



فانا المحدودة  
FANA LTD.

# المساهمات العقارية

## ما هي المساهمة العقارية؟

هي مشروع استثماري عقاري يتم فيه جمع مبالغ مالية من مجموعة من الأفراد (المساهمين) لاستثمارها في شراء وتطوير عقار معين، ومن ثم بيعه وتحقيق عائد يتم توزيعه بينهم بحسب نسب المساهمة.



إجمالي قيمة  
رأس مال  
المساهمة



طرح المساهمة  
بالسوق المالية للحصول  
على رأس المال النقدي



أرض تقادم  
كحصة عينية  
أو تشتري للمساهمة

## تعريف الخدمة

تقدم شركة فانا المحدودة خدمة المساهمات العقارية من خلال عملها في ترتيب جميع إجراءات المساهمة وتطوير العقار وتقوم شركة فانا بدور (المرخص له) أو (المطور) كما تقوم شركة فانا المحدودة من خلال أحد أعضاء فريقها المرخصين بالعمل كمدير للمساهمة.

ملاحظة:

تقدم خدمة (المرخص له) مستقلة عن خدمة (مدير المساهمة) وذلك حسب الحالة وحتى لا يكون هناك تعارض مصالح في المساهمة العقارية.

## أين تطرح المساهمة العقارية؟

تطرح المساهمة العقارية بعد أخذ التراخيص من الهيئة العامة للعقار وهيئة السوق المالية ، تطرح في الأسواق التي تشرف عليها هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

## التعريف بخدمة المساهمات العقارية

المساهمات العقارية هي أداة يتم فيها جمع رأس المال أو العقار من عدة مساهمين للتطوير ثم بيع عقار معين، وتحقيق عوائد يتم توزيعها على المساهمين بحسب نسبهم، فإذا كان أحد المساهمين مالك عقار ويقدم عقاره كحصة عينية عن مساهمته في هذه المساهمة ويستكمل باقي المبلغ المطلوب للتطوير من خلال جمع المبلغ من المساهمين من خلال طرحه في السوق المالية.

أو أن يتم شراء أحد العقارات من مالكه ويكون ذلك بعد الإتفاق معه وبعد عمل المساهمة تنقل ملكية الأرض المشتراة إلى المساهمة وفي هذا الخيار يكون كامل رأس المال تم جمعه من خلال الطرح في السوق المالية ولا توجد أي حصة عينية.

إذا كان العقار سيشتري لمصلحة المساهمة العقارية، فيشترط إبرام إتفاقية مع مالك العقار متضمنة التزامه بنقل ملكية العقار للمساهمة العقارية بعد صدور الترخيص.

يجب على مالك العقار نقل ملكية العقار محل المساهمة العقارية إلى المساهمة العقارية بعد صدور الترخيص وقبل الطرح وجمع الأموال، وينص في ضبط المبيعة على أن البيع معلق على شرط سداد المبلغ في الوقت المحدد.

يجوز الاشتراك في المساهمة العقارية بحصة عينية بعقار يكون محلا لها، ويشترط في الحصة العينية الآتي:

- أن تكون مملوكة للمساهم وقت تقديمها.
  - أن تضمن في إتفاقية المساهمة.
- يجب على المساهم نقل ملكية العقار إلى المساهمة العقارية بعد حصولها على الترخيص، خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل.
  - في حال عدم اكتمال طرح المساهمة وجمع الأموال تعاد ملكية العقار إلى مالكيها الأساسي وفق خطاب من الهيئة العامة للعقار.
  - يجب على المساهم الاحتفاظ بكامل حصته في السنة الأولى، ولا يجوز له التصرف بأكثر من (50%) من حصته في المساهمة العقارية في السنة الثانية - وحتى انتهاء مدة المساهمة العقارية.

# مراحل المساهمة العقارية بعد الطرح في السوق المالية



التصفية  
توزيع الأرباح  
على المساهمين

4



البيع

3



التقييم

2



التنفيذ

1

## الجهات المشرفة على المساهمات

هيئة السوق المالية

هيئة السوق المالية  
Capital Market Authority



الهيئة العامة للعقار

**REGA**  
الهيئة العامة للعقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

## إدارة المساهمة العقارية وحوكمتها

- المرخص له ( المطور العقاري ) : وتقوم شركة فانا بهذا الدور.
- مدير المساهمة العقارية : تقوم شركة فانا بهذا الدور من خلال أحد أعضاء فريقها المرخص كمدير مساهمة عقارية
- استشاري هندسي.
- محاسب قانوني.
- مقيم معتمد.

