اتفاقية الاستثمار الأساسية في الحصص العقارية

منصة **Abddin Real Estate Services LLC** — الشروط والأحكام الناظمة لحقوق المستثمرين والتزامات المنصة

تمهيد

حيث إن **Abddin Real Estate Services LLC** (ويُشار إليها فيما يلي بـ«المنصة» أو «الطرف الأول») تدير منصة إلكترونية (موقعاً وتطبيقاً) تتيح للأفراد الاستثمار في عقارات مدرّة للدخل داخل الجمهورية العربية السورية من خلال شراء حصص (وحدات) استثمارية تمثل كل منها جزءاً محدداً من الحقوق الاقتصادية في عقار بعينه؛

وحيث إن المستثمر (ويُشار إليه فيما يلي بـ«المستثمر» أو «الطرف الثاني») يرغب في الاستثمار عبر المنصة، وقد اطّلع على هذه الاتفاقية وعلى نشرة كل عقار يستثمر فيه وعلى بيان المخاطر، وفهمها وقبلها؛

فقد اتفق الطرفان، وهما بكامل الأهلية القانونية المعتبرة شرعاً وقانوناً، على ما يلي:

المادة 1: التمهيد والملاحق

1. يُعدّ التمهيد أعلاه والملاحق المرفقة بهذه الاتفاقية، ونشرة كل عقار، وعقد الاستثمار الخاص بكل عملية شراء، وشهادة الاستثمار، جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية ويُقرأ معها.
2. في حال التعارض بين هذه الاتفاقية وعقد الاستثمار الخاص بعملية معينة، يُطبَّق عقد الاستثمار الخاص فيما يخص تلك العملية تحديداً (السعر وعدد الحصص وتاريخ الشراء)، وتُطبَّق هذه الاتفاقية في كل ما عدا ذلك.

المادة 2: التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبيّنة إزاءها أينما وردت في هذه الاتفاقية:

- **المنصة: عابدين للخدمات العقارية ش.م.م**، المسجلة في **أمانة السجل التجاري – محافظة اللاذقية** برقم **10578** بتاريخ **19/10/2026**، ورقمها الضريبي **241001047682**، وعنوانها **8 آذار، اللاذقية، سوريا**، ويمثلها **المهندس زكريا بسام عابدين** بصفته **المؤسس والمدير العام**، وتشمل الموقع الإلكتروني والتطبيقات التابعة لها.
- **المستثمر:** الشخص الطبيعي الذي أنشأ حساباً على المنصة وأكمل التحقق من هويته واشترى حصة واحدة على الأقل.
- **العقار:** كل عقار تطرحه المنصة للاستثمار، والموصوف في نشرة العقار الخاصة به.
- **الحصة (الوحدة):** جزء واحد متساوٍ من إجمالي الحصص التي قُسِّم إليها العقار، ويمنح صاحبه حقاً اقتصادياً بنسبة عدد حصصه إلى إجمالي حصص العقار.
- **إجمالي حصص العقار:** العدد الكلي للحصص التي قُسِّم إليها العقار، سواء طُرح كله للاستثمار أو طُرح جزء منه فقط.
- **الحصص المطروحة:** الحصص التي تعرضها المنصة للبيع للمستثمرين في عقار معين.

- **نشرة العقار:** صفحة العقار على المنصة وما يتصل بها من وثائق: الوصف، الموقع، الصور، التقييم، الوثائق القانونية، رقم التسجيل الحكومي إن وجد، سعر الحصة، العائد الإيجاري المتوقع، مدة الاحتفاظ، سعر البيع المتوقع، وموعد انتهاء التمويل.
- **فترة التمويل:** المدة المحددة في نشرة العقار لبيع الحصص المطروحة، وتنتهي في «موعد انتهاء التمويل».
- **اكتمال التمويل:** بيع الحصص المطروحة بالكامل أو بلوغ هدف التمويل المحدد في النشرة قبل موعد انتهاء التمويل.
- **مدة الاحتفاظ (خطة العقار):** عدد السنوات المحددة في نشرة العقار التي يُؤجَّر خلالها العقار قبل جواز فتح التصويت على بيعه، وتبدأ من تاريخ اكتمال التمويل.
- **فترة القفل:** المدة التي تلي شراء الحصة ولا يجوز خلالها عرضها للبيع في السوق الثانوي، ومدتها الافتراضية **30** يوماً ما لم تحدد نشرة العقار غير ذلك.
- **السوق الثانوي:** الخدمة التي تتيح للمستثمرين عرض حصصهم للبيع لمستثمرين آخرين عبر المنصة.
- **المحفظة:** الحساب النقدي للمستثمر على المنصة، المقوّم بالليرة السورية، الذي تُدفع منه أثمان الحصص وتُودع فيه العوائد.
- **حساب الضمان (الأمانة) الخاص بالعقار:** القيد المحاسبي المنفصل الذي تُسجَّل فيه أموال المستثمرين المدفوعة لعقار معين وإيراداته ومدفوعاته، بحيث لا تُستخدم أموال عقار لصالح عقار آخر.
- **صافي الإيجار:** إجمالي الإيجار المحصَّل عن فترة معينة مطروحاً منه المصاريف التشغيلية الفعلية للعقار ورسم إدارة الإيجار.
- **التخارج:** بيع العقار بالكامل وتوزيع صافي ثمنه على أصحاب الحصص.
- **التصويت:** الآلية الإلكترونية التي يُبدي بها أصحاب الحصص رأيهم في القرارات الجوهرية المتعلقة بالعقار.
- **عقد الاستثمار:** العقد الإلكتروني الذي يصدر باسم المستثمر عند كل عملية شراء، ويحمل رقماً تسلسلياً ورمز تحقق (QR)، ويتضمن توقيع المستثمر الإلكتروني.
- **شهادة الاستثمار:** الوثيقة الإلكترونية التي تُثبت عدد الحصص التي يملكها المستثمر في عقار معين في تاريخ إصدارها.
- **سعر الصرف المعتمد:** سعر تحويل الدولار الأمريكي إلى الليرة السورية الذي تعلنه المنصة وتعتمده لحظة تنفيذ العملية.
- **يوم عمل:** أي يوم عدا الجمعة والسبت والعطل الرسمية في الجمهورية العربية السورية.

