



المملكة العربية السعودية

هيئة السوق المالية

تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم ٣-٦٢٤٢٠٢٤/١٧/٥ و تاريخ ١٤٤٥/٧/٥ هـ الموافق ٢٠٢٤/١/١٧ م
بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ
و نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٠٣ وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ

ملحوظة مهمة:

لمواكبة التطورات والمتغيرات المتتسارعة بشأن لوائح وقواعد الهيئة، يود مجلس الهيئة على أنه يجب الاعتماد دائمًا على نسخ اللوائح والقواعد المنشورة في موقع الهيئة: www.cma.org.sa



المحتويات

أولاً: تمهيد

ثانياً: التعريفات

ثالثاً: طرح شهادات المساهمات العقارية

رابعاً: متطلبات الطرح الخاص

خامساً: متطلبات الطرح العام

سادساً: التزامات مؤسسة السوق المالية

سابعاً: الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية

ثامناً: التزامات مؤسسة السوق المالية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية

تاسعاً: سجل المساهمين

عاشرًا: الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

حادي عشر: النفاذ

الملحق ١: محتويات إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية

الملحق ٢: إقرار مؤسسة السوق المالية

الملحق ٣: إقرار المرخص له

الملحق ٤: البيان الواجب تضمينه في مستندات الطرح الخاص

الملحق ٥: محتويات نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية

الملحق ٦: إقرار مؤسسة السوق المالية

الملحق ٧: إقرار المرخص له



أولاً: تمهيد

- أ) تهدف هذه التعليمات إلى تنظيم تسجيل وطرح شهادات المساهمات العقارية في المملكة.
- ب) لا تخل هذه التعليمات بما ورد من أحكام في نظام السوق المالية ونظام المساهمات العقارية ولوائحهما التنفيذية والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.
- ج) للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه التعليمات من تطبيق أيٌ من أحكامها كلياً أو جزئياً، بناءً على طلب تتلقاه منه أو بمبادرة منها.
- د) للهيئة فرض مقابل مالي على مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها وفقاً لما تحدده.

ثانياً: التعريفات

- أ) يقصد بكلمة (النظام) أيهما وردت في هذه التعليمات نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢، ويقصد بنظام المساهمات العقارية أيهما ورد في هذه التعليمات نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨.
- ب) يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه التعليمات المعاني الموضحة لها في النظام وفي نظام المساهمات العقارية وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

ثالثاً: طرح شهادات المساهمات العقارية

لا يجوز لأي شخص طرح شهادات مساهمة عقارية أو تسوييقها أو الإعلان عنها أو جمع الأموال لها في المملكة ما لم يستوف المتطلبات الآتية:

- ١) أن يتم الطرح بواسطة مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الترتيب.
- ٢) أن يكون طرح شهادات المساهمة العقارية إما طرحاً خاصاً أو طرحاً عاماً، ويكون الطرح طرحاً خاصاً إذا طرحت شهادات المساهمة العقارية على مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسيين، وإذا كان الطرح على مستثمرين من فئة عملاء التجزئة مقتضراً على مئة مطروح عليه أو أقل وكان الحد الأعلى المترتب دفعه على كل مطروح عليه من المستثمرين من فئة عملاء التجزئة لا يتجاوز مئتي ألف ريال سعودي.



(٣) أن لا تتجاوز قيمة الأموال المجمعة من طرح شهادات المساهمة العقارية مئة مليون ريال سعودي.

رابعاً: متطلبات الطرح الخاص

(أ) يجب على مؤسسة السوق المالية تقديم طلب كتابي إلى الهيئة قبل عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقترن للطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، مصحوباً بالآتي:

(١) إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية وفقاً لمتطلبات الملحق (١) من هذه التعليمات، ونسخ من أي مستندات سوف تُستخدم في الإعلان عن الطرح.

(٢) نسخة من الموافقة المشروطة على طلب ترخيص المساهمة العقارية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار.

(٣) إقرار من مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح بواسطتها بالصيغة الواردة في الملحق (٢) من هذه التعليمات.

(٤) إقرار من المرخص له يفيد بصحة المعلومات المذكورة في مستند الطرح بالصيغة الواردة في الملحق (٣) من هذه التعليمات.

(٥) أي مستندات أخرى تطلبها الهيئة.

