

نشرة الإصدار للمساهمة العقارية راز السلامة

اسم المساهمة العقارية	مساهمة راز السلامة
العملاء المستهدفون	العملاء المؤهلون والمؤسسون والتجزئة
اسم المرخص له، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار	شركة راز الماسية العقارية ترخيص رقم 1570 .
رقم الترخيص للمساهمة العقارية	7054241943
اسم مؤسسة السوق المالية التي سيتم طرح من خلالها	صكوك المالية
رأس مال المساهمة العقارية	69,618,000 ريال سعودي
أسماء المساهمين بحصة عينية ونسبة كل حصة غينية من إجمالي رأس مال المساهمة	لاينطبق
إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية	69,618 شهادة
سعر الطرح لكل شهادة مساهمة عقارية	1,000 ريال سعودي لكل شهادة
إجمالي قيمة الطرح	69,618,000 ريال سعودي.
حجم المبلغ الإحتياطي	لايوجد.
فترة الاكتتاب	90 يوماً تبدأ من تاريخ 2026/06/07م وتنتهي بتاريخ 2026/10/08م
المبلغ الأدنى اللازم سداد من كل مطروح عليه	مبلغاً وقدره 1,000 ريال سعودي يمثل قيمة شهادة مساهمة عقارية.
مدة المساهمة العقارية	24 شهراً تبدأ بعد اكتمال جمع الأموال وإغلاق الاكتتاب
تاريخ إصدار نشرة الإصدار لشهادات المساهمة العقارية	أصدرت نشرة الإصدار لشهادات المساهمة العقارية بتاريخ 2026/04/28م.

إخلاء المسؤولية:

واقفت 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".

ينطوي الاستثمار في المساهمة العقارية على مخاطر عالية، لذا فإن الاستثمار في هذه المساهمة قد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذي يرغبون في استثمارات قليلة المخاطر، ولزيد من التفاصيل حول المخاطر الرئيسية المرتبطة بالمساهمة العقارية، الرجاء مراجعة المادة (4) من نشرة الإصدار والمتعلقة بـ(مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية).

1. التعريفات

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

(1) "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 أجره محددة يدفعها المساهم للمرخص له.

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

1. نظام المساهمات العقارية.
2. اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية.
3. ضوابط حساب الضمان للمساهمين العقاريين.
4. الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.
5. تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
6. وأي نظام آخر ذي صلة.

(3) "المملكة": المملكة العربية السعودية.

(4) "الهيئة": الهيئة العامة للعقار.

(5) "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.

(6) "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.

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

- (8) "الترخيص": ترخيص مساهمة عقارية يصدر من الهيئة.
- (9) "المرخص له": الشخص الحاصل على الترخيص.
- (10) "مدير المساهمة العقارية": الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية.
- (11) "حساب الضمان": الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.
- (12) "سجل المساهمين": سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.
- (13) "رأس مال المساهمة العقارية": مجموع الحصص النقدية والعينية المقدمة من المساهمين للمساهمة العقارية والمقسمة إلى قيم متساوية.
- (14) "وثائق الطرح": تعني فيما يتعلق بكل مساهمة عقارية، الوثائق التالية:
- (1) نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية.
 - (2) اتفاقية المساهمة.
 - (3) اتفاقية إدارة المساهمة العقارية.
 - (4) اتفاقية المرخص له العقاري مع المحاسب القانوني للمساهمة العقارية.
 - (5) اتفاقية شراء العقار.
 - (6) اتفاقية المكتب الهندسي.
- (15) "مبلغ المساهمة": المبلغ النقدي المقدم من المساهم للمساهمة العقارية.
- (16) "فترة الاكتتاب": تأخذ المعنى المحدد لها في ملحق البيانات الأساسية للمساهمة العقارية .
- (17) "حساب المساهم المعتمد": الحساب الجاري للمساهم.
- (18) "يوم": يوم عمل بالمملكة طبقاً لايام العمل الرسمية في هيئة السوق المالية.
- (19) "فرز الصكوك": عملية قانونية تهدف الى تحويل الملكية من صك إجمالي واحد الى صكوك مستقلة لوحدات او أجزاء محددة من العقار، تمكيناً للبيع أو الرهن أو نقل الملكية بشكل مستقل.

2. أطراف المساهمة

المرخص له	
شركة راز الماسية العقارية	الشركة
23522 طريق البرجي الفرعي 23425 حي الزهراء, بمدينة جدة	العنوان
info@razre.sa	البريد الإلكتروني
7028789977	الرقم الوطني الموحد للمنشأة
محمد عبدالعزيز الحبشي	ممثل المرخص له
1570	رقم شهادة تأهيل مطور عقاري

مدير طرح المساهمة العقارية	
شركة صكوك المالية	الشركة
3708 طريق الإمام سعود بن فيصل 6516 حي الملقا, مدينة الرياض.	العنوان
malmahboub@sukuk.sa	البريد الإلكتروني
701769001	الرقم الوطني الموحد للمنشأة
25310-10	ترخيص هيئة السوق المالية

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

المحاسب القانوني	
الشركة	الزومان والفهد والحجاج
العنوان	طريق أنس بن مالك, حي الياسمن, مبنى الصامل التجاري في الرياض 13326, 6499.
البريد الإلكتروني	zalhjjaj@ay-cpa.sa

المستشار الهندسي	
الشركة	شركة وسام للاستشارات الهندسية
العنوان	جدة - حي العزيزية - طريق الملك فهد - جنوب المحكمة العامة - مركز بابدر بلازا - الدور الثاني - مكتب 34
البريد الإلكتروني	office@w-alhasani.com

المقيمين المعتمدين	
المقيم الأول	
الشركة	شركة باركود للتقييم
العنوان	طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد, حي النزهة, مدينة الرياض 12474.
البريد الإلكتروني	info@barcode-sa.com

المقيم الثاني	
الشركة	شركة ماس الموحدة للتقييم العقاري
العنوان	طريق الإمام سعود بن فيصل, حي العقيق, مدينة الرياض 13515.
البريد الإلكتروني	info@masadvise.com

المقيم الثالث	
الشركة	شركة قيمة للتقييم العقارية
العنوان	طريق ابوبكر الصديق, حي النرجس, مدينة الرياض
البريد الإلكتروني	Saad@qeemh.com

3. وصف لغرض المساهمة العقارية، وأهدافها

3.1. غرض المساهمة

تم تأسيس المساهمة العقارية لغرض طرح شهادات المساهمة العقارية طرحاً عام تستثمر حصيلة الاكتتاب فيها لغرض الاستحواذ على الأرض المحددة في نشرة الإصدار، وبناء مشروع سكني، ثم بيع المشروع بهدف تحقيق أرباح رأسمالية للملكي شهادات المساهمة العقارية.

معلومات المساهمة	
نوع المشروع	مشروع شقق سكنية
عدد الوحدات	180 وحدة سكنية
مساحة الأرض	2م7,991
مدة المساهمة	24 شهر
تاريخ بداية المساهمة العقارية	تبدأ بعد اكتمال جمع الأموال وإغلاق الإكتتاب
موقع المساهمة	جدة - حي السلامة - شارع محمد عبد رضا
إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة	170,461,200 ريال سعودي
إجمالي تكلفة المشروع*	137,864,686 ريال سعودي
العائد على المساهمة المستهدف**	38.09%
* باستثناء تكاليف التمويل وسيتم احتساب تكاليف التمويل حسب الأسعار السائدة ف السوق. ** بافتراض ان أتعاب التمويل تبلغ 9%.	

