الصلة بالمساهمات العقارية، والتي قد لا يتم تطبيقها أو شمولها على منتج المساهمات العقارية، قد تنعكس على أعمال المساهمة العقارية ونتائجها المالية المتوقعة.

المخاطر المرتبطة بالأحداث الخارجية

المخاطر المرتبطة بالأحداث الخارجية

يمكن أن يتأثر نشاط المرخص له سلبًا من الأحداث الخارجية غير المتوقعة أو أي آثار ناجمة عن مثل هذه الأحداث، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: الحروب والإرهاب والتمرد، والكوارث الطبيعية مثل الزلازل والعواصف والحرائق، وتفشي الأمراض المعدية والأوبئة مثل "فيروس كورونا". وإذا وقع حدث من الأحداث المذكورة، فإنه قد يتسبب أو قد تتسبب آثاره في تحركات غير متوقعة لأسعار السوق أو تدهور غير متوقع للأوضاع الاقتصادية للمنطقة. وإذا وقعت مثل هذه الأحداث المفاجئة فقد ينتج عنها خسائر أثناء عملية تنفيذ المشروع أو توقف عملية التنفيذ برمتها، وقد تتسبب أيضًا هذه الاحداث بضرر كبير بمواد البناء، أو تعطل عملية تنفيذ المشروع وقدرة المرخص له على تسليم الوحدات السكنية العقارية حسب الجدول الزمني المخطط له، مما سيؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المساهمة العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

6. التنبيه على أن الاستثمار في المساهمة العقارية لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة

يملك جميع المساهمين في المساهمة العقارية حصصاً فيها، ويتحمل كل منهم نصيبه من الأرباح والخسائر وفقاً لحصته. ولا يُعد الاستثمار في المساهمة العقارية إيداعاً مصرفياً، كما أنه لا يمثل التزاماً مضموناً من قبل المرخص له أو أي من شركائه أو تابعيه، وإنما يخضع لمخاطر السوق وتقلبات القطاع العقاري.

لا يوجد ضمان بتحقيق أرباح أو تفادي الخسائر، حيث يتأثر أداء العقارات بعوامل اقتصادية وتنظيمية قد تؤدي إلى انخفاض قيمتها. وعليه، فإن الأداء السابق للسوق العقاري لا يُعتبر مؤشراً دقيقاً على أدائه المستقبلي، ولا يمكن الجزم بأن العقارات ستحقق نمواً في قيمتها أو أن المساهمة العقارية لن تتعرض لخسائر كبيرة، مما قد يؤدي إلى فقدان المساهم جزءاً كبيراً من رأسماله، وربما رأس المال بالكامل.

عند تصفية المساهمة العقارية، قد تكون قيمة الحصص أقل من قيمتها عند الاكتتاب، وفقاً للظروف السوقية وقت التصفية. لذا، ينبغي على المساهمين إدراك أن الاستثمار في المساهمات العقارية ينطوي على مخاطر مرتفعة، ويتطلب دراسة دقيقة للعوامل المؤثرة على العوائد المحتملة.

7. الاكتتاب

7.1 معلومات عن الاكتتاب تشمل تاريخ بداية الاكتتاب ونهايته

مدير طرح المساهمة العقارية	شركة صكوك المالية.
رأس مال المساهمة	58,730,000 ثمانية وخمسون مليوناً وسبعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي.
عدد شهادات المساهمة العقارية	58,730 ثمانية وخمسون ألفاً وسبعمائة وثلاثون شهادة.
قيمة الشهادة الواحدة	1,000ريال سعودي لكل شهادة.
الحد الأدنى للاكتتاب	مبلغاً وقدره 1,000 ريال سعودي يمثل قيمة شهادة مساهمة عقارية.
إجمالي قيمة الطرح	46,976,000 ستة وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وسبعون ألف ريال سعودي.
تاريخ بداية الاكتتاب	90 يوماً تبدأ من تاريخ 2026/10/25م.
تاريخ نهاية الاكتتاب	وتنتهي بتاريخ 2027/02/25م.
آلية الاكتتاب	منصة صكوك المالية.

سيتم طرح شهادات المساهمة العقارية على المستثمرين المؤهلين والمؤسسيين والتجزئة وذلك في شهادات المساهمة العقارية.

يتم طرح شهادات المساهمة العقارية على المساهمين المحتملين، وذلك خلال فترة الاكتتاب في شهادات المساهمة العقارية وفقاً لما هو محدد في جدول ملخص معلومات الاكتتاب أعلاه وفي حال عدم تغطية رأس المال المساهمة، يتم رد المبالغ للمساهمين وفق الشروط النظامية في الأنظمة ذات العلاقة.