ب) يجب على مقدم الطلب سداد المقابل المالي حسبما تحدده الهيئة.

ج) يجب على مقدم الطلب إشعار الهيئة فوراً بأي تغيير في المستندات والمعلومات المقدمة إليها.

د) إذا رأت الهيئة بعد تقديم طلب الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية والمعلومات الأخرى ذات العلاقة بموجب الفقرة (أ) من هذا البند أن الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية المقترن قد لا يكون في مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوازمه التنفيذية، فإنه يجوز لها اتخاذ أي من الآتي:

(١) إجراء أي استقصاء تراه مناسباً، بما في ذلك طلب حضور مقدم الطلب أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أي أسئلة، وشرح أي مسألة ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدم الطلب لهذه التعليمات ابتداءً من تاريخ تقديم طلبه.

(٢) طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية، أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة.

(٣) التأكد من صحة أي معلومة يقدمها مقدم الطلب.



(ه) إذا قررت الهيئة - بعد اتخاذها الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (د) من هذا البند - أن الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية ما زال في غير مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوازمه التنفيذية، فيجوز للهيئة - بعد إعطاء مؤسسة السوق المالية فرصة كافية لتقديم وجهة نظرها - إصدار "تبليغ" للمؤسسة بعدم جواز القيام بالطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، أو نشر "إخطار" يحظر الطرح الخاص، وإشعار الهيئة العامة للعقار بذلك.

(و) إذا لم تتخذ الهيئة أياً من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (د) و(ه) من هذا البند خلال عشرة أيام من اكتمال الطلب، فإن ذلك يعدّ موافقة من قبل الهيئة على الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية.

خامساً: متطلبات الطرح العام

(أ) يجب على مؤسسة السوق المالية تقديم طلب كتابي إلى الهيئة للحصول على موافقتها على الطرح العام لشهادات المساهمة العقارية، مصحوباً بالآتي:

- ١) نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية وفقاً لمتطلبات الملحق (٥) من هذه التعليمات.
- ٢) نسخة من الموافقة المشروطة على طلب ترخيص المساهمة العقارية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار.

(٣) إقرار من مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح بواسطتها بالصيغة الواردة في الملحق (٦) من هذه التعليمات.

(٤) إقرار من المرخص له يفيد بصحة المعلومات المذكورة في نشرة الإصدار بالصيغة الواردة في الملحق (٧) من هذه التعليمات.

(٥) أيًّ مستندات أخرى تطلبها الهيئة.

ب) يجب على مقدم الطلب سداد المقابل المالي حسبما تحدده الهيئة.

ج) ثراجع الهيئة الطلب خلال ثلاثة أيام من تاريخ تسلم جميع المعلومات والمستندات المطلوبة بموجب هذه التعليمات. وإذا رأت الهيئة بعد مراجعة الطلب أن الطرح العام لشهادات المساهمة العقارية المقترن قد لا يكون في مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوازمه التنفيذية، فيجوز لها اتخاذ أيًّ من الآتي:



- (١) أن تجري أي استقصاءات تراها مناسبة.
- (٢) أن تطلب من مقدم الطلب أو من يمثله الحضور أمام الهيئة للإجابة عن أسئلة الهيئة وشرح المسائل التي ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب.
- (٣) أن تطلب من مقدم الطلب أو أي طرف آخر تقديم معلومات إضافية أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة.
- (٤) أن تؤجل اتخاذ أي قرار حسبما تراه ضرورياً وبشكل معقول لإجراء مزيد من الدراسة أو التحقق.
- (د) إذا قررت الهيئة بعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذا البند أن الطرح محل الطلب ما زال في غير مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لواحه التنفيذية، فللها أن تصدر "تبليغاً" لمؤسسة السوق المالية بعدم اعتماد طلبها، وأن تنشر "إخطاراً" يحظر طرح أو بيع أو نقل ملكية الأوراق المالية التي يشملها الطلب، وإشعار الهيئة العامة للعقار بذلك.
- (ه) تُعد موافقة الهيئة على طلب الطرح العام لشهادات المساهمة العقارية بمنزلة الموافقة على نشرة الإصدار.