وصف المشروع	
عدد المباني	12
عدد الوحدات لكل دور	
الدور الأول	4
وحدات متكررة من الدور الثاني الى الرابع	3
دور الملحق العلوي	2
إجمالي عدد الوحدات في المبنى الواحد	15 وحدة
نماذج الوحدات السكنية	
نوع الشقة	المساحة (بالمتر مربع)
شقة غرفتين	90
شقة ثلاثة غرف	110
شقة أربعة غرف	140

150	شقة أربعة غرف
115	فيلا روف غرفتين
184	فيلا روف أربعة غرف

3.2. أهداف المساهمة العقارية

يتمثل الهدف الرئيسي للمساهمة في تحقيق أرباح رأسمالية على المدى المتوسط لمالكي شهادات المساهمة العقارية في نهاية مدة المساهمة العقارية، وذلك من خلال الاستحواذ على أرض مملوكة من قبل شركة تعمل في القطاع العقاري وسيتم شرائها بشكل نقدي ولا يملك المرخص له ملكية فيها، ومن ثم تطوير مشروع عقاري طبقاً للأوصاف المحددة في نشرة الإصدار ، ثم بيع المشروع بشكل مباشر أو من خلال مسوقين 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.

3.3. الأصول العقارية وتقييمها

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

بيانات أرض المشروع	
المدينة	جدة
الحي	السلامة
إجمالي مساحة الأراضي	7,991 متر مربع
الموقع	https://maps.app.goo.gl/CQ6yapEGXFtrDYfL8

3.3.2 معلومات أرض المساهمة العقارية

تقع أرض المشروع في جدة - حي السلامة - شارع محمد عبد رضا. وهي ليست مملوكة للمرخص له ولكن سيتم شرائها لأهداف وغرض المساهمة العقارية.

عدد الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم قطعة الأرض	المساحة (م ²)
1	420228017982	2019/03/28م	32 / ب	2 / 83	7,991
المساحة الإجمالية					7,991

3.3.3 تفاصيل تقييمات الأراضي

قيمة التقييم	تاريخ التقييم	أسماء المقيمين	
55,938,538 ريال سعودي	2025/09/02 م	شركة باركود للتقييم العقاري	المقيم الأول
58,330,000 ريال سعودي	2025/09/01 م	شركة ماس الموحدة للتقييم العقاري	المقيم الثاني
59,168,000 ريال سعودي	2025/10/22 م	شركة قيمة للتقييم العقاري	المقيم الثالث
متوسط التقييمات			57,812,179 ريال سعودي
سعر شراء العقار			57,774,930 ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية			2,888,747 ريال سعودي
السعي*			1,444,373 ريال سعودي
إجمالي تكاليف شراء الأرض			62,108,050 ريال سعودي
*يدفع السعي لوسيط عقاري فرد يحمل رخصة "فال للوساطة والتسويق" وليس له أي علاقة بأطراف المساهمة العقارية.			

3.4 مبيعات المساهمة العقارية المتوقعة

احتمالات لسعر بيع المتر			
متحفظ	محايد	متفائل	
6,450	6,600	6,650	سعر بيع المتر مربع الأساسي*
20,605	20,605	20,605	المساحة البيعية الأساسية (م2)
%77	%77	%77	المساحة البيعية الأساسية من إجمالي المساحة

132,903,540	135,994,320	137,024,580	إيرادات البيع للوحدات الأساسية
5,600	5,600	5,800	سعر بيع المتر المربع على الخارطة*
6,155	6,155	6,155	المساحة البيعية على الخارطة (م2)
%23	%23	%23	المساحة البيعية على الخارطة من إجمالي المساحة
34,466,880	34,466,880	35,697,840	إيرادات البيع للوحدات على الخارطة
33.68%	38.09%	41.31%	العائد على المساهمة المتوقع*
<p>* العائد على المساهمة المتوقع هو الصافي بعد خصم جميع تكاليف المساهمة المتوقعة. * سعر بيع المتر الأساسي هو سعر بيع الوحدة المتوقع بعد الإنتهاء من المشروع بالكامل. * سعر بيع المتر على الخارطة هو سعر بيع الوحدة المتوقع على الخارطة قبل الإنتهاء من الأعمال الإنشائية للمشروع بالكامل. * تم افتراض ان تكلفة التمويل للمشروع تبلغ 9% سنوياً.</p>			

3.5 هيكلية تمويل المساهمة العقارية

رأس مال المساهمة العقارية	
رأس مال المساهمة العقارية*	69,618,000 ريال سعودي
* يشارك المرخص له في رأس مال المساهمة العقارية بنسبة (16.11%)، وبقيمة إجمالية قدرها (11,218,000) أحد عشر مليوناً ومائتان وثمانية عشر ألف ريال سعودي.	
مصادر تمويل أخرى	
التمويل*	33,779,806 ريال سعودي
حصص البيع على الخارطة**	34,466,880 ريال سعودي
الإجمالي	68,246,686 ريال سعودي
* سيتم رهن الأرض مقابل التمويل	
** البيع على الخارطة هو آلية تتيح للمرخص له بيع الوحدات قبل اكتمال بنائها، مما يساهم في تمويل تكاليف المشروع.	

3.6 سيناريوهات الهيكل التمويلي للمساهمة العقارية

سيناريوهات الهيكل التمويلي				
البيان	السيناريو الأول (الأساسي)	السيناريو الثاني (تمويل فقط)	السيناريو الثالث (بيع على الخارطة فقط)***	السيناريو الرابع (لايوجد تمويل او بيع على الخارطة ****)
الحصص النقدية	69,618,000 ريال سعودي	69,618,000 ريال سعودي	69,618,000 ريال سعودي	69,618,000 ريال سعودي
التمويل *	33,779,806 ريال سعودي	68,246,686 ريال سعودي	X	X
البيع على الخارطة	34,466,880 ريال سعودي	X	68,246,686 ريال سعودي	X
إجمالي متحصلات المبيعات المتوقعة	170,461,200 ريال سعودي	170,461,200 ريال سعودي	161,450,070 ريال سعودي	X
إجمالي التكاليف **	143,945,051 ريال سعودي	150,149,090 ريال سعودي	137,864,686 ريال سعودي	137,864,686 ريال سعودي
صافي الربح	26,516,149 ريال سعودي	20,312,110 ريال سعودي	23,585,383 ريال سعودي	X
نسبة العائد على رأس المال	38.09%	29.18%	33.88%	X
<p>* تم إفتراض ان تكلفة التمويل للمشروع تبلغ 9% سنوياً.</p> <p>** يتضمن بند إجمالي تكاليف المشروع تكاليف التمويل المتوقعة.</p> <p>*** سيتم البدء بإجراءات البيع على الخارطة والحصول على تمويل خلال الثلاثة أشهر الأولى من بدء المساهمة العقارية، وفي حال تعثر الحصول على التمويل والبيع على الخارطة سيتم اتخاذ قرار تصفية المساهمة العقارية بعد ستة أشهر من بدء المساهمة العقارية. وستُصَفَّى الأرض وما عليها وتُوَزَع حصيلة التصفية على المساهمين كلٌّ بحسب نسبة مشاركته.</p>				

4 مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية

4.1 . 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 السوق. إن تحقق أي من هذه المخاطر قد يؤثر جوهريًا على أداء المرخص له ووضعه المالي ونتائج أعماله المستقبلية. لذا، يجب على المساهمين المحتملين تقييم المخاطر المرتبطة بالاستثمار بشكل مستقل، بالإضافة إلى دراسة البيئة الاقتصادية والتنظيمية ذات الصلة.