لم يصرح المرخص له لأي وسيط أو سمسار أو لأي شخص آخر بإصدار أي إعلان أو بتقديم أية معلومات أو بالإدلاء بأية بيانات تتعلق بطرح شهادات المساهمة العقارية أو بيعها خلافاً لما تحتوي عليه نشرة الإصدار هذه واتفاقية المساهمة العقارية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه دعوة لتملك أي شهادات مساهمة في هذه المساهمة العقارية من قبل أي شخص في أية دولة لا يكون فيها هذا الطرح نظامي أو لم يُسمح به وكذلك لا يجوز طرح شهادات المساهمة هذه لأي شخص لا يجوز نظاماً طرح شهادات هذه المساهمة عليه.

يتعهد مدير طرح المساهمة بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية.

8. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

8.1 تكلفة الخدمات والعمولات والأتعاب

لا تعد القيم الموضحة في البند 8.1 من الجدول أدناه قيم السداد الفعلية؛ بل الحد الأعلى الإجمالي لكل بند وقد يرد عليها تخفيض عند الاستحقاق.

تكلفة الرسوم ومقابل الخدمات والأتعاب *					
البند	البيان	القيمة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال	الطرف الذي ستُدفع له المصاريف / الأتعاب / التكاليف	هل الطرف ذو علاقة بالمرخص له؟
أتعاب المستشار الهندسي	أتعاب مقابل الإشراف وتنفيذ المخططات والتصاميم، بالإضافة إلى الموافقة على صرف الدفعات من حساب الضمان.	1,680,000	%2.861	المستشار الهندسي	لا
أتعاب المحاسب القانوني	أتعاب مقابل مراجعة الحسابات الخاصة بالمساهمة العقارية والموافقة على صرف الدفعات من حساب الضمان.	100,000	%0.170	المحاسب القانوني	لا
مصاريف تقييم العقار	أتعاب مقابل التقييمات العقارية الخاصة بالمساهمة العقارية.	25,000	%0.043	مقيم العقار	لا
مصاريف أخرى**	تشتمل - على سبيل المثال لا الحصر- المصاريف الأخرى على رسوم رخصة البناء، ورسوم الكهرباء وفرز الصكوك، ورسوم المياه والتأمين ضد العيوب الخفيه، ومصاريف إعداد دراسة الجدوى.	2,158,297	%3.675	جهات حكومية وأطراف خارجية متعددة	أطراف ذات علاقة وأخرى غير ذات علاقة
مصاريف التسويق***	أتعاب مقابل إعداد المنتجات التسويقية والتسويق الرقمي للمساهمة العقارية.	1,083,743	%1.845	المرخص له	نعم

مصاريف التصاميم	أتعاب مقابل أعمال تصميم المخططات والرسومات اللازمة للمساهمة العقارية	1,666,896	%2.838	مكتب هندسي	لا
أتعاب إدارة سجل المساهمين	أتعاب مقابل إدارة سجل المساهمين	939,520	%1.600	مدير طرح المساهمة العقارية	لا
أتعاب الترتيب	أتعاب مقابل الترتيب وطرح شهادات المساهمة العقارية	1,409,280	%2.400	مدير طرح المساهمة العقارية	لا
أتعاب مدير المساهمة	أتعاب مقابل إدارة المساهمة العقارية	292,694	%0.498	مدير المساهمة العقارية	لا
تكلفة التمويل	قيمة تكلفة التمويل المقررة على المرخص له بموجب عقد التمويل، ويتم التعبير عنها بنسبة مئوية سنوية ثابتة من مبلغ التمويل الممنوح للمرخص له، بالإضافة إلى أي رسوم إدارية متعلقة بعقد التمويل.	تُحتسب تكلفة التمويل وفقاً لأسعار السوق السائدة.		جهة التمويل	لا
أتعاب المرخص له	هي الأتعاب المستحقة للمرخص له نظير إشرافه ومتابعة المشروع.	يستحق المرخص له أتعاباً تعادل 25% من صافي الأرباح الفعلية للمساهمة، وذلك نظير توليه مسؤولية تنفيذ المشروع والإشراف عليه وإدارته بالكامل. ولا تُستحق هذه الأتعاب إلا بعد البدء في تصفية المشروع، واسترداد رأس المال المدفوع بالكامل للمستثمرين، وسداد جميع الالتزامات والتكاليف المتعلقة بالمساهمة.		المرخص له	نعم
تكاليف الإشراف والمتابعة	رسوم نظامية تفرضها الهيئة العامة للعقار على قيمة الوحدات المباعة على الخارطة.	تُحتسب تكاليف الإشراف والمتابعة بنسبة 0.26% من قيمة الوحدات المباعة على الخارطة، وهي رسوم مستحقّة للهيئة العامة للعقار وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة، وتُسدّد بشكل سنوي طوال مدة المشروع المتوقعة.		الهيئة العامة للعقار	لا

	الإجمالي ****	9,355,430	%15.93		

*تمثّل الرسوم للبنود الواردة في الجدول أعلاه إجمالي تكلفة الخدمات والعمولات والأتعاب لكامل المشروع، وتغطي كامل مدة المساهمة العقارية المُشار إليها في "غرض المساهمة" بند (4.1)،ولن تتحمل المساهمة أي رسوم إضافية غير التي ذكرت في الجدول أعلاه، ما لم تتم الموافقة عليه من جمعية المساهمين وفقًا للمتطلبات والإجراءات المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

*تُعد جميع الرسوم والأتعاب والمصروفات المشار إليها في الجدول أعلاه، سواء تم تكبدها قبل طرح المساهمة العقارية أو بعده والمشار إليها في بند (8.3) "مصاريف ما قبل التأسيس"، ويتم سدادها من أموال المساهمة العقارية، وذلك وفقاً لوثائق الطرح، ويُعد اكتتاب المستثمر في المساهمة العقارية موافقة منه على ذلك.