سادساً: التزامات مؤسسة السوق المالية

- (أ) عند التقديم بطلب إلى الهيئة لطرح شهادات مساهمة عقارية، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها الالتزام بالآتي:
 - (١) أن تكون جهة الاتصال الرئيسية في شأن طلب طرح شهادات المساهمة العقارية.
 - (٢) بذل العناية المهنية الالزمة، 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 الطرح من خلالها الالتزام بالآتي:
 - (١) العمل على إجراءات الطرح وجمع الأموال والإعلانات الترويجية المتعلقة بالطرح.
 - (٢) التأكد من تقديم معلومات كافية إلى المستثمرين في المساهمة العقارية؛ لتمكنهم من اتخاذ قرار استثماري مبني على إدراك ودرأية، وأن تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.



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

(٤) يجب أن تحتوي مستندات الطرح الخاص التي تُستخدم في الإعلان عن هذا الطرح على بيان واضح بالصيغة الواردة في الملحق (٤) من هذه التعليمات.

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

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

(٧) تقديم بيان إلى الهيئة بنتائج الطرح خلال عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح متضمناً الآتي:

أ) اسم المساهمة العقارية.

ب) اسم المرخص له.

ج) تاريخ نهاية فترة الطرح.

د) المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي).

ه) عدد المساهمين، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.

(٨) 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.

سابعاً: الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية

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

أ) إعداد سجلٌ بالمساهمين وحفظه، وتزويد المرخص له بنسخة منه، على أن يتضمن الآتي:

١) اسم المساهم، وعنوانه، وأرقام التواصل.

٢) رقم الهوية الوطنية للمساهم، أو رقم إقامته أو جواز سفره، أو رقم سجله التجاري.

٣) جنسية المساهم.

٤) عدد الشهادات التي يملكها كل مساهم.

٥) تاريخ تسجيل المساهم في السجل.



٦) بيانات الحساب البنكي للمساهم.

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

ج) تفيد مناقلات ملكية شهادة المساهمة العقارية بعد التحقق من تنازل مالك الشهادة الحالي عن حصته، والالتزام بالقيود المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

د) تحديد سجل المساهمين فوراً بحيث يعكس أيّ تعديل ملكية المساهمين، وإشعار المرخص له بذلك.

ثامناً: التزامات مؤسسة السوق المالية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية

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

(١) اسم المساهمة العقارية.

(٢) اسم المرخص له.

(٣) اسم مدير المساهمة العقارية.

(٤) اسم مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها.

(٥) عدد ملكي الشهادات، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.

(٦) أيّ معلومات أخرى (إن وُجدت).

تاسعاً: سجل المساهمين

أ) يجوز لمؤسسة السوق المالية التي تم الطرح 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.



ج) يجب إتاحة سجل المساهمين لعاينة 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 تُظهر جميع معلومات الملكية المرتبطة بالمساهم المعنـي فقط.

د) 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 التعليمـات.

عاشرًا: الاحفاظ 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 التعليمـات.

ب) يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ في جميع الأوقات بسجل لجميع الشهادات الصادرة والملغاة، وبسجل محدث يوضح الشهادات القائمة لكل مساهمة عقارية طرحت من خلالها.

ج) دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ب) من هذا البند، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها الاحفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في هذه التعليمـات مدة عشر سنوات ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك. وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدـد 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.

حادي عشر: النـافذ

تكون هذه التعليمـات نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.



الملحق ١ : محتويات إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية

يجب أن تكون المعلومات التالية، حيثما تطبق، موقعة ومؤرخة من المرخص له أو أحد المسؤولين المفوضين لديه ومؤسسة السوق المالية، وأن تقدم إلى الهيئة قبل عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقترن للطرح:

١. اسم المساهمة العقارية، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
 ٢. اسم المرخص له، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
 ٣. إقرار بأن المرخص له يرغب في إجراء طرح خاص وفقاً للبند (رابعاً) من هذه التعليمات.
 ٤. اسم مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها.
 ٥. رأس مال المساهمة العقارية.
 ٦. أسماء المساهمين بحصص عينية، ونسبة كل حصة عينية من إجمالي رأس مال المساهمة العقارية (إن وجدت).
 ٧. إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية المراد طرحها.
 ٨. التواريف المقترنة لبدء عملية الطرح وانتهائتها.
 ٩. سعر الطرح لكل شهادة مساهمة عقارية (بالريال السعودي).
 ١٠. إجمالي قيمة الطرح (بالريال السعودي).
 ١١. مدة المساهمة العقارية.
 ١٢. عدد شهادات المساهمات العقارية التي سبق للمرخص له إصدارها خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
 ١٣. المبلغ الأدنى اللازم سداده من كل مطروح عليه (إن وجد).
 ١٤. تقارير المقيمين المعتمدين للعقار محل المساهمة العقارية.
- [يقدّم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخة الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات، الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].