المادة 3: موضوع الاتفاقية وطبيعة حق المستثمر

1. تنظم هذه الاتفاقية العلاقة بين المنصة والمستثمر في كل ما يتعلق بشراء الحصص العقارية وإدارتها وتوزيع عوائدها وبيعها والتخارج منها.
2. تمنح الحصة صاحبها **حقاً اقتصادياً تعاقدياً** في العقار المعني بنسبة عدد حصصه إلى إجمالي حصص العقار، يشمل: الحق في نصيبه من صافي الإيجار، والحق في نصيبه من صافي ثمن البيع عند التخارج، وحق التصويت على القرارات الجوهرية، وفق أحكام هذه الاتفاقية.
3. **يقوم حق المستثمر على العقد وحده:** لا تُؤسَّس شركة مستقلة لكل عقار، ولا يُسجَّل العقار ولا أي جزء منه باسم المستثمر، إذ تشتري المنصة كل عقار وتسجّله في السجل العقاري باسمها قبل طرحه، ويبقى مسجلاً باسمها

لحساب أصحاب الحصص طوال مدة الاستثمار، ولا تطرح المنصة عقارات مملوكة لغيرها، ويُعدّ عقد الاستثمار الموقّع من المستثمر وسجلات المنصة الإلكترونية **السند الوحيد والكافي** لإثبات حقه وعدد حصصه.

4. تتعهد المنصة بصفتها المالك المسجل للعقار تعهداً ملزماً تجاه أصحاب الحصص بما يلي: أن تحتفظ بالعقار لصالحهم وبحسب نسبهم، وألا تبيعه أو ترهنه أو تؤجره بغير شروط السوق أو ترتب عليه أي حق أو دين إلا وفق هذه الاتفاقية وبعد التصويت المنصوص عليه فيها، وأن تنقل إليهم صافي إيراداته وثمنه عند بيعه.
5. **لا يُرهن أي عقار ولا يُقترض بضمانه ولا يُستخدم كضمان لأي التزام** على المنصة أو على غيرها، طوال مدة الاستثمار.
6. لا تُعدّ الحصة سند ملكية عقارية مسجلاً باسم المستثمر، ولا تخوّله التصرف المادي في العقار أو سكنه أو الانتفاع المباشر به أو المطالبة بقسمته أو إفرازه.
7. لا تُعدّ الحصة وديعة مصرفية، ولا قرضاً للمنصة، ولا تضمن المنصة رأس المال ولا أي عائد.
8. تلتزم المنصة بأن يكون عدد الحصص المسجلة لجميع المستثمرين في أي عقار مساوياً في كل وقت لما تُظهره سجلاتها الإلكترونية، وألا تُصدر حصصاً تتجاوز الحصص المطروحة.

المادة 4: أهلية المستثمر والتحقق من الهوية

1. يشترط في المستثمر أن يكون شخصاً طبيعياً أتم الثامنة عشرة من عمره، كامل الأهلية، وغير محظور عليه التعامل بموجب أي قرار قضائي أو إداري.
2. لا يجوز الاستثمار قبل إكمال التحقق من الهوية (KYC) وقبوله من المنصة، ويلتزم المستثمر بتقديم وثيقة هوية سارية وصورة شخصية وأي معلومات أو مستندات إضافية تطلبها المنصة، بما في ذلك ما يتعلق بمصدر الأموال.
3. يقر المستثمر بأن جميع البيانات التي قدّمها صحيحة وكاملة، ويلتزم بتحديثها فور تغيّرها، ويتحمّل وحده مسؤولية أي ضرر ينتج عن عدم صحتها.
4. يحق لكل شخص امتلاك حساب واحد فقط، ويُحظر استخدام حساب باسم شخص آخر أو السماح للغير باستخدام الحساب.
5. يحق للمنصة رفض فتح الحساب أو تعليقه أو طلب تحديث بيانات التحقق في أي وقت، تنفيذاً لالتزاماتها بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب أو حمايةً للمستثمرين.
6. يقر المستثمر بأن الأموال التي يستثمرها مشروعة المصدر، وأنه يستثمر لحسابه الشخصي وليس نيابة عن غيره.

المادة 5: المحفظة والإيداع والسحب

1. تُفتح لكل مستثمر محفظة نقدية بالليرة السورية، تُسجَّل فيها الإيداعات والسحوبات وأثمان الحصص والعوائد والرسوم، ويستطيع المستثمر الاطلاع على كشف تفصيلي بجميع حركاتها في أي وقت.
2. يتم الإيداع عبر وسائل الدفع المعتمدة التي تعلنها المنصة، ولا يُضاف المبلغ إلى المحفظة إلا بعد تحقق المنصة من وصوله فعلياً.
3. يتم السحب إلى وسيلة دفع باسم المستثمر نفسه، وبحد أدنى قدره **10** ليرة سورية، خلال مدة أقصاها 3 أيام عمل من تقديم الطلب، ما لم يتأخر لسبب خارج عن إرادة المنصة أو لطلب تحقق إضافي.

4. لا تدفع المنصة فوائد على أرصدة المحفظة، ولا يجوز لها استخدام أرصدة المستثمرين في أي غرض غير ما يأمر به المستثمر.
5. لا تُعدّ المنصة مصرفاً، ولا تُعدّ المحفظة حساباً مصرفياً.