## أهمية إدارة المساهمات العقارية

- تحقيق أعلى عائد للأطراف
- تعزيز ثقة المستثمر في القطاع العقاري
- تسريع عمليات الإغلاق والتصفية

## تصنيف المساهمات العقارية



## يهدف نظام المساهمات العقارية إلى ما يلي:

1. تنظيم نشاط المساهمات العقارية.
2. رفع مستوى الشفافية والإفصاح فيه.
3. حماية حقوق جميع أطراف المساهمة العقارية
4. زيادة المعروض العقاري: سكني - تجاري - صناعي - أراضي.
5. زيادة التنوع في الاستثمار العقاري.

## خدماتنا في إدارة المساهمات العقارية

- ✓ ترتيب قانوني ومالي شامل للمساهمة
- ✓ تقييم العقار وتحديد إمكانات بيعه في السوق
- ✓ إعداد خطة تطوير فعالة
- ✓ الإشراف على تنفيذ الخطة ومتابعة المزادات وأعمال التطوير
- ✓ إدارة العلاقة مع الجهات الرسمية
- ✓ تقديم تقارير دورية شفافة وتوزيع العوائد
- ✓ استخراج الرخص والتصاريح

## خطوات المساهمة العقارية

- 1 تحليل وتقييم 
- 2 وضع خطة 
- 3 إصدار تراخيص 
- 4 تنفيذ 
- 5 بيع الأصول 
- 6 توزيع عوائد 

## الجهات المستفيدة من خدمة المساهمة العقارية

1. المستثمرون
2. المطورون العقاريون
3. المساهمون في المشاريع العقارية

## قيمنا في إدارة المساهمات العقارية



## العقار محل المساهمة

يجب أن يتخذ العقار محل المساهمة العقارية إحدى الصورتين الآتيتين:

- أن يكون حصة عينية مسجلة في المساهمة العقارية
  - أن يكون مشتري لمصلحة المساهمة العقارية
- إذا كان العقار سيشتري لمصلحة المساهمة العقارية، فيشترط إبرام إتفاقية مع مالك العقار متضمنة إلزامه بنقل ملكية العقار للمساهمة العقارية بعد صدور الترخيص.
  - يجب على مالك العقار نقل ملكية العقار محل المساهمة العقارية إلى المساهمة العقارية بعد صدور الترخيص وقبل الطرح وجمع الأموال وينص في ضبط المبيعة على أن البيع معلق على شرط سداد المبلغ في الوقت المحدد محلا لها،

يجوز الاشتراك في المساهمة العقارية بحصة عينية بعقار يكون محلا لها، ويشترط في الحصة العينية الآتي:

- أن تكون مملوكة للمساهم وقت تقديمها
- أن تضمن في إتفاقية المساهمة
  - يجب على المساهم نقل ملكية العقار إلى المساهمة العقارية بعد حصولها على الترخيص، خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل.
  - في حال عدم إكمال طرح المساهمة وجمع الأموال فتعاد ملكية العقار إلى مالكه الأساسي وفق خطاب من الهيئة العامة للعقار.
  - يجب أن يحتفظ المساهم بالحصة العينية في السنة الأولى بكامل حصصه، ويجوز أن يتصرف في السنة الثانية -وحتى انقضاء المساهمة العقارية- بما لا يزيد على (50%) من حصته في المساهمة العقارية.