الملحق ٢ : إقرار مؤسسة السوق المالية

(يقدم على الأوراق الرسمية لمؤسسة السوق المالية)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، (اذكر اسم مؤسسة السوق المالية) (المشار إليها فيما بعد بـ "مؤسسة السوق المالية")، نؤكد تعيننا من(اذكر اسم المرخص له) (المشار إليه فيما بعد بـ "المرخص له") لطرح شهادات المساهمة العقارية.

ونقرأ أيضاً، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المرخص له استوفى جميع الشروط ذات العلاقة الالزمة للقيام بالطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، وأنه قدم أو سوف يقدم إلى الهيئة جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وبصفة خاصة نؤكد أننا قد اتخذنا خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء الجهاز الإداري للمرخص له يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أيّ معلومات ذات علاقة مع الجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأيّ جهات أخرى ذات علاقة.

تم توقيع هذه الوثيقة نيابةً عن مؤسسة السوق المالية من المفوض إليه التوقيع.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخة الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أيّ دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أيّ إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].



الملحق ٣: إقرار المرخص له

(يقدم على الأوراق الرسمية للمرخص له)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، بصفتنا (اذكر اسم المرخص له) نقر، مجتمعين ومنفردين، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المعلومات المضمنة في مستندات الطرح التي سوف تُستخدم في الإعلان عنه مطابقة للحقيقة وصحيحة وواضحة وغير مضللة وليس فيها أي قصور من شأنه التأثير في فحوى تلك المعلومات.

ونقر أيضاً بأنه قد تم استيفاء جميع الشروط ذات العلاقة الالزمة للقيام بالطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، وأنه جرى، أو سوف يجري، تقديم جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها إلى الهيئة بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وأننا نفهم طبيعة ومدى مسؤولياتنا وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أيّ معلومات ذات علاقة مع الجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأيّ جهات أخرى ذات علاقة.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخة الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أيّ دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أيّ إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].



الملحق ٤: البيان الواجب تضمينه في مستندات الطرح الخاص

يجب أن تحتوي مستندات الطرح الخاص على البيان الآتي:

"لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

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



الملحق ٥ : محتويات نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية

على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها عرض نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية باللغة العربية، وبطريقة سهلة الفهم والاستيعاب بالنسبة إلى المساهمين والمساهمين المحتملين، ويجب أن تشمل نشرة الإصدار على المعلومات الآتية وفقاً للسلسل الموضح في هذا الملحق:

محتويات صفحة الغلاف:

- أ) اسم المساهمة العقارية، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
- ب) اسم المرخص له، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
- ج) اسم مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها.
- د) رأس مال المساهمة العقارية.
- ه) أسماء المساهمين بحسب عينية، ونسبة كل حصة عينية من إجمالي رأس مال المساهمة العقارية (إن وجدت).
- و) إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية.
- ز) سعر الطرح لـكل شهادة مساهمة عقارية (بالريال السعودي).
- ح) إجمالي قيمة الطرح (بالريال السعودي).
- ط) حجم المبلغ الاحتياطي المضاف إلى رأس مال المساهمة العقارية مقابلة أي مصاريف إضافية غير متوقعة (إن وجد).
- ي) فترة الاكتتاب.
- ك) المبلغ الأدنى اللازم سداده من كل مطروح عليه (إن وجد).
- ل) مدة المساهمة العقارية.
- م) يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بإخلاء المسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

"وافقت هيئة السوق المالية على طرح شهادات المساهمة العقارية، ولا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلّي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عمماً 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".