المادة 6: طرح العقار ونشرة العقار

1. تلتزم المنصة قبل طرح أي عقار بإجراء عناية واجبة معقولة تشمل على الأقل: التحقق من الملكية والوثائق القانونية وخلوّ العقار من الرهون والحجوزات، والحصول على تقييم من خبير عقاري، ودراسة الدخل الإيجاري المتوقع.
2. تنشر المنصة لكل عقار نشرة تتضمن على الأقل: الوصف والموقع والمساحة والصور، القيمة الحالية وعدد الحصص وسعر الحصة، الحصص المطروحة والحد الأدنى للاستثمار، العائد الإيجاري المتوقع، رسم إدارة الإيجار الخاص بالعقار، مدة الاحتفاظ وسعر البيع المتوقع إن وجدا، موعد انتهاء التمويل، والوثائق القانونية المتاحة.
3. تُحدَّد أسعار الحصص بالدولار الأمريكي لأغراض المقارنة والثبات، ويُدفع الثمن ويُستلم العائد بالليرة السورية وفق سعر الصرف المعتمد لحظة العملية.
4. العائد الإيجاري المتوقع وسعر البيع المتوقع وكل الأرقام المستقبلية في النشرة وفي حاسبة الاستثمار **تقديرات** مبنية على رأي خبير ومعطيات السوق وقت النشر، **وليست وعداً ولا ضماناً**، وقد يكون الفعلي أقل أو أكثر، وقد يُباع العقار بأقل من قيمته الحالية.
5. تلتزم المنصة بتحديث نشرة العقار عند حدوث أي تغيير جوهري يؤثر في قيمته أو دخله، وبإبلاغ أصحاب الحصص بذلك.

المادة 7: شراء الحصص (الاكتتاب)

1. يشتري المستثمر الحصص من خلال المنصة باختيار العقار وعدد الحصص، فتعرض عليه المنصة قبل التأكيد: ثمن الحصص، ورسم الشراء، والمبلغ الإجمالي الذي سيدفعه.
2. يتم التأكيد بكتابة المستثمر اسمه الكامل وتوقيعه الإلكتروني، ويُعدّ ذلك قبولاً نهائياً ملزماً للشراء ولهذه الاتفاقية.
3. يُخصم المبلغ الإجمالي من محفظة المستثمر فوراً، ولا يتم الشراء إذا كان الرصيد غير كافٍ.
4. يلتزم المستثمر بالحد الأدنى للاستثمار المحدد في نشرة العقار، ولا يجوز لمستثمر واحد أن يمتلك أكثر من **40**% من الحصص المطروحة في عقار واحد، منعاً لسيطرة شخص واحد على القرارات.
5. تُصدر المنصة لكل عملية شراء **عقد استثمار** يحمل رقماً تسلسلياً ورمز تحقق، وتصدر **شهادة استثمار** بعدد الحصص، وتُرسلان إلى المستثمر إلكترونياً، ويمكن لأي شخص التحقق من صحتهما عبر رمز QR.
6. تُعدّ سجلات المنصة الإلكترونية للحصص هي المرجع في إثبات عدد حصص كل مستثمر، مع حق المستثمر في الاعتراض عليها وفق المادة 30.

المادة 8: فترة التمويل وعدم اكتمال التمويل

1. يُطرح العقار للاستثمار خلال فترة التمويل المحددة في نشرته.
2. إذا اكتمل التمويل، تنتقل حالة العقار إلى «مكتمل التمويل» وتبدأ مدة الاحتفاظ من ذلك التاريخ.

3. إذا انتهت فترة التمويل دون اكتماله، **تُعاد إلى كل مستثمر في الطرح الأولي كامل المبالغ التي دفعها، بما فيها رسم الشراء**، وتُودع في محفظته خلال مدة أقصاها 3 أيام عمل، وتُلغى عقوده وشهاداته الخاصة بهذا العقار.
4. يحق للمنصة تمديد فترة التمويل أو إعادة طرح العقار في جولة جديدة بعد إشعار المستثمرين، ولا يُلزم أي مستثمر استُردت أمواله بالمشاركة في الجولة الجديدة.
5. إذا كان المستثمر قد اشترى حصصاً من السوق الثانوي بسعر أعلى من سعر الطرح الأولي ثم لم يكتمل التمويل، يُرد إليه ما يقابل سعر الطرح الأولي لتلك الحصص مع كامل رسم الشراء الذي دفعه، ولا تتحمل المنصة فرق السعر الذي قبضه البائع.

المادة 9: إدارة العقار والتزامات المنصة الإدارية

تتولى المنصة، بنفسها أو عبر جهات تتعاقد معها وتبقى مسؤولة عنها، إدارة العقار بعناية الشخص المعتاد وبما يحقق مصلحة أصحاب الحصص، ويشمل ذلك:

1. البحث عن المستأجرين وإبرام عقود الإيجار وتجديدها بشروط السوق، وتحصيل الأجور ومتابعة المتأخرين قانونياً.
2. الصيانة الدورية والطارئة، والتأمين على العقار ضد الحريق والأضرار الكبرى متى كان التأمين متاحاً بكلفة معقولة، ودفع الرسوم والضرائب العقارية المترتبة عليه.
3. الاحتفاظ بسجلات منفصلة لكل عقار تُظهر إيراداته ومصاريفه.
4. إطلاع المستثمرين على التطورات الجوهرية عبر صفحة العقار، وتقديم تقرير مالي نصف سنوي لكل عقار يتضمن الإيجار المحصّل والمصاريف والرسوم والمبالغ الموزعة.
5. عدم إجراء أي تجديد أو إنفاق رأسمالي كبير تتجاوز كلفته 5% من قيمة العقار إلا بعد التصويت عليه.
6. الإفصاح عن أي تعارض في المصالح، بما في ذلك إذا كان المستأجر أو البائع أو مقدّم الخدمة جهة مرتبطة بالمنصة أو بمالكيها، وعدم التعامل معها إلا بشروط السوق.
7. عدم رهن العقار أو الاقتراض بضمانه أو استخدامه كضمان لأي التزام، بأي حال.