* المصاريف المبينة أعلاه هي تقديرات للتكاليف المتوقعة للمساهمة وتمثل الحد الأعلى لها ولا يُصرف من أموال المساهمة سوى المصاريف الفعلية المتعلقة بها.

**يرجى مراجعة البند (14.1) "جدول توضيحي لبند المصاريف الأخرى" للاطلاع على تفاصيل المصاريف الأخرى، بالإضافة إلى علاقة "الأطراف التي ستُدفع لهم المصاريف / الأتعاب / التكاليف " بالمرخص له.

***يرجى مراجعة البند (14.2) "جدول توضيحي لبند مصاريف التسويق " للاطلاع على تفاصيل مصاريف التسويق، بالإضافة إلى علاقة "الأطراف التي ستُدفع لهم المصاريف / الأتعاب / التكاليف " بالمرخص له.

**** لا يتضمّن الإجمالي كلاً من: أتعاب المرخص له، وتكلفة التمويل.

8.2 جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية

جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية إلى رأس مال هذه المساهمة والتمثيل النسبي من إجمالي التكلفة على المساهمة العقارية والمساهمين، خلال مدة المساهمة المذكورة في معلومات المساهمة في الفقرة الفرعية رقم 4.1، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة. جدول افتراضي لمساهمة عقارية بمبلغ (100,000) ريال سعودي توضح نسبة التكاليف المتوقعة لهذه المساهمة العقارية بالنسبة الى إجمالي رأس مال المساهمة العقارية البالغ 58,730,000 ريال سعودي، وتشمل على نسبة التكاليف المتكررة والغير متكررة كما هو موضح في الجدول:

البند	التمثيل النسبي من رأس مال المساهمة العقارية	التمثيل النسبي من إجمالي التكلفة على اشتراك المساهم	قيمة الرسوم والخدمات والاتعاب من استثمار 100,000 الف ريال سعودي	التكرار
	نسبة مئوية (%)	نسبة مئوية (%)	(ريال سعودي)	
أتعاب المستشار الهندسي	%2.8605	%2.8605	2,861	متكررة
أتعاب المحاسب القانوني	%0.1703	%0.1703	170	متكررة
مصاريف تقييم العقار	%0.0426	%0.0426	43	متكررة
مصاريف أخرى	%3.6749	%3.6749	3,675	غير متكررة
مصاريف التسويق	%1.8453	%1.8453	1,845	غير متكررة
مصاريف التصاميم	%2.8382	%2.8382	2,838	غير متكررة
أتعاب إدارة سجل المساهمين	%1.5997	%1.5997	1,600	متكررة
أتعاب مدير المساهمة	%0.4984	%0.4984	498	متكررة
رسوم الترتيب	%2.3996	%2.3996	2,400	غير متكررة

البند	التمثيل النسبي من رأس مال المساهمة العقارية	التمثيل النسبي من إجمالي التكلفة على اشتراك المساهم	قيمة الرسوم والخدمات والاتعاب من استثمار 100,000 الف ريال سعودي	التكرار
	نسبة مئوية (%)	نسبة مئوية (%)	(ريال سعودي)	
تكلفة التمويل	قيمة تكلفة التمويل المقررة على المرخص له بموجب عقد التمويل، ويتم التعبير عنها بنسبة مئوية سنوية ثابتة من مبلغ التمويل الممنوح للمرخص له، بالإضافة إلى أي رسوم إدارية متعلقة بعقد التمويل.		تُحتسب تكلفة التمويل وفقاً لأسعار السوق السائدة	
أتعاب المرخص له	هي الأتعاب المستحقة للمرخص له نظير إشرافه ومتابعة المشروع.		يستحق المرخص له أتعاباً تعادل 25% من صافي الأرباح الفعلية للمساهمة، وذلك نظير توليه مسؤولية تنفيذ المشروع والإشراف عليه وإدارته بالكامل. ولا تُستحق هذه الأتعاب إلا بعد البدء في تصفية المشروع، واسترداد رأس المال المدفوع بالكامل للمستثمرين، وسداد جميع الالتزامات والتكاليف المتعلقة بالمساهمة.	
تكاليف الإشراف والمتابعة	رسوم نظامية تفرضها الهيئة العامة للعقار على قيمة الوحدات المباعة على الخارطة.		تُحتسب تكاليف الإشراف والمتابعة بنسبة 0.26% من قيمة الوحدات المباعة على الخارطة، وهي رسوم مستحقّة للهيئة العامة للعقار وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة، وتُسدّد بشكل سنوي طوال مدة المشروع المتوقعة.	
الإجمالي*	%15.93	%15.93	15,930	