عوامل المخاطرة المرتبطة بالمرخص له

أ- المخاطر المرتبطة بقرارات الإدارة للمرخص له

تعتمد نتائج أعمال المرخص له بشكل رئيس على قدرة إدارته على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمال المرخص له وأنشطته. في حال تبين عدم سلامة قرارات إدارة المرخص له فيما يخص أعماله. فإن ذلك سيؤثر سلبيًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ب- المخاطر المرتبطة بعدم حماية العلامات التجارية للمرخص له

يعتمد المرخص له بشكل رئيسي على العلامات التجارية والتي غالبًا 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 وقانونية ووقت طويل، إضافة إلى التكاليف العالية. وفي حال لم يستطع المرخص له حماية علامته التجارية. فسينعكس سلبيًا على سمعة المرخص له وقيمة العلامة التجارية، وسيؤثر أيضًا بشكل سلبي على نتائج عمليات المرخص له ومركزه المالي.

المخاطر المتعلقة بإقامة الدعاوى القضائية

من المحتمل أن يكون هنالك دعاوى قضائية من المقاول أو الاستشاري كنتيجة لأخطاء في عمل المشروع أو تأخير دفعات أو إخلال في الشروط المتفق عليها في العقد. وكذلك قد تصدر دعاوى من البلدية بسبب فشل في الالتزام بالشروط أو الإضرار بالمناطق المجاورة. أو دعاوى من قبل السكان المجاورين للمشروع بسبب أضرار تلحق بمساكنهم أو أعمالهم. بالإضافة إلى احتمالية أن تصدر دعاوى قضائية من قبل الموظفين نظرًا لعدم استلام المستحقات أو العمل تحت ظروف قاهرة. وبالتالي

ستؤثر سلبيًا على أعمال المرخص له ومركزه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يترتب على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكبد المرخص له لتكاليف عالية، وقد تتطلب تكريس المرخص له لموارد كبيرة للدفاع عنه، مما سيؤثر سلبيًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ت- 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 سلبيًا على السمعة التجارية للمرخص له، ويؤدي إلى انخفاض المبيعات، مما يترتب عليه تأثير جوهري على الأداء المالي للمساهمة العقارية.

ث- 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 سلبيًا وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه 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 إلى خطط بديلة ووضع استراتيجيات جديدة، أو الحصول على تمويل لانجاز أي خطط للتوسع، وإذا لم يتمكن من تنفيذ استراتيجيات التوسع وفقًا للجدول الزمني المقدر، وانظرًا لوجود خلل في دراسة الجدوى. فإن ذلك من شأنه التأثير سلبيًا وبشكل جوهري على الوضع المالي للمرخص له وتوقعاته المستقبلية في حال لم يكون الأثر المالي لهذه الخطط البديلة والاستراتيجيات الجديدة كما هو متوقع.

ج- 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 دخول قرار وزارة الموارد البشرية لمبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لعامي منشآت القطاع الخاص حيز التنفيذ في تاريخ 2021/03/14، فقد ينتج عنه تأخر المشروع وعدم تسليم المشروع وفق المواصفات أو المدة الزمنية المحددة. مما قد يعكس تأثير سلبي على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته نظرًا لعدم المحافظة على الكوادر الوظيفية الموجودة لدى المرخص له.

ح- 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 عاملاً رئيسياً في تنفيذ المشاريع العقارية، مما يجعل أي ارتفاع في أسعار مواد البناء أو أجور العمال يشكل خطراً 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 سلباً على ربحية المرخص له والمساهمة العقارية، ويؤدي إلى تراجع نتائجه المالية والتشغيلية، ويضعف قدرته على تحقيق أهدافه الاستثمارية.

خ- المخاطر المرتبطة بالتطوير العقاري

يواجه المرخص له العديد من المخاطر في مجال التطوير العقاري. تشمل مخاطر البناء والتسويق لمشروعه، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: التأخير في إنجاز الأعمال في الوقت المحدد، وتجاوز التكاليف المحددة، وعدم الوفاء بعقود الإيجار أو بيع الوحدات 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 أو ارتفاعها، والذي قد يعيق إنجاز مشروع المرخص له مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

د- المخاطر المرتبطة بدراسة الجدوى للمشروع

يصعب التنبؤ بقيمة الأصول العقارية بسبب الطبيعة الفردية للعقار والعوامل المتغيرة التي تخضع للتغير بمرور الوقت والتي تشمل تقلبات أسعار الفائدة والتضخم والظروف السياسية وتقلب أوضاع السوق المالي وسوق العقارات، وكل هذه العوامل تعني أن مشاريع المرخص له قد تواجه عدم اليقين من دقتها وإن ليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات المرخص له أسعار البيع الفعلية للوحدات السكنية أو التجارية. ما قد يؤثر على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ذ- مخاطر اعتماد المرخص له على خبرة كبار التنفيذيين واللجان الحاليين وكفاءتهم

تعتمد عمليات المرخص له الحالية وخطته 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

بدليل لهم ممن يتمتع بنفس المستوى من الخبرة والكفاءة وبالتكلفة المناسبة وفي الوقت المناسب سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ر- مخاطر أخطاء الموظفين

إن أخطاء الموظفين التي قد ينتج عنها خرق لأية قوانين أو أنظمة سارية قد تؤدي إلى فرض عقوبات أو التزامات مالية على المرخص له أو يسفر عنها الإضرار بسمعة المرخص له. 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 دائماً منع أخطاء الموظفين فإن المنشأة لا تستطيع ضمان أن أخطاء الموظفين لن تؤثر سلباً على أداء المرخص له ونتائج عملياته وسمعته.

ز- مخاطر تأثر سمعة المرخص له وجودة الخدمات المقدمة

في حال تغيرت أي من العوامل المؤثرة على سمعة المرخص له في السوق بشكل سلبي، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر مستوى جودة الخدمة/السلع المقدمة ومدى تطورها، أو عدم المحافظة على السمعة في السوق أو تعرضت سمعة المرخص له للتشويه والأضرار، فإن ذلك سيؤثر على معدل الإقبال عليها من بعض العملاء و الموردين، وعدم جذب عملاء أو موردين جدد، أو إنهاء عدم رغبتهم بالتجديد. هذا الأمر الذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

س- 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.

ش- 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 إنجائه حسب الجدول الزمني لدراسة الجدوى.