المادة 10: توزيع العوائد الإيجارية

1. يُحسب صافي الإيجار لكل فترة توزيع على النحو التالي: **إجمالي الإيجار المحصّل – المصاريف التشغيلية الفعلية – رسم إدارة الإيجار = صافي الإيجار**.
2. يوزَّع صافي الإيجار على **إجمالي حصص العقار**، فيحصل كل صاحب حصة على نسبة عدد حصصه إلى إجمالي الحصص، ويعود نصيب الحصص غير المطروحة أو غير المبيعة إلى مالكها.
3. يكون التوزيع شهرياً بعد تحصيل الإيجار فعلياً، ويُودع في محفظة المستثمر بالليرة السورية وفق سعر الصرف المعتمد يوم اعتماد التوزيع.
4. يحصل على التوزيع من يملك الحصص في تاريخ اعتماد التوزيع.
5. لا تُوزَّع إلا مبالغ مُحصَّلة فعلياً وموجودة في حساب الضمان الخاص بالعقار، ولا يجوز بأي حال دفع العوائد من رأس مال المستثمرين أو من أموال عقار آخر.

6. إذا تعذّر تأجير العقار أو تأخر المستأجر في الدفع، لا يُستحق أي عائد عن تلك الفترة، ولا تلتزم المنصة بدفع أي عائد من أموالها الخاصة.

المادة 11: الرسوم والعمولات

تتقاضى المنصة الرسوم التالية فقط، ولا يجوز لها تقاضي أي رسم آخر غير منصوص عليه هنا أو في نشرة العقار:

- **رسم الشراء: 1.5%** من ثمن الحصص، يدفعه المشتري فوق الثمن عند كل شراء، من الطرح الأولي أو من السوق الثانوي. ويُرد كاملاً إذا لم يكتمل تمويل العقار.
- **رسم إدارة الإيجار:** نسبة من إجمالي الإيجار المحصّل تُحدد لكل عقار في نشرته (النسبة الافتراضية الحالية **2**%)، مقابل خدمات الإدارة والتأجير والتحصيل.
- **رسم البيع في السوق الثانوي: 2.5%** من ثمن البيع، يُخصم من المبلغ الذي يستلمه البائع.
- **رسم الربح عند التخارج: 5%** من **ربح كل مستثمر** عند بيع العقار، أي من الفرق بين ما يستلمه من ثمن البيع وما دفعه فعلاً ثمناً لحصصه. **لا يُستحق هذا الرسم إذا لم يحقق المستثمر ربحاً** من البيع.

1. تُعرض جميع الرسوم على المستثمر بالأرقام قبل تأكيد أي عملية، وتظهر في كشف حركاته.
2. يحق للمنصة تعديل الرسوم بإشعار مسبق لا يقل عن 30 يوماً ينشر على المنصة ويُرسل إلى المستثمرين. **يبقى رسم إدارة الإيجار الخاص بكل عقار كما ورد في نشرته طوال مدة الاستثمار فيه**، ويُدفع رسم الشراء مرة واحدة وقت الشراء فلا يتأثر بأي تعديل لاحق.

المادة 12: مدة الاحتفاظ وفترة القفل

1. إذا حددت نشرة العقار مدة احتفاظ، يبقى العقار مؤجّراً خلالها، **ولا يجوز فتح التصويت على بيعه قبل انقضائها**، وتبدأ من تاريخ اكتمال التمويل.
2. لا يجوز تغيير مدة الاحتفاظ بعد بيع أول حصة في العقار.
3. لا يجوز عرض الحصة للبيع في السوق الثانوي قبل انقضاء فترة القفل التالية لشرائها (**30** يوماً افتراضياً).
4. يقر المستثمر بأن استثماره **طويل الأجل** وأن استرداد ماله قبل التخارج يعتمد على وجود مشترٍ في السوق الثانوي، وهو أمر غير مضمون.

المادة 13: السوق الثانوي ونقل الحصص

1. يجوز للمستثمر بعد انقضاء فترة القفل عرض كل حصصه أو بعضها للبيع عبر السوق الثانوي بالسعر الذي يحدده، على ألا يقل عن سعر الحصة الحالي بأكثر من **15**%.
2. يبقى العرض قائماً للمدة التي يحددها البائع (من يوم واحد إلى 90 يوماً)، وإذا لم تُبع الحصص تعود إلى البائع تلقائياً، ويحق له إعادة عرضها أو تعديل سعرها أو إلغاء العرض في أي وقت قبل البيع.
3. **لا تلتزم المنصة بشراء حصص المستثمر**، ولا تضمن وجود مشترٍ أو سعر معين.

4. يتم البيع فور قبول المشتري، فيُخصم الثمن ورسم الشراء من محفظة المشتري، ويُودع الثمن مطروحاً منه رسم البيع في محفظة البائع، وتُنقل الحصص في سجلات المنصة، ويصدر للمشتري عقد وشهادة جديدان وتُحدَّث شهادة البائع.
5. لا يُعتد بأي نقل أو بيع أو رهن للحصص يتم خارج المنصة، ولا تلتزم المنصة به.
6. يخضع المشتري في السوق الثانوي لجميع أحكام هذه الاتفاقية، ويحل محل البائع في الحقوق والالتزامات المرتبطة بالحصص المشتراة.