** لا يتضمّن الإجمالي كلاً من: أتعاب المرخص له، وتكلفة التمويل.*

8.3 مصاريف ما قبل التأسيس

تكبد المرخص له مصاريف ما قبل تأسيس المساهمة العقارية موضحة في الجدول أدناه:

مصاريف ما قبل تأسيس المساهمة العقارية *	
مصاريف دراسة الجدوى للمساهمة العقارية	23,043.48 ريال سعودي
الإجمالي	**23,043.48 ريال سعودي**

** تُعدّ مصاريف ما قبل التأسيس جزءاً لا يتجزأ من تكاليف المساهمة العقارية المبيّنة في البند (8.1)، وليست مصاريف إضافية، إذ تمثّل تكاليف فعلية تم تكبّدها مسبقاً لصالح المساهمة. وعليه، فإن الأرقام الواردة في البند (8.1) تمثّل الحد الأعلى لإجمالي التكاليف التي ستتحملها المساهمة العقارية. وسيتم فوترة المساهمة العقارية بهذه المبالغ بعد إنشائها واسترداد ما تم دفعه مسبقاً، وذلك بعد استيفاء الموافقات النظامية اللازمة.*

8.4 تكاليف المساهمة العقارية

تكلفة المساهمة العقارية*	
التكاليف الإنشائية**	55,725,150.00 ريال سعودي
تكلفة الخدمات والعمولات والأتعاب***	9,355,430.48 ريال سعودي
إجمالي تكلفة شراء أرض المساهمة	51,479,775.56 ريال سعودي
إجمالي تكلفة المشروع	**116,560,356.04 ريال سعودي**

**لا تتضمّن التكاليف الإنشائية وتكاليف الخدمات والعمولات والأتعاب ضريبةَ القيمة المضافة. ويتعهّد المرخص له بإيداع قيمة ضريبة القيمة المضافة المُستردّة في حساب الضمان. الخاص بالمساهمة العقارية فور استلامها، لتُضاف ضمن أموال المساهمة.*

***يرجى مراجعة البند (14.3) "جدول توضيحي لبند التكاليف الإنشائية" وذلك للاطلاع على تفاصيل بند التكاليف الإنشائية، بالإضافة إلى علاقة "الأطراف التي ستُدفع لهم المصاريف / الأتعاب / التكاليف " بالمرخص له.*

****لا تتضمّن تكلفة الخدمات والعمولات والأتعاب كلاً من: أتعاب المرخص له، وتكلفة التمويل.*

8.5 إقرار المرخص له بشمولية الرسوم المُحمَّلة على المساهمة العقارية

يُقر المرخص له بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشتمل على جميع الرسوم المفروضة على المساهمة العقارية، ويلتزم المرخص له بتحمل أي رسوم إضافية لم يرد ذكرها صراحةً في هذا البند، ما لم تتم الموافقة عليه من جمعية المساهمين وفقًا للمتطلبات والإجراءات المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

9. مناقلات شهادات المساهمة العقارية

9.1 وصف الأحكام المنظمة لنقل الشهادات إلى مستثمرين آخرين، والآلية المتبعة

- مع مراعاة الأنظمة ذات العلاقة والشروط والأحكام الأخرى الواردة في اتفاقية المساهمة العقارية، ومراعاة كون شهادات المساهمة العقارية تُعدُّ أوراقاً مالية خاضعة لمتطلبات نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ويقتصر دور مدير طرح المساهمة على 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 وتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
- لا يجوز قبول أي طلب مناقلة لشهادات المساهمة العقارية بعد الإعلان عن تصفية المساهمة العقارية، ويعد أي تصرف بعد ذلك باطلاً.
- لن يقوم مدير طرح المساهمة بالترويج لمناقلة شهادات المساهمة العقارية.

9.2 تصرف المرخص له بحصته في المساهمة

- يحق للمرخص له التصرف بحصته في المساهمة على ألا تقل نسبة المرخص له في المساهمة العقارية عن (5%) منها، ويلتزم بالاحتفاظ بملكية هذه النسبة حتى انقضاء المساهمة العقارية.

9.3 سجل المساهمين

- يحتفظ مدير طرح المساهمة المعين من قبل المرخص له والموضحة بياناته في ملحق البيانات الأساسية للمساهمة العقارية بسجل المساهمين، على أن يتضمن السجل جميع المناقلات المتعلقة بشهادات المساهمة العقارية، وأن يحتفظ في جميع الأوقات بسجل المساهمين لجميع الشهادات.
- لا يصبح أي نقل للملكية نافذًا إلا عند تقييده في سجل المساهمين، بعد التحقق من تنازل مالك الشهادة الحالي عن حصته.
- يعتبر سجل مالكي الشهادات هو الدليل القاطع على ملكية الشهادات المثبتة فيه.