ص- 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 مطور عقاري ورخصة البناء وشهادة اتمام بناء صادرة من احد الامانات وشهادة الدفاع المدني، وشهادة العضوية بالغرفة 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 كلياً أو جزئياً، 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 اصحاب المصلحة، وغرامة لا تتجاوز عن (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 أو فروعها على تصريح الدفاع المدني أو شهادة تفيد بامتثال الشركة وفروعها، أو المبني، أو المشروع للاشتراطات الخاصة بالدفاع المدني فقد يؤدي ذلك إلى عدم تمكن المرخص له من استخراج أو تجديد رخص البلدية، مما قد يعيق أو يعطل عمليات المرخص له ويتسبب في تكبده المزيد التكاليف مما يؤثر سلباً ومادياً على أعمال المرخص له ونتائج العمليات والوضع المالي والتوقعات المستقبلية.

ض- المخاطر المرتبطة بتضارب المصالح

قد يقوم المرخص له، في سياق تنفيذ وتطوير بعض مشاريعه العقارية، بالتعاقد مع شركات مقاولات تُعد كيانات مستقلة نظاماً، إلا أن ملكيتها قد تتقاطع كلياً أو جزئياً مع ملكية الشركة 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 سلباً على تكاليف المشاريع، أو جداول التنفيذ، أو جودة الأعمال المنفذة، أو النتائج

المالية للمساهمة العقارية. كما قد تخضع مثل هذه التعاقدات لمتطلبات تنظيمية أو إفصاحية معينة بحسب الأنظمة ذات العلاقة، وقد يؤدي أي قصور في الامتثال لتلك المتطلبات إلى مخاطر تنظيمية أو قانونية، أو إلى التأثير سلبيًا على مستوى الثقة في حوكمة الشركة وإدارة عملياتها، وقد يكون لوقوع أي من ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

عوامل المخاطرة المرتبطة بالمساهمة العقارية

أ- 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 ضمه إلى محفظة استثماراته الإجمالية.
 - تقييم السيناريوهات الاقتصادية المحتملة وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار، ومدى قدرته على تحمل المخاطر ذات الصلة.

ب- المخاطر المرتبطة بارتفاع أسعار مواد البناء

يعتمد المرخص له بشكل أساسي على أسعار مواد البناء وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، الحجر والخرسانة والصلب والمواد الأخرى الرئيسية المستخدمة في مشاريع التطوير العقاري. إضافة لتكاليف العمالة في المشروع العقاري والتي تشكل خطر على المشروع، خاصة في حال ارتفاع أسعار مواد البناء وتكاليف العمالة، وتعتمد الأسعار النهائية على عوامل سوق واسعة خارجة عن سيطرة المرخص له مثل العوامل الاقتصادية الدولية التي قد تؤثر على أسعار المواد الخام وحجم العرض والطلب بشكل جوهري، ويمكن أن تكون الزيادات في أسعار مواد البناء أو العمالة لها تأثير سلبي على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته.

ت- المخاطر الائتمانية

تعرف مخاطر الائتمان بأنها احتمالية خسائر مالية نتيجة لعدم الوفاء بالتزام مالي للمرخص له أو على المرخص له. وقد يواجه المرخص له مخاطر الائتمان عن طريق عدة أطراف مثل: العملاء والموردين وجهات التمويل، وعدم الوفاء بهذه الارصدة أو تحصيلها عن طريق المرخص له، مما قد يكون لها تأثير سلبي على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته.

ث- مخاطر التمويل

قد يتم استخدام الرافعة المالية (التمويل) لزيادة العائد المستهدف للمساهمة العقارية، إلا أن ذلك يترتب عليه مخاطر محتملة مثل: التعثر في السداد نتيجة تأخر البيع أو عدم تسهيل الأصول، ارتفاع تكلفة التمويل بسبب تأخر التصفية، أو عدم التزام البنك بجدولة التدفقات النقدية وصرفها في مواعيدها، مما قد يؤثر سلباً على سير المشروع والعائد المتوقع.

ج- مخاطر البيع على الخارطة

صدر منتج نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بقرار مجلس الوزراء رقم (196) وتاريخ 2023/09/19م، والذي يتيح للمطور العقاري (المرخص له) إصدار ترخيص البيع على الخارطة لمشروع المساهمة العقارية. إلا أن عدم تحقيق المستهدف من المبيعات قد يؤثر سلباً على التدفقات النقدية للمشروع، مما قد يُجبر المرخص له باستخدام التمويل لتغطية العجز، وهو ما قد يترتب عليه من مخاطر إضافية والتي تم ذكرها في (مخاطر التمويل).

ح- مخاطر الطعن في ملكية العقارات والأصول

حسب اللوائح القانونية فالمملكة العربية السعودية، فإن صك ملكية العقار لا يعنى بالضرورة الحقوق الكاملة للعقار وقد تكون قابلة للطعن، وهذا قد يثير بعض المسائل والمنازعات القانونية لأرض المشروع أو 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 المرخص له من خلال الانظمة والطرق القانونية، مما سيؤثر تأثيراً سلبياً وجوهرياً على المركز المالي للمرخص له والإيرادات المستقبلية للمرخص له والربحية.

خ- المخاطر المتعلقة بعدم الامتثال للأنظمة

قد تؤدي أي مخالفات تنظيمية من قبل المرخص له، سواء المتعلقة بالزكاة أو الضرائب أو متطلبات التراخيص، إلى فرض غرامات مالية أو إيقاف الأعمال، مما يؤثر سلباً على أعمال المساهمة.

د- مخاطر عدم الامتثال للوائح

تخضع الشركة 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 ممارسة نشاط غير مرخص به من قبل الجهات المختصة، فقد يؤدي ذلك إلى تأثيرات سلبية جوهرية على استمرارية أعمال المرخص له، مما قد يؤثر سلباً على وضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية. كما أن أي تغييرات تنظيمية جديدة قد تفرض التزامات إضافية على المرخص له، مما يستوجب امتثالاً دقيقاً لتجنب المخاطر القانونية والمالية.

ذ- المخاطر المرتبطة بتقييم أرض المشروع

يصعب التنبؤ بقيمة الأصول العقارية بسبب الطبيعة الفردية للعقار والعوامل المتغيرة التي تخضع للتغير بمرور الوقت والتي تشمل تقلبات أسعار الفائدة والتضخم والظروف السياسية وتقلب أوضاع السوق المالي وسوق العقارات، وكل هذه العوامل تعني أن مشروع المرخص له قد يواجه عدم اليقين من الدقة وأن ليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات المرخص له للعقار أو تقييمات المقيمين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، لأن تقديرات التقييم قائمة على عدد من الفرضيات والتي قد تكون خاطئة. لذلك لا يمكن التأكيد أو الضمان بأن تقييم المقيمين المستقلين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صائبة بشكل كامل أو لا. وعليه في حال انخفاض تقييم عقار المشروع عن القيم المثبتة لتقديرات المقيمين أو القوائم المالية الخاصة بالمرخص له، فإن ذلك سيؤثر سلباً على أعمال المرخص له ونتائج عملياته ومركزه المالي.

ر- المخاطر المرتبطة بالموردين

يتعامل المرخص له مع عدد كبير من الموردين لغرض شراء أو استئجار المواد اللازمة لإنجاز المشروع، مثل على سبيل المثال لا الحصر الخرسانة، والحجر، والمعدات. وفي حال عجز المرخص له عن الإيفاء بالالتزامات للموردين أو عجز المورد عن تلبية احتياجات المرخص له، فقد ينتج عن ذلك تأخر في عملية تطوير المشروع. مما سيؤثر بشكل جوهري سلباً على أعمال المرخص له، ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية المستقبلية وتوقعاته المستقبلية.