المادة 14: التصويت والقرارات الجوهرية

1. تُتخذ القرارات الجوهرية المتعلقة بالعقار بتصويت أصحاب حصصه، وتشمل: بيع العقار (التخارج)، وأي تجديد أو إنفاق رأسمالي يتجاوز الحد المنصوص عليه في المادة 9-5، وأي تغيير في الغرض الأساسي لاستخدام العقار.
2. لكل حصة صوت واحد، ويُحتسب التصويت على أساس الحصص التي يملكها المستثمر وقت احتساب النتيجة.
3. يُعدّ القرار مقبولاً إذا وافق عليه أصحاب **66**% على الأقل من الحصص.
4. لا يُفتح التصويت على البيع قبل انقضاء مدة الاحتفاظ، وإذا رُفض البيع لا يُعاد التصويت عليه قبل مضي **6** أشهر.
5. تُعلن المنصة فتح التصويت وموضوعه ومدته لجميع أصحاب الحصص عبر المنصة والإشعارات، وتُعلن النتيجة بعد إغلاقه.
6. **نتيجة التصويت ملزمة للمنصة ولجميع أصحاب الحصص**، ولا يجوز للمنصة بيع العقار دون تصويت بالموافقة، إلا في الحالات الاستثنائية الواردة في البند 7 من هذه المادة.
7. يجوز بيع العقار دون تصويت فقط إذا: صدر حكم قضائي أو قرار من سلطة مختصة يوجب ذلك، أو تعرّض العقار لخطر جسيم وشيك يهدد قيمته ويتعذر معه انتظار التصويت؛ وفي هذه الحالات تلتزم المنصة بإشعار أصحاب الحصص فوراً مع بيان الأسباب والمستندات.

المادة 15: التخارج وبيع العقار

1. بعد الموافقة على البيع، تتولى المنصة تسويق العقار وبيعه بأفضل سعر متاح في السوق، وتستند في ذلك إلى تقييم خبير عقاري مستقل، ويُرفق التقييم بإعلان البيع.
2. يُودع ثمن البيع في حساب الضمان الخاص بالعقار، ثم يُحسب لكل مستثمر: نصيبه من الثمن بنسبة حصصه، مطروحاً منه نصيبه من تكاليف البيع الفعلية (كالرسوم الحكومية والسمسرة والضرائب)، ثم رسم الربح عند التخارج إن وُجد ربح.
3. يُودع صافي المبلغ في محفظة المستثمر خلال مدة أقصاها 10 أيام عمل من استلام الثمن، مع كشف تفصيلي يبيّن طريقة الحساب.
4. بعد التسوية تنتهي حقوق المستثمر في ذلك العقار، وتُوسم عقوده وشهاداته الخاصة به بأنها «مُسوّاة».
5. تُلغى تلقائياً أي عروض بيع قائمة في السوق الثانوي لحصص العقار عند بدء التخارج.

المادة 16: حقوق المستثمر

دون إخلال بأي حق آخر في هذه الاتفاقية، يحق للمستثمر:

1. الحصول على نصيبه من صافي الإيجار ومن صافي ثمن البيع بنسبة حصصه.

2. التصويت على القرارات الجوهرية المتعلقة بالعقارات التي يملك فيها حصصاً.
3. الاطلاع في أي وقت على عدد حصصه وعقوده وشهاداته وكشف حركات محفظته، وتنزيلها.
4. الحصول على المعلومات والتقارير الدورية عن كل عقار يملك فيه حصصاً، والاطلاع على الوثائق القانونية والتقييمات الخاصة به.
5. بيع حصصه عبر السوق الثانوي بعد فترة القفل.
6. استرداد كامل ما دفعه، بما فيه رسم الشراء، إذا لم يكتمل تمويل العقار.
7. سحب رصيده النقدي في أي وقت وفق المادة 5.
8. الاعتراض على أي حركة أو حساب وتقديم شكوى وفق المادة 30، والحصول على رد خلال المدة المحددة.
9. حماية بياناته الشخصية وعدم استخدامها إلا وفق المادة 23.
10. انتقال حصصه إلى ورثته وفق المادة 26.
11. إغلاق حسابه وفق المادة 27.

المادة 17: حقوق المنصة

1. تقاضي الرسوم المنصوص عليها في المادة 11.
2. اختيار العقارات المطروحة ورفض طرح أي عقار، وتحديد سعر الحصة وعدد الحصص وشروط الطرح.
3. إدارة العقار واتخاذ القرارات التشغيلية اليومية دون الحاجة إلى تصويت، ضمن حدود هذه الاتفاقية.
4. رفض أي عملية أو تعليقها أو تأخيرها إذا اشتبهت بشكل معقول في احتيال أو غسل أموال أو مخالفة للقانون أو لهذه الاتفاقية، مع إبلاغ المستثمر بالسبب ما لم يمنع القانون ذلك.
5. تعليق الخدمة مؤقتاً للصيانة أو لأسباب أمنية أو تقنية، مع إعلان ذلك مسبقاً متى أمكن.
6. تصحيح أي خطأ حسابي أو تقني في الأرصدة أو الحصص، مع إبلاغ المستثمر المعني وبيان التصحيح.
7. تعديل هذه الاتفاقية وفق المادة 29.

المادة 18: التزامات المستثمر

1. تقديم بيانات صحيحة وتحديثها، والمحافظة على سرية وسائل الدخول إلى حسابه (رمز التحقق، رمز قفل التطبيق، الجهاز)، وإبلاغ المنصة فوراً عن أي استخدام غير مصرّح به.
2. عدم استخدام المنصة لأي غرض غير مشروع أو في غسل الأموال أو تمويل الإرهاب.
3. عدم محاولة التلاعب بالأسعار أو بالتصويت، أو إنشاء حسابات متعددة، أو التحايل على حد الملكية الأقصى.
4. دفع أي ضرائب أو رسوم مترتبة عليه شخصياً بسبب عوائده وفق القوانين النافذة.
5. قراءة نشرة كل عقار وبيان المخاطر قبل الاستثمار.