10. مؤسسة السوق المالية (مدير طرح المساهمة العقارية) التي سيتم الطرح من خلالها

10.1 اسم مؤسسة السوق المالية، وعنوانها

اسم مؤسسة السوق المالية	شركة صكوك المالية
العنوان الوطني	3708 طريق الإمام سعود بن فيصل 6516 حي الملقا، بمدينة الرياض
الموقع الإلكتروني	https://sukuk.sa/about
الرقم الوطني الموحد للمنشأة	7017069001
الهاتف	8001255551
ممثل مؤسسة السوق المالية	عبدالعزيز عبدالرحمن السياري

10.2 بيان مهام مدير طرح المساهمة العقارية، وواجباته، ومسؤولياته

10.2.1 التزامات مدير طرح المساهمة العقارية

يتقدم مدير طرح المساهمة العقارية بطلب إلى هيئة السوق المالية لطرح شهادات مساهمة عقارية، ويلتزم بالآتي:

- أن يكون جهة الاتصال الرئيسة مع الهيئة في شأن طلب طرح شهادات المساهمة العقارية.
- أن يبذل العناية المهنية اللازمة، وأن يتأكد من أن المرخص له قد استوفى جميع المتطلبات النظامية وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.

بعد موافقة هيئة السوق المالية على الطرح والحصول على ترخيص مساهمة عقارية من الهيئة العامة للعقار، يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية بالآتي:

- أن يعمل على إجراءات الطرح وجمع الأموال والإعلانات الترويجية المتعلقة بالطرح.
- أن يتأكد 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.
- أن يتأكد 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.
- أن يتأكد من استيفاء الحصة العينية للشروط المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية، وذلك عند جمع أموال المساهمة العقارية.
- أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة تسعين يوماً بحد أقصى.

أن يقدم بيان إلى هيئة السوق المالية بنتائج الطرح خلال عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح متضمناً الآتي:

- اسم المساهمة العقارية.
- اسم المرخص له.
- تاريخ نهاية فترة الطرح.
- المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي).
- عدد المساهمين، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.
- إذا لم يكتمل الطرح، فإنه يلغى وتعاد أموال المكتتبين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح، وتشعر الهيئة بذلك.

10.2.2 الالتزامات المستمرة لمدير طرح المساهمة العقارية

يجب على مدير طرح المساهمة العقارية الذي تم الطرح من خلاله الالتزام بالآتي:

أ- إعداد سجل بالمساهمين وحفظه، وتزويد المرخص له بنسخة منه، على أن يتضمن الآتي:

- اسم المساهم، وعنوانه، وأرقام التواصل.
- رقم الهوية الوطنية للمساهم، أو رقم إقامته أو جواز سفره، أو رقم سجله التجاري.
- جنسية المساهم.
- عدد الشهادات التي يملكها كل مساهم.
- تاريخ تسجيل المساهم في السجل.
- بيانات الحساب البنكي للمساهم.

ب- إشعار المساهم بصدور شهادة المساهمة العقارية عن المساهمة العقارية، التي تثبت تملك المساهم حصة في هذه المساهمة.

ت- 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.

ث- تحديث سجل المساهمين فوراً بحيث يعكس أي تعديل الملكية المساهمين، وإشعار المرخص له بذلك.

10.2.3 التزامات مدير طرح المساهمة العقارية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية

عند انتهاء المساهمة العقارية، يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية الذي تم الطرح من خلاله الالتزام بإشعار هيئة السوق المالية كتابياً خلال عشرة أيام من انتهاء مدة هذه المساهمة، على أن يتضمن الإشعار الآتي:

- اسم المساهمة العقارية.
- اسم المرخص له.
- اسم مدير المساهمة العقارية.
- اسم مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها.
- عدد مالكي الشهادات، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.
- أي معلومات أخرى (إن وجدت).

10.2.4 سجل المساهمين

- يجوز لمدير طرح شهادات المساهمات العقارية الذي تم الطرح من خلاله تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) -بموجب عقد مكتوب- بإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من البند (سابعاً) من تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
- يكون مدير طرح شهادات المساهمات العقارية الذي تم الطرح من خلاله مسؤولاً عن أداء جميع مهامها فيما يتعلق بسجل المساهمين بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وتظل مسؤولة في حال تكليف طرف آخر بذلك.
- يلتزم مدير طرح شهادات المساهمة العقارية بإتاحة سجل المساهمين لمعاينة أو هيئة السوق المالية أو الهيئة العامة للعقار عند طلبها ذلك، ويجب أن تقدم مدير طرح المساهمة العقارية التي يتم الطرح من خلالها إلى أي مساهم مجاناً عند الطلب شهادة مساهمة عقارية تظهر جميع معلومات الملكية المرتبطة بالمساهم المعني فقط.
- يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية الذي يتم الطرح من خلاله بتحديث سجل المساهمين فوراً بحيث يعكس التغييرات في المعلومات المشار إليها في الفقرة (أ) من البند (سابعاً) من تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.