ز- مخاطر البيع بخسارة رأسمالية

يشهد السوق العقاري تقلبات عديدة في الاسعار والتي تعد بدورها على قدر عال من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة المرخص له، فقد تؤدي انخفاض اسعار العقارات الى انخفاض ربحية المرخص له وتدفعاته النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على اعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

س- المخاطر المرتبطة بالالتزامات المستقبلية المحتملة للمشروع

قد تنشأ بعض الالتزامات المستقبلية على المساهمة العقارية، مثل التكاليف المرتبطة بالدعاوي القضائية، أو تكاليف الزكاة والضريبة، أو تكاليف الغرامات والمخالفات. إضافة لأي التزامات أو تكاليف أخرى متعلقة بنشاط المساهمة العقارية، أو ممارسة أنشطة 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، وفقاً للفقرة الفرعية (ق) من المادة (262) من نظام الشركات. وفي حال فرض هذه الالتزامات فإنها قد تؤدي انخفاض ربحية المرخص له وتدفعاته النقدية ومركزه المالي مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على اعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ش- 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 وانخفاض نسبة الطلب على المنطقة، بالتالي ستنخفض قيمة الإيرادات المتوقعة للمشروع مما سينتج عنه انخفاض في نسب الربحية الخاصة بالمشروع. وهذا له تأثير سلبي وجوهري على اعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ص- 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 سلباً وبشكل جوهري على الأداء المالي للمشروع والمرخص له، وقدرته على تحقيق العوائد المستهدفة، ويؤثر على استقرار المشروع وتدفعاته النقدية المستقبلية.

ض- 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 او الامطار التي تستمر لفترات طويلة. وكذلك حدوث بعض الكوارث التي قد تحدث في المشروع من هبوط في التربة او انزلاقات وظهور مياه جوفية، او ظهور عيوب او تلف بالمبنى خلال فترة الضمان ما بعد البيع. وبالتالي ستؤثر سلبيًا على سير اعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ط- المخاطر المرتبطة بصعوبة تسهيل العقارات

يعتبر قطاع الاستثمار والتطوير العقاري قطاع رأس مالي واستثمار ذو سيولة منخفضة وتصاحبه مدة طويلة الاجل. ولهذا السبب قد يواجه المرخص له مخاطر في صعوبة تسهيل الأصول العينية مثل العقارات والوحدات السكنية الجاهزة للبيع، الى أصول نقدية في وقت قصير، مما قد يجعل المرخص له يواجه مخاطرة بتخفيض القيمة العادلة للأصول العينية في حال البيع نظرًا لاحتياج المرخص له للسيولة النقدية. وبالتالي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على اعمال المرخص له ونتائج عملياته ومركزه المالي.

ظ- المخاطر المتعلقة بإبرام الاتفاقيات بين المطور العقاري ومالك الأرض

تعتمد المساهمة العقارية على إبرام اتفاقيات مع مالك الأرض لتطويرها، 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 الأرض 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 التوجهات 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 ووضعه المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ع- المخاطر المتعلقة بارتفاع سعر الفائدة لتمويلات البنوك

يعتمد المرخص له على القوة الشرائية لدى عملائه والتي قد تستند على أسعار الفائدة لتمويلات البنوك، حيث عندما ترتفع أسعار الفائدة تقل القوة الشرائية للعملاء وعندما تنخفض أسعار الفائدة تزداد القوة الشرائية للعملاء. وفي حال وجود ارتفاع في أسعار الفائدة فسيؤثر سلبيًا بشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

• المخاطر المتعلقة بالأطراف المشاركة في المساهمة العقارية

أ- المخاطر المتعلقة بالمقاول والمكتب الاستشاري

يعتمد المرخص له على الكثير من العقود مع المقاولين والاستشاريين الخارجيين فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع، وعليه اذ لم يقوم المقاول او المكتب الاستشاري بتنفيذ دوره على النحو المطلوب او في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة او عدم قدرة المقاول على توفير العمالة المطلوبة، فأن ذلك سيؤدي الى تأخر او تعثر تنفيذ مشاريع المرخص له، ومن الجدير بالذكر أن في حال ظهور أخطاء أو عيوب في المشاريع التي تنفذها المساهمة العقارية من الممكن أن يؤثر على سمعة المرخص له وقدرته على تحقيق مبيعات مرتفعة، إضافةً للتأخير في تنفيذ المشاريع أو ظهور عيوب هندسية فيها قد يؤدي إلى تحميل المرخص له تكاليف إضافية لمعالجة هذه الأخطاء مما سينعكس سلباً على سمعة المرخص له وسيؤثر بشكل سلبي على نتائج عمليات المرخص له ومركزه المالي.

ب- المخاطر المتعلقة بالتقييم العقاري

يُعد التقييم العقاري من أهم الأسس التي يُبنى عليها تحديد قيمة العقار المستهدف للاستحواذ، أو تقدير قيمة المشروع بعد اكتماله وقبل طرحه للبيع. ويتم ذلك عبر ثلاثة مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والهيئة العامة للعقار. ويتأثر التقييم العقاري بعدة عوامل رئيسية، من أبرزها: وجود أراضي أو مشاريع مماثلة يمكن مقارنتها بالعقار أو المشروع محل التقييم، والتشريعات المنظمة للسوق العقاري، ومستويات أسعار الفائدة السائدة، وطبيعة أرض المشروع، وغيرها من العوامل ذات الصلة. وتنعكس هذه المؤثرات بشكل مباشر على نتيجة التقييم العقاري سواءً للأرض أو للمشروع محل البيع.

ت- مخاطر عدم القدرة على تسويق وبيع العقارات

من الممكن ان يتعرض المرخص له لعدد من المخاطر المختلفة التي قد تؤدي الى عدم القدرة على البيع والتسويق في الوقت المحدد، كالتغير في الطلب والعرض في السوق العقاري، ولا يمكن ان يكون هناك ضمان يضمن بيع جميع وحدات مشاريع المرخص له سواء في الوقت الحالي او المستقبلي، وعليه فان عدم قدرة المرخص له على بيع وحدات مشاريعه سيكبده تكاليف اضافية كتكاليف التسويق والاعلانات، وبالتالي التأثير سلباً وجوهرياً على اعمال المرخص له ونتائج عملياته ومركزه المالي.

ث- المخاطر المرتبطة بعدم التزام المرخص له بكود البناء السعودي

صدر في تاريخ 2017/01/24 مرسوم ملكي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي، ويعرف كود البناء حسب موقع كود البناء السعودي بأنة مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات ومايتبعها من لوائح تنفيذية وملاحق تتعلق بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة. ويهدف كود البناء السعودي لوضع حد ادني 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 الأخرى المرتبطة بالمباني. وفي حال لم يستطع المرخص له بإستخراج التراخيص اللازمة للمشروع فإن المرخص له قد يفرض عليه غرامات والتزامات بسبب عدم الالتزام بمعايير كود البناء السعودي، إضافة عدم إمكانية اكمال تطوير المشروع، او بيع وحداته، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ج- المخاطر القضائية

توجد مخاطرة تتمثل في أن المحاكم واللجان القضائية في المملكة قد لا تنفذ أي من الحالات الموجبة للإهاء المبكر أو الاخلال بخلاف الحالات المتعلقة بعدم دفع المبالغ المستحقة بموجب وثائق المساهمة العقارية.