المادة 19: حماية أموال المستثمرين وفصل الأصول

1. تُسجَّل أموال المستثمرين المدفوعة لكل عقار وإيراداته ومدفوعاته في حساب ضمان مستقل خاص به في سجلات المنصة، **ولا يجوز استخدام أموال عقار لتغطية التزامات عقار آخر أو التزامات المنصة**.
2. تُقيَّد أرصدة محافظ المستثمرين النقدية في سجلات المنصة لحساب أصحابها بشكل منفصل عن أموال المنصة التشغيلية، ولا تستخدمها المنصة في نفقاتها.
3. تعتمد المنصة نظام قيد مزدوج يُسجَّل فيه كل مبلغ دخل أو خرج، بحيث تتطابق مجاميع الحسابات في كل وقت.
4. تقر المنصة بأن العقارات المسجلة باسمها لصالح المستثمرين، وأموال حسابات الضمان، **محتفظ بها لحساب أصحاب الحصص وليست من أموالها الخاصة**، وتلتزم بإدراجها في دفاترها بشكل منفصل، وبالإفصاح عنها لأي دائن أو جهة تطلب الحجز عليها، وبالاعتراض على أي إجراء يستهدفها.
5. في حال توقف المنصة عن العمل لأي سبب، تُطبَّق خطة الاستمرارية الواردة في المادة 28.

المادة 20: السجلات والتقارير والتدقيق

1. تحتفظ المنصة بسجلات إلكترونية كاملة لجميع العمليات والحصص والتوزيعات والتصويتات، مع سجل تدقيق يبيّن من قام بكل إجراء إداري ومتى.
2. تُدقَّق حسابات المنصة من قِبل مدقق حسابات قانوني وفق ما يوجبه القانون، وتلتزم المنصة بإتاحة ملخص نتيجة التدقيق للمستثمرين عند إجرائه.
3. تُعدّ السجلات الإلكترونية للمنصة، وعقود الاستثمار وشهادات الاستثمار والرسائل الإلكترونية المتبادلة، دليلاً على العمليات أمام القضاء والتحكيم، مع حق الطرف الآخر في إثبات العكس.

المادة 21: الضرائب والرسوم الحكومية

1. تتحمل حسابات العقار الضرائب والرسوم العقارية المترتبة على العقار نفسه، وتُدرج ضمن المصاريف التشغيلية أو تكاليف البيع.
2. يتحمل المستثمر أي ضريبة مترتبة عليه شخصياً بسبب ما يحصل عليه من عوائد، وتحق للمنصة الاقتطاع من العوائد إذا أوجب القانون ذلك.

المادة 22: الإفصاح عن المخاطر

يقر المستثمر بأنه قرأ وفهم أن الاستثمار العقاري عبر المنصة ينطوي على مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر:

1. **مخاطر السوق:** قد تنخفض قيمة العقار، وقد يُباع بأقل من سعر الشراء، فيخسر المستثمر جزءاً من رأس ماله أو كله.
2. **مخاطر الدخل:** قد يبقى العقار دون مستأجر، أو يتأخر المستأجر في الدفع، أو تزيد المصاريف، فينخفض العائد أو ينعدم.
3. **مخاطر السيولة:** الاستثمار طويل الأجل، وقد لا يجد المستثمر مشترياً لحصصه في السوق الثانوي.
4. **مخاطر سعر الصرف:** الحصص مسعّرة بالدولار والمدفوعات بالليرة، وتغيّر سعر الصرف قد يغيّر قيمة الاستثمار والعوائد بالليرة.

5. **المخاطر القانونية والتنظيمية:** قد تصدر قوانين أو قرارات تؤثر في العقارات أو في نشاط المنصة أو في الضرائب أو في التحويلات.
6. **المخاطر السياسية والأمنية والعقوبات:** قد تؤثر الأوضاع العامة في البلاد في قيمة العقارات وإمكانية تأجيرها وبيعها وفي التحويلات المالية.
7. **مخاطر الأضرار:** قد يتعرض العقار لأضرار لا يغطيها التأمين بالكامل.
8. **مخاطر المنصة:** قد تتوقف المنصة عن العمل أو تتعرض لأعطال تقنية أو اختراق إلكتروني.
9. **مخاطر التقديرات:** العوائد المتوقعة وسعر البيع المتوقع تقديرات وليست ضماناً.

ولا ينبغي للمستثمر أن يستثمر مالاً يحتاجه في المدى القريب أو لا يستطيع تحمّل خسارته، وله أن يستشير مستشاراً مستقلاً قبل الاستثمار.

المادة 23: السرية وحماية البيانات الشخصية

1. تجمع المنصة بيانات المستثمر الشخصية ووثائق هويته وتعالجها لغرض تقديم خدماتها والتحقق من الهوية والامتثال للقانون فقط.
2. لا تفصح المنصة عن بيانات المستثمر للغير إلا: بموافقته، أو لجهة تقدّم خدمة للمنصة وتلتزم بالسرية، أو بطلب من جهة قضائية أو رسمية مختصة.
3. لا يظهر اسم المستثمر الكامل لغيره من المستثمرين في السوق الثانوي أو في التصويت.
4. تحتفظ المنصة ببيانات المستثمر وسجلات عملياته وعقوده مدة **5** سنوات بعد إغلاق الحساب، تنفيذاً لمتطلبات مكافحة غسل الأموال وحفظ الحقوق، ثم تُتلف.
5. تتخذ المنصة تدابير أمنية معقولة لحماية البيانات، منها تشفير الاتصال، والتحقق بخطوتين للمشرفين، وقفل التطبيق للمستثمر.

المادة 24: التوقيع الإلكتروني والتواصل والإشعارات

1. يتفق الطرفان على أن قبول هذه الاتفاقية وتوقيع عقود الاستثمار إلكترونياً (بكتابة الاسم والتوقيع على الشاشة وتأكيد العملية عبر حساب موثّق برقم الهاتف) **ملزم ومنتج لآثاره** كالتوقيع الخطي، وفق قانون التوقيع الإلكتروني وخدمات الشبكة رقم 4 لعام 2009 وقانون المعاملات الإلكترونية رقم 3 لعام 2014.
2. تُرسل الإشعارات إلى المستثمر عبر التطبيق أو الموقع أو رسائل واتساب أو البريد الإلكتروني المسجل، ويُعدّ الإشعار مستلماً بمجرد إرساله إلى الوسيلة المسجلة.
3. يتواصل المستثمر مع المنصة عبر البريد **help@shamvest.com** أو الهاتف/واتساب **+963985315557** أو قنوات الدعم داخل التطبيق.
4. لا تطلب المنصة من المستثمر أبداً رمز التحقق أو رمز قفل التطبيق عبر الهاتف أو الرسائل، وأي طلب من هذا النوع احتيال يجب الإبلاغ عنه.