## أحكام جمع الأموال للمساهمات العقارية

تنظيم أحكام جمع الأموال للمساهمات العقارية، وإصدار شهاداتها، وتنظيم سجل المساهمين الخاص بها، وفقاً لتعليمات طرح شهادات حسب تعليمات هيئة السوق المالية

المدة اللازمة لترخيص وإجراءات طرح المساهمة العقارية  
(90 - 120 يوماً)

## الطرح بالسوق المالية

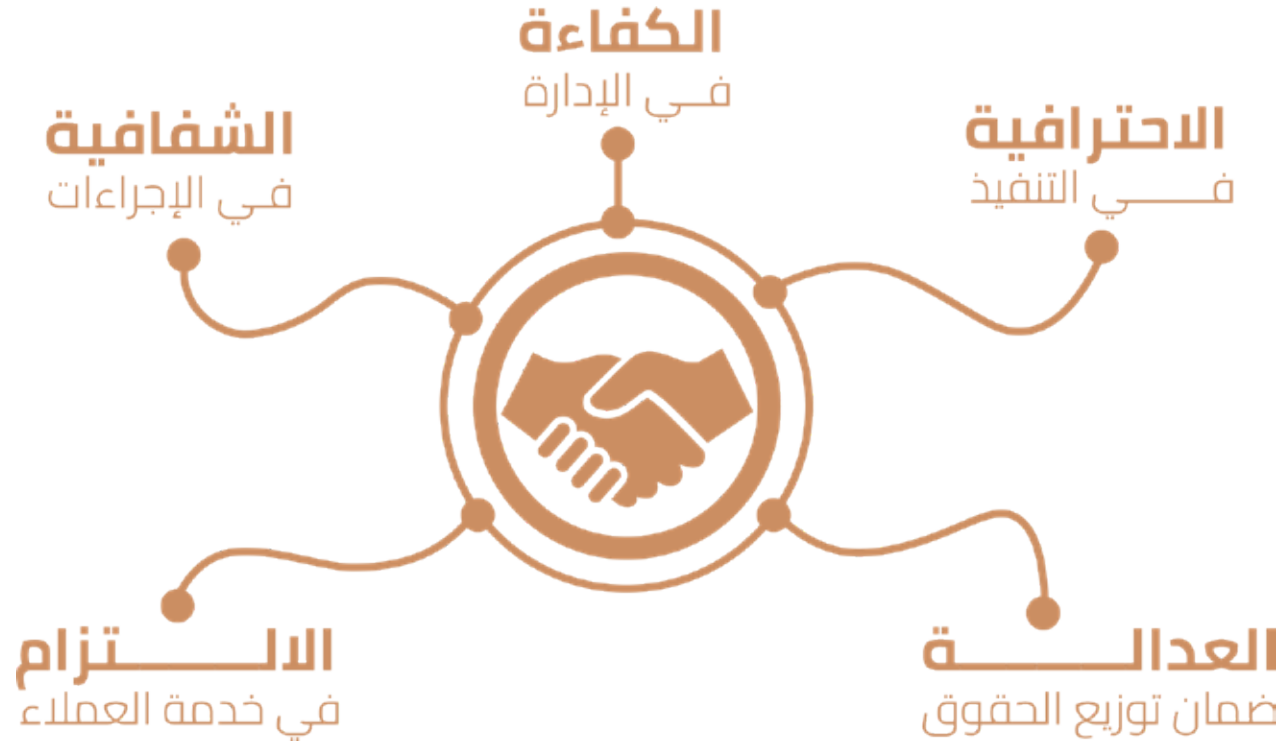
تعيين مؤسسة سوق مالية مرخص لها، وذلك وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية

## الحد الأعلى لقيمة الأموال المجمعة من طرح شهادات المساهمة

ألا تتجاوز قيمة الأموال المجمعة من طرح شهادات المساهمة العقارية مائة مليون ريال سعودي  
ملاحظة:

يمكن للمساهمة الاقتراض بمبلغ لا يتجاوز نصف رأس مال المساهمة (نصف رأس مال المساهمة وليس نصف قيمة الأموال المجمعة)

# لماذا فانا





فانا المحدودة  
FANA LTD.

شكرًا لكم



واتس اب  
امسح الكود



الموقع الإلكتروني  
امسح الكود

رخصة فال للوساطة و التسويق : 1200023694  
رخصة فال للمزادات العقارية : 4200000414  
رخصة إدارة الأملاك : 2200004350



للتواصل و الاستفسار:

0555982848

0550409191

www.fana.sa

RGHA6395,

6395 شارع الأمير

تركي بن عبدالعزيز الأول الرياض 3205 - 12362  
السعودية