ح- 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 للمرخص له وقد يكون المرخص له غير قادر باستمرار على منافسة تلك الشركات مما يؤدي إلى خفض حصة المرخص له بالسوق وبالتالي التأثير وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

خ- المخاطر المتعلقة بالعيوب والالتزامات التعاقدية بعد التطوير

تواجه المساهمة العقارية مخاطر مرتبطة بالعيوب الهيكلية أو الفنية في المشاريع بعد اكمال 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 سلباً على سمعة المساهمة العقارية ومصداقيتها في السوق ويؤثر على نتائج أعمالها وأدائها المالي.

د- 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 وجوهرياً على أعمال المساهمة العقارية ونتائجها المالية والتشغيلية وتوقعاتها المستقبلية.

ذ- المخاطر المتعلقة بإجراءات صرف أموال المساهمة العقارية من حساب الضمان

تعتمد آلية صرف الدفعات للأطراف المشاركين في المشروع على الحصول على موافقة كلٍ من المحاسب القانوني و المكتب 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.

• عوامل المخاطرة المرتبطة بالقطاع والسوق والبيئة التنظيمية

ر- المخاطر المرتبطة بتغير التشريعات

تخضع الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية للعديد من الانظمة واللوائح والقوانين التي تنصها الجهات الرسمية، فعلى سبيل المثال لا الحصر ، أنظمة العمل وأنظمة الزكاة والضريبة، وأنظمة الدفاع المدني، وأنظمة الهيئة العامة للعقار إضافة الى نظام الشركات. وتعتبر هذه الانظمة واللوائح قابلة للتحديث بشكل دوري، وقد ينتج عن تحديث بعض التشريعات أثر سلبي على المرخص له واعماله وربحيته وتوقعات المرخص له المستقبلية.

ز- المخاطر المرتبطة بالبيئة التنظيمية

تخضع وثائق المساهمة العقارية وشروطها وأحكامها للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية في تاريخ نشرة الإصدار هذه. ولا يمكن تقديم أي ضمان بشأن الأثر الذي قد يترتب على المساهمة العقارية وحملتها نتيجة أي قرار قضائي أو تغير في الأنظمة السارية أو الإجراءات الإدارية ذات الصلة بعد تاريخ نشرة الإصدار هذه. كما أنه لا يوجد أي ضمان على التبعات القانونية والتشريعية لمعالجة الضرائب والاستحقاقات الزكوية والرسوم الحكومية.

س- المخاطر المرتبطة بالأحداث التي لا يمكن التنبؤ بها

يمكن أن يتأثر نشاط المرخص له سلباً من الأحداث غير المتوقعة أو أي آثار ناجمة عن مثل هذه الأحداث، ومن تلك الأحداث التي لا يمكن التنبؤ بها أحداث من صنع الإنسان، مثل الحروب والإرهاب والتمرد، والكوارث الطبيعية، مثل الزلازل والعواصف والحرائق وتفشي الأمراض المعدية. 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 أيضاً هذه الاحداث بضرر كبير بمواد البناء، أو تعطل عملية تنفيذ المشروع وقدرة المرخص له على تسليم الوحدات العقارية حسب الجدول الزمني المخطط له ، مما قد يؤثر سلبياً على النشاط التجاري للمرخص له ووضعته المالي ونتائج عملياته المستقبلية.

ش- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض الوبائية أو المعدية

يمكن أن تتأثر أعمال المرخص له تأثيراً سلبياً بالأمراض الوبائية أو المعدية التي تنتشر على الصعيد المحلي أو الإقليمي أو العالمي. انتشار أحد الأوبئة الصحية مثل "فيروس كورونا" أو وجود أحد الأوبئة الصحية الأخرى قد يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ص- مخاطر فرض الدولة رسوم على العقارات

أقر 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 يخضع المرخص له لهذا النظام في الاصول العقارية التي يملكها، وعليه فان عدم قدرة المرخص له على التصرف في هذه الاراضي التي يملكها سيؤدي الى فرض رسوم الاراضي البيضاء على المرخص له، مما سيكون له اثر سلبي على اعمال المرخص له ومركزه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ض- مخاطر الإيقافات التنظيمية

نظرا لما تشهده المملكة العربية السعودية من نهضة شاملة في كافة الأصعدة واصدار تنظيمات جديدة للاكواد العمرانية في جميع مناطق المملكة فقد تتأثر عملية الإنشاء والبيع في المشروع بوجود إيقاف تنظيمي للمنطقة التي يقع فيها المشروع. وقد تكون اسباب الايقاف 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 سيكون له اثر سلبي على اعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ط- المخاطر المرتبطة بارتفاع ضريبة التصرفات العقارية

تعرف ضريبة التصرفات العقارية حسب هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 الارض وماتم تشييده عليها، وتسدد ضريبة التصرفات العقارية اما قبل او أثناء توثيق العقود العقارية أو قبل أو اثناء عملية الإفراغ. ومن الجدير بالذكر بأنه لا يمكن للمرخص له الضمان بعدم إرتفاع 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 لإنخفاض ربحية المشروع وزيادة مدة البيع والتأثير سلبيًا وجوهريًا على توقعات المرخص له المستقبلية ومركزه المالي.

ظ- المخاطر المرتبطة بعدم استرداد ضريبة التصرفات العقارية

يحق للمطور العقاري الذي يحمل شهادة تأهيل المطور العقاري ويستوفي المعايير والضوابط الأخرى أن يسترد ضريبة التصرفات العقارية، وفي حال عدم موافاة المرخص له للشروط والمعايير الخاصة باسترداد ضريبة التصرفات العقارية، فقد يواجه المرخص له إرتفاع في تكاليف المشروع وانخفاض في التدفقات النقدية الواردة للمشروع. مما سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على ربحية المشروع وتوقعات المرخص له المستقبلية ومركزه المالي.

ع- 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 ضريبة مدفوعة مستقبلاً.

غ- 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 المرخص له قد يتعرض نزع ملكية الارض لغرض الاستخدام بالمنفعة العامة، وفي حال نزع الملكية لأرض المشروع فإنه لا يوجد ضمان بأن التعويض الذي سيتلقاه المرخص له من نزع الملكية بأن يكون موازي للقيمة العادلة للأصل، مما سيكون له اثر سلبي على اعمال المرخص له ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

ف- المخاطر المرتبطة باستحقاقات الزكاة الشرعية والالتزامات الاضافية المحتملة

قد يواجه المرخص له مستقبلاً وجود فروقات زكوية بعد فحص القوائم المالية عن طريق هيئة الزكاة والضريبة، وفي حال وجود أي فروقات مستقبلاً فسيتحمل المرخص له تلك الفروقات، ولا يستطيع ان يتنبأ المرخص له بقبول وعدم إعتراض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على التقديرات الزكوية للمرخص له 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 حالياً، وفي حال مطالبة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي التزامات مستقبلية على المرخص له ، فسيكون

لها أثر سلبي وجوهري على المشروع واعمال المرخص له وربحيته، إضافة للمركز المالي والتدفقات النقدية الخاصة بالمرخص له.