المادة 25: حدود المسؤولية

1. تُسأل المنصة عن الأضرار الناتجة عن خطئها أو إهمالها أو مخالفتها لهذه الاتفاقية أو عن غش أو خطأ جسيم من موظفيها أو المتعاقدين معها.
2. لا تُسأل المنصة عن انخفاض قيمة العقار أو العوائد الناتج عن ظروف السوق أو المخاطر الواردة في المادة 22 ما دامت قد بذلت العناية الواجبة.
3. لا تُسأل المنصة عن الأضرار الناتجة عن إفصاح المستثمر عن وسائل دخوله لحسابه أو عن إهماله في حمايتها.
4. لا يُعفي أي بند في هذه الاتفاقية المنصة من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم.

المادة 26: وفاة المستثمر أو فقدانه الأهلية

1. عند وفاة المستثمر، تنتقل حصصه ورصيد محفظته إلى ورثته الشرعيين وفق حصر الإرث الصادر عن المحكمة المختصة، بعد تقديم الوثائق الرسمية التي تطلبها المنصة.
2. يجمّد الحساب منذ علم المنصة بالوفاة وحتى نقل الحصص، وتستمر العوائد بالتراكم في المحفظة خلال ذلك.
3. يجوز للورثة إبقاء الحصص باسم كل منهم بعد فتح حسابات لهم واستكمال التحقق، أو عرضها للبيع في السوق الثانوي، أو انتظار التخارج.
4. في حال فقدان المستثمر الأهلية، يمارس حقوقه وليه أو وصيه أو القيّم عليه بموجب قرار قضائي.

المادة 27: إغلاق الحساب

1. يحق للمستثمر طلب إغلاق حسابه بنفسه، بشرط ألا يملك أي حصص أو رصيد نقدي أو ذهبي أو عروض بيع أو طلبات قائمة.
2. يُنفَّذ الإغلاق بعد **15** يوماً من الطلب، ويُلغى الطلب تلقائياً إذا سجّل المستثمر الدخول خلال هذه المدة.
3. يحتفظ بالسجلات بعد الإغلاق وفق المادة 23-4.

المادة 28: تعليق الحساب وإنهاء الاتفاقية واستمرارية المنصة

1. يحق للمنصة تعليق حساب المستثمر أو إنهاء الاتفاقية معه في حال: إخلاله الجسيم بهذه الاتفاقية، أو تقديم بيانات مزورة، أو الاشتباه المعقول بغسل الأموال أو الاحتيال، أو صدور قرار من جهة مختصة بذلك.
2. لا يترتب على تعليق الحساب أو إنهاء الاتفاقية مصادرة حصص المستثمر أو عوائده، وتبقى حقوقه الاقتصادية قائمة وتُدفع له وفق القانون بعد زوال سبب التعليق أو وفق ما تقرره الجهة المختصة.
3. **خطة الاستمرارية:** إذا قررت المنصة التوقف عن العمل، أو تعذّر عليها الاستمرار، تلتزم بما يلي: إشعار المستثمرين قبل 90 يوماً على الأقل؛ والاستمرار في إدارة العقارات وتوزيع عوائدها حتى تسليمها؛ وتعيين مدير بديل بموافقة أصحاب الحصص بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 14، أو عرض العقارات للتصويت على البيع وتوزيع ثمنها؛ وتسليم جميع السجلات إلى المدير البديل أو إلى المستثمرين.

المادة 29: تعديل الاتفاقية

1. يحق للمنصة تعديل هذه الاتفاقية، على أن تُنشر النسخة المعدلة وتُرسل إلى المستثمرين قبل 30 يوماً على الأقل من نفاذها، مع بيان التعديلات الجوهرية بوضوح.
2. يُعدّ استمرار المستثمر في استخدام المنصة بعد نفاذ التعديل قبولاً له، ويحق له قبل نفاذه بيع حصصه عبر السوق الثانوي أو سحب رصيده.
3. **لا يسري أي تعديل يُنقص حقوق المستثمر الاقتصادية في استثمار قائم** (كرفع الرسوم أو إطالة مدة الاحتفاظ أو تغيير نسبة التصويت) على ذلك الاستثمار إلا بموافقته أو بتصويت أصحاب حصص العقار المعني وفق المادة 14.

المادة 30: الشكاوى والاعتراضات

1. يحق للمستثمر الاعتراض على أي عملية أو رصيد أو حساب عبر قسم الدعم في التطبيق أو قنوات التواصل الواردة في المادة 24.
2. تلتزم المنصة بالرد على الشكوى خلال 5 أيام عمل، وبتسويتها خلال 15 يوم عمل، مع بيان الأسباب كتابياً.

المادة 31: القانون الواجب التطبيق وحل النزاعات

1. تخضع هذه الاتفاقية وتُفسَّر وفق القوانين النافذة في الجمهورية العربية السورية، ومنها: القانون المدني، وقانون التجارة رقم 33 لعام 2007، وقانون الشركات (المرسوم التشريعي رقم 29 لعام 2011)، وقانون التوقيع الإلكتروني وخدمات الشبكة رقم 4 لعام 2009، وقانون المعاملات الإلكترونية رقم 3 لعام 2014، والمرسوم التشريعي رقم 33 لعام 2005 بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتعديلاته.
2. يسعى الطرفان إلى حل أي نزاع ودياً خلال 30 يوماً من إخطار أحدهما الآخر به كتابياً.
3. إذا تعذّر الحل الودي، يُحال النزاع إلى محاكم مدينة اللاذقية المختصة.