10.2.5 الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

- **أ-** يلتزم على مدير طرح المساهمة العقارية الذي تم الطرح من خلاله بالاحتفاظ بالدفاتر والسجلات ذات الصلة بالطرح لجميع المساهمات العقارية التي طرحت من خلالها لإثبات التزامها بتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
- **ب-** يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية الذي تم الطرح من خلاله بالاحتفاظ في جميع الأوقات بسجل لجميع الشهادات الصادرة والملغاة، وبسجل محدث يوضح الشهادات القائمة لكل مساهمة عقارية طرحت من خلالها.
- **ت-** دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ب) من هذا البند ، يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية الذي تم الطرح من خلاله الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية مدة عشر سنوات ما لم تحدد هيئة السوق المالية خلاف ذلك. وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية التي تم الطرح من خلالها بالاحتفاظ بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.

11. المحاسب القانوني

11.1 اسم المحاسب القانوني للمساهمة العقارية (المسجل لدى هيئة السوق المالية)، وعنوانه

اسم المحاسب القانوني	شركة ياسر زومان الزومان وخالد فوزان الفهد وزاهر عبدالله الحجاج للاستشارات المهنية
العنوان الوطني	طريق أنس بن مالك، حي الياسمين، مبنى الصامل التجاري - مدينة الرياض 13326، 6499
الموقع الإلكتروني	https://ay-cpa.sa/
الهاتف	920018802

11.2 بيان مهام المحاسب القانوني، وواجباته، ومسؤولياته

- التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
- تسجيل توقيعه لدى أمين الحساب أو من يفوضه أمين الحساب باعتماد توقيعه على وثيقة الصرف، ومطابقته لدى أمين الحساب حال الصرف.
- الالتزام بإصدار قرار موافقة من عدمه، عند تقديم الطرف الأول طلب إعادة المبلغ الاحتياطي من الهيئة العامة للعقار.
- مراجعة المستندات المالية اللازمة لعمليات الصرف على المساهمة العقارية، وتدقيقها.
- التحقق من البيانات المالية الخاصة بالمساهمة العقارية، والتأكد من أن جميع أموال المساهمة العقارية أودعت في حساب الضمان.
- إبلاغ الهيئة عن أي مخالفات لأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.
- أي مهمة أخرى تتصل باختصاصاته وفقاً لما تصدره الهيئة من تعليمات.

12. تعارض المصالح

يلتزم المرخص له ومدير المساهمة بتجنب أي تعارض محتمل أو فعلي للمصالح قد ينشأ بين مصالحهما أو مصالح أطراف المساهمة ومصالح المساهمين، وذلك من خلال إعطاء الأولوية لحماية حقوق المساهمين وعدم تفضيل أي طرف على حساب الآخر. وفي حال ظهور تعارض محتمل، فإن المرخص له سيقوم بالإفصاح عنه للجهات المختصة والعمل على إيجاد الحلول المناسبة لمعالجته وفقاً للأنظمة والإجراءات المعمول بها، بما يحقق العدالة بين المساهمين ويحفظ نزاهة العمليات المتعلقة بالمساهمة العقارية.

قد يكون للمرخص له ومدير المساهمة مستقبلاً، أو أي من الشركات التابعة لهما، أو تابعيهم، أو مديريهم، أو مسؤوليهم، أو موظفيهم، أو وكلائهم، أو أعضاء مجالس إدارتهم أنشطة مالية أو استثمارية أو مهنية قد تؤدي في بعض الأحيان إلى تعارض المصالح مع المساهمة العقارية. وفي حال حدوث ذلك، يلتزم المرخص له ومدير المساهمة - بحسب مقتضى الحال - بالإفصاح الكامل للجهات المختصة، بما في ذلك الهيئة، واتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة التعارض بطريقة عادلة وشفافة تكفل حماية مصالح المساهمين، مع التقيد بالسياسات والإجراءات المعتمدة لضمان التعامل السليم مع أي تعارض محتمل أو فعلي للمصالح.

نظراً لطبيعة المساهمات العقارية، قد تنشأ بعض الحالات التي تؤدي إلى تعارض المصالح

ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

▸ الإفصاح عن تعارض المصالح المُحتمل بين المرخص له وشركة المقاولات

شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (المرخص له) لديها ذراع تطويري وهي عبارة عن شركة مقاولات تابعة. وستكون شركة ربوة العمران للمقاولات هي المقاول للمشروع محل المساهمة العقارية، والتي سوف تكون مسؤولة عن تنفيذ أعمال المقاولات للمساهمة العقارية، مما قد ينشئ تعارض مصالح نظرًا لكون المرخص له هو المقاول.

بحيث يتولى المرخص له أعمال إدارة المساهمة والإشراف عليها وفقًا لما هو منصوص عليه في الأنظمة واللوائح ذات الصلة، فيما تتولى شركة ربوة العمران للمقاولات تنفيذ أعمال المشروع وفق نطاق الأعمال التعاقدية.