ق- المخاطر السياسية والاقتصادية

تتركز أصول المساهمة العقارية بالكامل داخل المملكة، 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 يشكل النسبة الأكبر من الناتج المحلي الإجمالي، ما يجعل الاقتصاد عرضة لتقلبات 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 مجتمعة أن يكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال المساهمة العقارية ونتائجها التشغيلية ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ك- المخاطر المتعلقة بالتغيرات 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 وفقاً لتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تباعها المساهمة العقارية بشكل جوهري وسلبي نتيجة أي تعديلات قد تحدث على هذه الأنظمة واللوائح أو السياسات الحكومية أو التوجيهات الإدارية أو تفسيراتها، خصوصاً تلك المطبقة على قطاع العقارات 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.

ل- مخاطر المنافسة الشديدة في القطاع الذي يعمل فيه المرخص له

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 تكاليف 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.

5 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.

6 الاكتتاب:

6.1 معلومات عن الاكتتاب تشمل تاريخ بداية الاكتتاب ونهايته.

مدير طرح المساهمة العقارية	شركة صكوك المالية
رأس مال المساهمة	69,618,000 ريال سعودي
عدد شهادات المساهمة العقارية	69,618 شهادة
قيمة الشهادة الواحدة	1,000 ريال سعودي لكل شهادة
الحد الأدنى للاكتتاب	مبلغاً وقدره 1,000 ريال سعودي يمثل قيمة شهادة مساهمة عقارية
إجمالي قيمة الطرح	69,618,000 ريال سعودي
تاريخ بداية الاكتتاب	90 يوماً تبدأ من تاريخ 2026/06/07م
تاريخ نهاية الاكتتاب	وتنتهي بتاريخ 2026/10/08م
آلية الإكتتاب	تطبيق 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.

6.2 يتعهد مدير طرح المساهمة بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

7 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب

7.1 تكلفة الرسوم والأتعاب والخدمات ومكافأة حسن الأداء

تكلفة الرسوم ومقابل الخدمات والأتعاب			
إجمالي القيمة نسبة إلى رأس مال المساهمة العقارية	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	البيان	البند
%0.718	500,000	أتعاب مقابل الإشراف على تنفيذ خطة عمل المساهمة وتطوير المشروع، بالإضافة على الموافقة على صرف الدفعات من حساب الضمان	أتعاب المستشار الهندسي
%0.144	100,000	أتعاب مقابل مراجعه الحسابات الخاصة بالمساهمة العقارية والموافقة على صرف الدفعات من حساب الضمان	أتعاب المحاسب القانوني
%0.022	15,000	أتعاب مقابل التقييمات العقارية الخاصة بالمساهمة العقارية	مصاريف تقييم العقار
%2.560	1,781,903	على سبيل المثال لا الحصر تشمل المصاريف الأخرى على رسوم رخصة البناء، ورسوم الكهرباء وفرز الصكوك، ورسوم المياه والتأمين ضد العيوب الخفية، ومصاريف إعداد دراسة الجدوى.	مصاريف أخرى
%1.836	1,278,459	أتعاب مقابل إعداد المنتجات التسويقية والتسويق الرقمي للمساهمة العقارية	مصاريف التسويق
%0.575	400,000	أتعاب مقابل أعمال تصميم المخططات والرسومات اللازمة للمساهمة العقارية	مصاريف التصميم
%1.678	1,168,000	أتعاب مقابل إدارة سجل المساهمين	أتعاب إدارة سجل المساهمين
%1.887	1,314,000	أتعاب مقابل طرح شهادات المساهمة العقارية	أتعاب الترتيب
%9.005	6,269,025	أتعاب مقابل تنفيذ ومتابعة أعمال التطوير الخاصة بالمساهمة العقارية	أتعاب المرخص له
%0.345	240,000	أتعاب مقابل إدارة المساهمة العقارية	أتعاب مدير المساهمة
		هي التكلفة المستحقة على مبالغ التمويل، وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التمويل وق.	تكلفة التمويل
	سيتم احتساب تكلفة التمويل وفقاً لأسعار السوق السائدة		
%18.769	13,066,387		الإجمالي
<p>* لا تشمل المصروفات المبينة أعلاه مكافأة حسن الأداء للمرخص له. *تمثل القيمة الإجمالية للبند المذكور في الجدول أعلاه إجمالي تكلفة الرسوم والأتعاب والخدمات للمشروع بأكمله خلال مدة المساهمة المذكورة في ملخص بيانات المشروع، وتوزع على مدة المساهمة المتوقعة.</p>			

مكافأة حسن الاداء	
30%	مكافأة حسن الأداء*
<p>* يستحق المرخص له مكافأة حسن الأداء بنسبة إجمالية 30% من أي عوائد محققة لأي مساهم تزيد عن معدل العائد المستهدف على الاستثمار للمساهم قدره 38.09% من المبالغ المستثمرة في رأس مال المساهمة بالكامل. تُدفع هذه المكافأة عند انقضاء المساهمة العقارية. ويُحسب المبلغ المستحق وفقاً للآتي:</p> <p>مكافأة حسن الأداء = (صافي الأرباح الفعلية - رأس المال المستثمر × معدل العائد المستهدف على الإستثمار) × نسبة المكافأة.</p>	

7.2 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 ملخص بيانات المشروع في الفقرة الفرعية رقم 3.1، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.

مرفق لكم جدول افتراضي لمساهمة عقارية بمبلغ (100,000) ريال سعودي توضح نسبة التكاليف المتوقعة لهذه المساهمة العقارية بالنسبة إلى إجمالي رأس مال المساهمة العقارية البالغ 69,618,000 ريال سعودي، وتشمل على نسبة التكاليف المتكررة وغير متكررة كما هو موضح في الجدول:

التكرار	قيمة الرسوم والخدمات والأتعاب من استثمار 100,000 الف ريال سعودي	التمثيل النسبي من إجمالي التكلفة على اشتراك المساهم	التمثيل النسبي من رأس مال المساهمة العقارية	البند
	(ريال سعودي)	نسبة مئوية (%)	نسبة مئوية (%)	
متكررة	718	%0.7182	%0.7182	أتعاب المستشار الهندسي
متكررة	144	%0.1436	%0.1436	أتعاب المحاسب القانوني
غير متكررة	22	%0.0215	%0.0215	مصاريف تقييم العقار
غير متكررة	2,560	%2.5595	%2.5595	مصاريف أخرى
غير متكررة	1,836	%1.8364	%1.8364	مصاريف التسويق
غير متكررة	575	%0.5746	%0.5746	مصاريف التصميم
متكررة	1,678	%1.6777	%1.6777	أتعاب إدارة سجل المساهمين
غير متكررة	345	%0.3447	%0.3447	أتعاب مدير المساهمة
غير متكررة	1,887	%1.8874	%1.8874	رسوم الترتيب
متكررة	9,005	%9.0049	%9.0049	أتعاب المرخص له
سيتم احتساب تكلفة التمويل وفقاً لأسعار السوق السائدة			هي التكلفة المستحقة على مبالغ التمويل، وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التمويل	تكلفة التمويل
	18,769	%18.769	%18.769	الإجمالي

7.3 تكاليف المساهمة العقارية

تكلفة المساهمة	
التكاليف الإنشائية	62,690,250 ريال سعودي
تكلفة الرسوم والخدمات	13,066,387 ريال سعودي
إجمالي تكلفة شراء الأرض	62,108,050 ريال سعودي
إجمالي تكلفة المساهمة*	137,864,686 ريال سعودي

7.4 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.