المادة 32: أحكام عامة

1. **اللغة:** حُررت هذه الاتفاقية باللغة العربية، وهي المعتمدة عند أي اختلاف مع أي ترجمة.
2. **قابلية الفصل:** إذا اعتُبر أي بند باطلاً أو غير قابل للتنفيذ، يبقى باقي البنود نافذاً، ويُستبدل البند الباطل بأقرب بند صحيح يحقق غايته.
3. **الاتفاق الكامل:** تمثل هذه الاتفاقية مع ملاحقها وعقود الاستثمار ونشرات العقارات كامل الاتفاق بين الطرفين، وتحل محل أي تفاهم سابق.
4. **عدم التنازل:** لا يُعدّ تأخر أي طرف في ممارسة حق تنازلاً عنه.
5. **الحوالة:** لا يجوز للمستثمر حوالة حقوقه إلا عبر السوق الثانوي وفق المادة 13. ولا يجوز للمنصة حوالة التزاماتها إلى جهة أخرى إلا بإشعار المستثمرين مسبقاً وبما لا ينقص حقوقهم.
6. **الموطن المختار:** يُعدّ العنوان الوارد في هذه الاتفاقية موطناً مختاراً للمنصة، ويُعدّ رقم الهاتف المسجل في حساب المستثمر وسيلة تبليغه المعتمدة.

7. **النسخ:** تُحفظ نسخة إلكترونية من هذه الاتفاقية في حساب كل مستثمر، مع تاريخ ورقم الإصدار الذي قبله.

الملحق (أ): جدول الرسوم والحدود المعمول بها حالياً

- رسم الشراء: **1.5**% من ثمن الحصص (يدفعه المشتري، ويُرد إذا لم يكتمل التمويل).
- رسم إدارة الإيجار: يحدد لكل عقار في نشرته — النسبة الافتراضية **2**% من إجمالي الإيجار.
- رسم البيع في السوق الثانوي: **2.5**% من ثمن البيع (يدفعه البائع).
- رسم الربح عند التخارج: **5**% من ربح المستثمر فقط (لا شيء إذا لم يربح).
- فترة القفل الافتراضية بعد الشراء: **30** يوماً.
- الحد الأقصى لملكية مستثمر واحد في عقار: **40**% من الحصص المطروحة.
- أقصى خصم مسموح عند عرض الحصص في السوق الثانوي: **15**% عن السعر الحالي.
- نسبة الموافقة اللازمة لقبول التصويت: **66**% من الحصص.
- المدة الدنيا قبل إعادة التصويت على البيع بعد رفضه: **6** أشهر.
- الحد الأدنى للسحب النقدي: **10** ليرة سورية.

مثال توضيحي (أرقام افتراضية للتوضيح فقط)

مستثمر اشترى 50 حصة بسعر 100 دولار للحصة، فدفع 5,000 دولار ثمناً، و**75** دولار رسم شراء (**1.5**%). بعد مدة الاحتفاظ بيع العقار وكان نصيبه من الثمن 6,750 دولاراً، فربحه من البيع 1,750 دولاراً، ورسم الربح **5**% منه، ويستلم الباقي. ولو كان نصيبه من الثمن 4,800 دولار (خسارة)، لا يُقتطع منه أي رسم ربح.

الملحق (ب): بيانات يجب أن تتضمنها نشرة كل عقار

- اسم العقار وموقعه ونوعه ومساحته وصوره ووصفه.
- رقم التسجيل في السجل العقاري وبيان أنه مسجل باسم المنصة، وبيان أن حق المستثمرين تعاقدي بموجب عقود الاستثمار، وأن العقار غير مرهون وخالٍ من الحقوق.
- القيمة الحالية وتاريخ التقييم واسم الخبير المقيّم.
- إجمالي الحصص والحصص المطروحة وسعر الحصة والحد الأدنى للاستثمار.
- الإيجار الإجمالي المتوقع والمصاريف التشغيلية المتوقعة ورسم إدارة الإيجار والعائد الصافي المتوقع.
- مدة الاحتفاظ وسعر البيع المتوقع ومصدره.
- موعد انتهاء التمويل.
- عقد الإيجار القائم إن وجد ومدته.
- المخاطر الخاصة بهذا العقار.

الملحق (ج): إقرار المستثمر

أقر أنا الموقّع أدناه بأنني:

1. قرأت هذه الاتفاقية ونشرة العقار وبيان المخاطر وفهمتها وأقبلها.
2. أعلم أن حصتي حق اقتصادي في العقار وليست سند ملكية مسجلاً باسمي.
3. أعلم أن العوائد والأسعار المتوقعة تقديرات غير مضمونة، وأنني قد أخسر جزءاً من مالي أو كله.
4. أعلم أن استثماري طويل الأجل وأن بيع حصصي قبل التخارج غير مضمون.
5. أستثمر بأموال مشروعة ولحسابي الشخصي.

التوقيع

حُررت هذه الاتفاقية إلكترونياً، ويُعدّ قبول المستثمر لها عبر المنصة توقيعاً منه عليها.

الطرف الأول: عابدين للخدمات العقارية ش.م.م

رقم السجل التجاري: **10578** (**أمانة السجل التجاري – محافظة اللاذقية**، بتاريخ **19/10/2026**)

الرقم الضريبي: **241001047682**

العنوان: **8 آذار، اللاذقية، سوريا**

بواسطة: **المهندس زكريا بسام عابدين — المؤسس والمدير العام**

التوقيع: .....

الطرف الثاني (المستثمر):

الاسم الكامل: .....

رقم الهوية: .....

رقم الهاتف: .....

التاريخ: .....

التوقيع: .....