▸ الإفصاح عن تعارض المصالح المُحتمل بين مدير المساهمة العقارية ومدير طرح المساهمة العقارية

مدير المساهمة العقارية هو أحمد بن علي المانع، وحيث أنه موظف لدى شركة صكوك المالية (مدير طرح المساهمة العقارية) ونشأت العلاقة التعاقدية معه كمدير للمساهمة بصفته الشخصية. مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين دوره كمدير مساهمة وموظف لدى مدير طرح المساهمة العقارية. يلتزم مدير المساهمة باتباع الضوابط اللازمة مع بذل الحرص والعناية لضمان عدم الإضرار بمصالح المساهمين.

▸ إفصاح عن تعارض مصالح - ملكية الأرض بشكل جزئي للمرخص له

نشأ تعارض في المصالح، حيث إنّ الأرض محل المشروع مملوكة جزئياً للمرخص له، وسيتمّ شراؤها مباشرةً من قِبَل المساهمة العقارية دون وجود وسيط عقاري في عملية الشراء. ويتمثّل هذا التعارض في تحمّل المساهمة العقارية لعمولة سعي بالقيمة المحدّدة في الجدول الوارد في البند (4.4)، رغم عدم وجود وسيط عقاري مستقلّ في عملية البيع.

إفصاح عن تعارض المصالح بين المرخص له والمسوّق العقاري

نشأ تعارض في المصالح بين المرخص له والمسوّق العقاري (شركة دور الرياض العقارية)، وهي شركة مملوكة بنسبة 88% من ملاك المرخص له. ويتمثّل هذا التعارض في استحقاق المسوّق العقاري عمولة سعي بالقيمة المحدّدة في الجدول الوارد في البند (4.4)، وذلك – بحسب إفادة المرخص له – استناداً إلى عقد التسويق الحصري المُبرَم بين الطرفَين، الذي يُلزم المرخص له بسداد عمولة سعي عن كل عقار يُباع، سواء تمّ البيع عبر المسوّق العقاري أو مباشرةً من قبل المرخص له.

المساهمات العقارية المماثلة

يجوز للمرخص له إدارة مساهمات عقارية أخرى ذات أهداف مشابهة للمساهمة العقارية موضوع نشرة الإصدار هذه، وقد يستثمر في مشاريع مشابهة أو متنافسة، وفي هذه الحالات، يلتزم المرخص له باتباع الضوابط اللازمة لضمان عدم الإضرار بمصالح المساهمين، والإفصاح عن أي تأثير محتمل قد ينشأ عن هذه الأنشطة.

العلاقة مع الجهات المتعاملة مع المساهمة العقارية

قد يكون للمرخص له أو أحد تابعيه أو شركائه علاقات قائمة مع بعض الأطراف المتعاملة مع المساهمة العقارية، مثل المطورين العقاريين أو المقاولين أو المستشارين أو الموردين، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح. وفي هذه الحالات، يلتزم المرخص له بالإفصاح الكامل عن هذه العلاقات واتخاذ التدابير اللازمة لضمان معاملة جميع الأطراف وفقاً للمعايير العادلة والممارسات السوقية المتعارف عليها.

المعاملات بين المساهمة العقارية والمرخص له أو أطراف المساهمة

قد تدخل المساهمة العقارية في معاملات مع المرخص له أو مع شركات تابعة له أو مع كيانات تربطها به علاقات مباشرة أو غير مباشرة. وفي هذه الحالات، يلتزم المرخص له بالإفصاح عن جميع هذه التعاملات للجهات المعنية، والتأكد من أن جميع العقود المبرمة تتم وفقاً لشروط تجارية عادلة لا تمنح أي امتيازات تفضيلية لأي طرف على حساب المساهمين.

اشتراك المرخص له في المساهمة

قد يكون للمرخص له مصلحة مباشرة في المساهمة العقارية سواء كمساهم أو من خلال عقود التطوير، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين دوره كمرخص له ودوره كمستثمر. لذا يلتزم المرخص له بالإفصاح عن أي تعارض محتمل عند اشتراك المرخص له في المساهمة العقارية، والعمل على ضمان الفصل بين دوره كمرخص له ودوره كمساهم لضمان الشفافية وحماية حقوق جميع المستثمرين.

لضمان التعامل مع حالات تعارض المصالح بطريقة منهجية وشفافة، يلتزم المرخص له بما يلي:

- الإفصاح عن أي تعارض مصالح محتمل للجهات المعنية، بما في ذلك هيئة السوق المالية والمساهمين، عبر التقارير الدورية.
- تطبيق إجراءات واضحة تمنع استغلال أي تعارض مصالح لصالح أي طرف على حساب المساهمين الآخرين.
- الامتناع عن أي ممارسات قد تضر بمصالح المساهمين أو تؤدي إلى منح مزايا تفضيلية لأي طرف على حساب الآخرين.
- توفير جميع السياسات والإجراءات المعتمدة لمعالجة تعارض المصالح عند الطلب، ودون أي مقابل، لضمان الاطلاع عليها من قبل الجهات المعنية والمساهمين.