8 مناقلات شهادات المساهمة العقارية

8.1 وصف الأحكام المنظمة لنقل الشهادات إلى مستثمرين آخرين، والآلية المتبعة.

8.1.1 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، ، يقتصر 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.

8.1.2 لا يجوز قبول أي طلب مناقلة لشهادات المساهمة العقارية بعد الإعلان عن تصفية المساهمة العقارية، ويعد أي تصرف بعد ذلك باطلاً.

8.1.3 لن يقوم مدير طرح المساهمة بالترويج لمناقلة شهادات المساهمة العقارية.

8.2 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.

8.3 سجل المساهمين

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

9 مؤسسة السوق المالية (مدير طرح المساهمة العقارية) التي سيتم طرح من خلالها :
9.1 اسم مؤسسة السوق المالية، وعنوانها.

اسم مؤسسة السوق المالية (مدير طرح المساهمة العقارية)	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	عبدالعزیز عبدالرحمن السيارى

9.2 بيان مهام مؤسسة السوق المالية ("مدير طرح المساهمة العقارية")، وواجباتها، ومسؤولياتها.

9.2.1 التزامات مؤسسة السوق المالية

أ- عند التقدم بطلب إلى الهيئة لطرح شهادات مساهمة عقارية، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم طرح من خلالها الالتزام بالآتي:

- 1) أن تكون جهة الاتصال الرئيسة مع الهيئة 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 الهيئة على الطرح والحصول على ترخيص مساهمة عقارية من الهيئة العامة للعقار، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم طرح 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.
- 4) التأكد من استيفاء الحصة العينية للشروط المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية، وذلك عند جمع أموال المساهمة العقارية.
- 5) أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة تسعين يوماً بحد أقصى.
- 6) تقديم بيان إلى الهيئة بنتائج الطرح خلال عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح متضمناً الآتي:

أ. اسم المساهمة العقارية.

ب. اسم المرخص له.

ت. تاريخ نهاية فترة الطرح.

- ث. المبلغ الذي تم جمعه بالريال السعودي).
- ج. عدد المساهمين، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.
- (7) 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.

9.2.2 الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية

يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم طرح من خلالها الالتزام بالآتي:

- أ- إعداد سجل 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 سجله التجاري.
 - (3) جنسية المساهم.
 - (4) عدد الشهادات التي يملكها كل مساهم.
 - (5) تاريخ تسجيل المساهم في السجل.
 - (6) 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.

9.2.3 التزامات مؤسسة السوق المالية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية

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

- أ- اسم المساهمة العقارية.
- ب- اسم المرخص له.
- ت- اسم مدير المساهمة العقارية.
- ث- اسم مؤسسة السوق المالية التي تم طرح من خلالها.
- ج- عدد مالكي الشهادات، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.
- ح- أي معلومات أخرى (إن وجدت).

9.2.4 سجل المساهمين

- أ- يجوز لمؤسسة السوق المالية التي تم طرح من خلالها تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) -بموجب عقد مكتوب- بإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من البند (سابعاً) من هذه التعليمات.

- ب- تكون مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها مسؤولة عن أداء جميع مهامها فيما يتعلق بسجل المساهمين بموجب هذه التعليمات، وتظل مسؤولة في حال تكليف طرف آخر بذلك.
- ت- يجب إتاحة سجل المساهمين لمعينة الهيئة أو الهيئة العامة للعقار عند طلبها ذلك، ويجب أن تقدم مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها إلى أي مساهم مجاناً عند الطلب شهادة مساهمة عقارية تظهر جميع معلومات الملكية المرتبطة بالمساهم المعني فقط.
- ث- يجب على مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها تحديث سجل المساهمين فوراً بحيث يعكس التغييرات في المعلومات المشار إليها في الفقرة (أ) من البند (سابعاً) من هذه التعليمات.

9.2.5 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 طرحت من خلالها لإثبات التزامها بهذه التعليمات.
- ب- يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ في جميع الأوقات بسجل لجميع الشهادات الصادرة والملغاة، ويسجل محدث يوضح الشهادات القائمة لكل مساهمة عقارية طرحت من خلالها.
- ت- 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 الهيئة 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 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.

المحاسب القانوني:

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

اسم المحاسب القانوني	الزومان والفهد والحجاج
العنوان الوطني	طريق أنس بن مالك, حي الياسمين, مبنى الصامل التجاري في الرياض 13326, 6499.
الموقع الإلكتروني	/https://ay-cpa.sa
الهاتف	920018802

9.4 بيان مهام المحاسب القانوني، وواجباته، ومسؤولياته.

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

10 تعارض المصالح :

(أ) 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 تضارب 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.

(ب) نظرًا لطبيعة المساهمات العقارية، قد تنشأ بعض الحالات التي تؤدي إلى تضارب المصالح، ومنها على سبيل المثال لا الحصر:

1. 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.
2. 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 تضارب في المصالح. وفي هذه الحالات، يلتزم المرخص له بالإفصاح الكامل عن هذه العلاقات واتخاذ التدابير اللازمة لضمان معاملة جميع الأطراف وفقًا للمعايير العادلة والممارسات السوقية المتعارف عليها.
3. 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 المعاملات للجهات المعنية، والتأكد من أن جميع العقود المبرمة تتم وفقًا لشروط تجارية عادلة لا تمنح أي امتيازات تفضيلية لأي طرف على حساب المساهمين.
4. اشتراك المطور العقاري في المساهمة: قد يكون للمطور العقاري مصلحة مباشرة في المساهمة العقارية سواء كمساهم أو من خلال عقود التطوير، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين دوره كمطور ودوره كمستثمر. لذا يلتزم المرخص له بالإفصاح عن أي تضارب محتمل عند اشتراك المطور في المساهمة العقارية، والعمل على ضمان الفصل بين دوره كمطور ودوره كمساهم لضمان الشفافية وحماية حقوق جميع المستثمرين.
5. مدير 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.

6. **المطور العقاري:** شركة راز الماسية العقارية (المرخص له) لديها ذراع تطويري وهي عبارة عن شركة مقاولات تابعة. وستكون شركة راز الماسية العقارية هي المقاول للمشروع محل المساهمة العقارية. ومما قد ينشئ تضارب مصالح بين دوره مرخص له ومقاول للمشروع محل المساهمة العقارية.
7. **أدوات الدين المصدرة للمرخص له:** لدى شركة راز الماسية العقارية برنامج إصدار أدوات دين قائم تم ترتيبه من قبل شركة صكوك المالية. لذا يلتزم مدير طرح المساهمة العقارية بالإفصاح عن أي تضارب لضمان الشفافية وحماية حقوق جميع المستثمرين

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

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

(ث) 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.

11 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 به 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.

12 المعلومات الأخرى

لا توجد أي معلومات إضافية جوهرية معروفة أو من المفترض أن تكون معروفة في نشرة الإصدار، بخلاف ما تم الإفصاح عنه.