(ن) تاريخ إصدار نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية.
(س) بيان يفيد بضرورة قراءة مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية.
المحتويات داخل الغلاف:

- ١) وصف لغرض المساهمة العقارية، وأهدافها.
- ٢) الأصول العقارية، وتقييمها:
 - أ) وصف لنوع الأصل العقاري على أن يتضمن بيانات صك ملكية العقار محل المشروع.
 - ب) بيان تفصيلي لكلٍ من:
 ١. أسماء المقيمين المعتمدين للأصول المساهمة العقارية.
 ٢. قيمة التقييم للأصول المراد الاستثمار فيها.
 ٣. سعر شراء العقار.
- ٣) مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية:
 - أ) ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في المساهمة العقارية.
 - ب) التبيه على أن الاستثمار في المساهمة العقارية لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.
- ٤) الاكتتاب:
 - أ) تقديم معلومات كافية عن الاكتتاب تشمل تاريخ بداية الاكتتاب ونهايته.
 - ب) بيان الحد الأدنى للاكتتاب (إن وجد).
 - ج) تعهد من مؤسسة السوق المالية بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- ٥) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب:
 - أ) يجب أن تتضمن هذه الفقرة إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها المساهمة العقارية بشكل تفصيلي؛ وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من رأس مال المساهمة العقارية مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم.
 - ب) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية إلى رأس مال هذه المساهمة، على المساهمة العقارية والمساهمين، وذلك خلال عمر المساهمة، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.
 - ج) إقرار من المرخص له يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشتمل على جميع الرسوم المفروضة على المساهمة العقارية، وأن المرخص له سيتحمل أيّ رسم لم يُذكر.



٦) مناقلات شهادات المساهمة العقارية:

- أ) وصف الأحكام المنظمة لنقل الشهادات إلى مستثمرين آخرين، والآلية المتبعة.
ب) النص على أن سجل المساهمين هو الدليل القاطع على ملكية الشهادات المثبتة فيه.

٧) مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها:

- أ) اسم مؤسسة السوق المالية، وعنوانها.
ب) بيان مهام مؤسسة السوق المالية، وواجباتها، ومسؤولياتها.

٨) المحاسب القانوني:

- أ) اسم المحاسب القانوني للمساهمة العقارية (المسجل لدى هيئة السوق المالية)، وعنوانه.
ب) بيان مهام المحاسب القانوني، وواجباته، ومسؤولياته.

٩) تعارض المصالح:

يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تعارض في المصالح.

١٠) إقرارات المرخص له:

إقرار من المرخص له بالتزامه بأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحة التنفيذية.

١١) المعلومات الأخرى:

- أ) تضمين أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) للمرخص له وقت نشر نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية.
ب) إرفاق نموذج اتفاقية المساهمة بين المرخص له والمساهمين لأغراض المساهمة العقارية.



الملحق ٦ : إقرار مؤسسة السوق المالية

(يقدم على الأوراق الرسمية لمؤسسة السوق المالية)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، (اذكر اسم مؤسسة السوق المالية) (المشار إليها فيما بعد بـ "مؤسسة السوق المالية")، نؤكد تعيننا من(اذكر اسم المرخص له) (المشار إليه فيما بعد بـ "المرخص له") لطرح شهادات المساهمة العقارية.

ونقر أيضاً، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المرخص له استوفى جميع الشروط ذات العلاقة الالزمة للقيام بالطرح العام لشهادات المساهمة العقارية، وأنه قدّم أو سوف يقدم إلى الهيئة جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وبصفة خاصة نؤكد أننا قد اتخذنا خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء الجهاز الإداري للمرخص له يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأي جهات أخرى ذات علاقة.

تم توقيع هذه الوثيقة نيابةً عن مؤسسة السوق المالية من المفوض إليه التوقيع.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخة الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].



الملحق ٧: إقرار المرخص له

(يقدم على الأوراق الرسمية للمرخص له)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، بصفتنا (اذكر اسم المرخص له) نقر، مجتمعين ومنفردين، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المعلومات المضمنة في مستندات الطرح التي سوف تُستخدم في الإعلان عنه مطابقة للحقيقة وصحيحة وواضحة وغير مضللة وليس فيها أيّ قصور من شأنه التأثير في فحوى تلك المعلومات.

ونقر أيضاً بأنه قد تم استيفاء جميع الشروط ذات العلاقة الالزمة للقيام بالطرح العام لشهادات المساهمة العقارية، وأنه جرى، أو سوف يجري، تقديم جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها إلى الهيئة بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وأننا نفهم طبيعة ومدى مسؤولياتنا وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أيّ معلومات ذات علاقة مع الجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأيّ جهات أخرى ذات علاقة.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخة الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أيّ دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أيّ إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].