يلتزم المرخص له باتباع أعلى معايير الحوكمة والشفافية لضمان حماية مصالح المساهمين، والعمل على حل أي تعارض للمصالح وفقاً لأفضل الممارسات المتبعة في السوق، وبما يتوافق مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

13. إقرارات المرخص له

يُقر المرخص له بالتزامه التام بأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية وكافة الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة الصادرة عن الهيئة العامة للعقار، وذلك في جميع مراحل المساهمة العقارية.

كما يلتزم المرخص له بتنفيذ جميع الالتزامات والمسؤوليات المنوطة بموجب النظام واللائحة، وضمان تنفيذ المساهمة العقارية وفق الضوابط والاشتراطات المعتمدة، وبما يحفظ حقوق المساهمين.

ويقر المرخص له برغبته في إجراء طرح عام وفقاً للبند الخامس من تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.

ويتحمل المرخص له المسؤولية الكاملة عن أي إخلال بالالتزامات الواردة في هذا الإقرار، وذلك وفقاً لما تقضي به الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

14. المعلومات الأخرى

14.1 جدول توضيحي لبند المصاريف الأخرى:

نوع المصروف	الطرف الذي ستُدفع له المصاريف / الأتعاب / التكاليف	هل الطرف ذو علاقة بالمرخص له؟	القيمة (ريال سعودي)
رخصة البناء	أمانة الرياض	لا	400,000
رسوم الفرز	أمانة الرياض	لا	70,000
دراسة الجدوى	شركة دراسة الجدوى	لا	23,043
رسوم إصدار شهادة الإشغال	المكتب هندسي	لا	300,000
رسوم إصدار شهادة الإشغال	أمانة الرياض	لا	200,000
مصاريف توصيل الكهرباء	شركة الكهرباء	لا	325,877
مصاريف توصيل المياه	شركة المياه الوطنية	لا	325,877
رخصة وافي	الهيئة العامة للعقار	لا	50,000
رسوم إتحاد الملاك*	المرخص له	نعم	387,000
الدراسة المرورية	مكتب هندسي	لا	76,500
الإجمالي			**2,158,297**

**تُعدّ رسوم اتحاد المُلّاك رسوماً مستمرة بعد انتهاء المساهمة، على أن تقتصر تغطيتها على رسوم اتحاد المُلّاك للسنة الأولى فقط.*

14.2 جدول توضيحي لبند مصاريف التسويق:

بيان تفصيلي بمصاريف التسويق وأوجه صرفها	الطرف الذي ستُدفع له المصاريف/الأتعاب / التكاليف	هل الطرف ذو علاقة بالمرخص له؟	القيمة (ريال سعودي)
تصميم الهوية البصرية للمشروع	المرخص له	نعم	272,039
تصميم وطباعة المطبوعات التسويقية	المرخص له	نعم	223,513
التصوير الفوتوغرافي والفيديو الاحترافي للمشروع	المرخص له	نعم	14,705
إنتاج فيديو تسويقي	المرخص له	نعم	73,524
تصميم وبرمجة الموقع الإلكتروني للمشروع	المرخص له	نعم	44,114
حملات إعلانية على منصات التواصل الاجتماعي	المرخص له	نعم	220,571
حملات إعلانية من خلال المؤثرين	المرخص له	نعم	235,277
الإجمالي			**1,083,743**

14.3 جدول توضيحي لبند التكاليف الإنشائية:

الوصف	نسبة البند من إجمالي التكلفة الإنشائية (%)	الطرف الذي ستُدفع له المصاريف/الأتعاب / التكاليف	هل الطرف ذو علاقة بالمرخص له؟	سعر البند (ريال سعودي)	تكلفة البند لكل م2 (ريال سعودي)
اعمال تجهيز الموقع	%0.40	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	222,900.60	7.81
اعمال الحفر و الدفان و الموقع العام	%4.50	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	2,507,631.75	87.85
اعمال الخرسانات	%37.00	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	20,618,305.50	722.34
اعمال المباني	%4.00	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	2,229,006.00	78.09
اعمال التشطيبات	%22.00	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	12,259,533.00	429.50
اعمال المصاعد	%1.50	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	835,877.25	29.28
اعمال السباكة و مقاومة الحريق	%11.00	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	6,129,766.50	214.75
اعمال الكهرباء و انذار الحريق	%12.00	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	6,687,018.00	234.27
اعمال المعدات	%0.10	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	55,725.15	1.95
اعمال الأبواب و الشبابيك	%6.00	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	3,343,509.00	117.14

اعمال عزل الرطوبة و الحرارة	%1.50	شركة ربوة العمران للمقاولات	نعم	835,877.25	29.28
الإجمالي	**%100**			**55,725,150**	**1,952.26**