

إعلان عن نية شركة مسقا  
للاستثمار إدراج أسهمها  
في السوق الموازية «نمو»



تعلن شركة مسقا للاستثمار عن نيتها لطرح عدد أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (11,111,111) سهم عادي تمثل نسبة (10.00%) من رأس مال الشركة بعد الطرح وزيادة رأس المال والاكتتاب العام للإدراج في السوق الموازية نمو.

وقد حصلت الشركة علي موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ 1447/10/12 هـ (الموافق 2026/03/31م) فيما يتعلق بتسجيل أسهمها وطرح أحد عشر مليوناً ومئة وأحد عشر ألف ومئة وأحد عشر (11,111,111) سهم عادي تمثل نسبة (10.00%) من أسهمها في السوق الموازية وسيقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين المنصوص عليهم في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

ستُخصص الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح بالكامل (100%) لتنفيذ خطتها التوسعية الهادفة إلى حضورها في السوق وتحقيق نمو مستدام

## نعيد تعريف مفهوم الإسكان الميسر عبر تطوير مجتمعات سكنية عصرية تجمع بين الجودة، الكفاءة، والاستدامة

### مسقا للاستثمار

شركة مسقا للاستثمار هي شركة عقارية سعودية تأسست عام 2020 بمدينة الرياض، وتعمل في مجال التطوير والاستثمار العقاري من خلال تطوير وإنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية وفق أساليب بناء حديثة ومعايير تشغيلية عالية.

تركز الشركة على تطوير مشاريع سكنية عصرية تستهدف قطاع الإسكان الميسر، إلى جانب تقديم خدمات التطوير العقاري، والمقاولات، والوساطة العقارية، بما يعزز تنوع مصادر الإيرادات واستدامة النمو.

وتتمتع الشركة بسجل مهني وتنظيمي يدعم أعمالها في القطاع العقاري، وتعمل بموجب التراخيص النظامية المعتمدة في المملكة، مستهدفة خلق مشاريع عقارية ذات قيمة طويلة الأجل تدعم النمو المستدام وتعزز من العائد على حقوق المساهمين.



## نبذة عامة عن الشركة

### نشاطات الشركة

#### ◀ التطوير العقاري (بيع الوحدات السكنية)

يرتكز نشاط التطوير العقاري في الشركة على تطوير مجتمعات سكنية عصرية عبر الاستحواذ على الأراضي وتطويرها إلى وحدات سكنية عالية الجودة تستهدف شريحة الإسكان الميسر، بما يحقق عوائد رأسمالية مجزية مدعومة بكفاءة التشغيل وتحسين تكلفة التطوير.



#### ◀ الوساطة العقارية

يشكل نشاط الوساطة العقارية أحد الأنشطة الداعمة لأعمال الشركة، حيث يساهم في تعزيز الحضور السوقي وتنويع مصادر الإيرادات عبر تقديم خدمات تسويق وبيع وتأجير العقارات بكفاءة عالية، مقابل عمولات تحقق تدفقات نقدية تشغيلية مستدامة.



#### ◀ عقود المقاولات والتطوير للغير

يشكل نشاط المقاولات والتطوير للغير أحد المحركات الداعمة لنمو الشركة، حيث تساهم الشركة في تطوير وتنفيذ مشاريع عقارية لصالح أطراف أخرى عبر نموذج تشغيلي من ركز على الجودة، والكفاءة، وتحقيق تدفقات نقدية مستدامة مع تقليل المخاطر التشغيلية.



#### استراتيجية الشركة العامة

- ◀ تقديم منتجات عقارية سكنية متنوعة تلي احتياجات عملائها المستهدفين.
- ◀ التطوير المميز للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
- ◀ الابتكار في التصميم والجودة العالية في التنفيذ.

#### رؤية الشركة

بناء مجتمعات مستقبلية متكاملة تلي احتياجات عملائها بأسلوب يحقق أعلى مستويات الجودة وبأسعار تنافسية.

#### رسالة الشركة

جعل المسكن بأسعار معقولة حقيقة واقعية من خلال بناء مجتمعات قوية ومتكاملة تلي تطلعات عملائنا وتعزز جودة الحياة.

## نواحي القوة والمزايا التنافسية

3 توفير حلول سكنية مرنة تتناسب مع مختلف احتياجات السوق، مما يسهم في جذب شريحة واسعة من المستفيدين.

3

1 تحقيق نقطة تعادل منخفضة لكل وحدة سكنية بهدف زيادة العائد على الاستثمار للمستثمرين، مع ضمان استدامة العوائد على المدى الطويل.

1

4 العمل على استخدام تقنيات البناء الحديثة لضمان التكاليف وجودة التنفيذ في الوقت ذاته.

4

2 الابتكار في التصميم لضمان استغلال أمثل للمساحات السكنية، مما يعزز من الميزة التنافسية للمشروع ويوفر بيئة معيشية مريحة وعصرية تلبي احتياجات العملاء.

2

## هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

بعد الطرح		قبل الطرح		البند
نسبة الملكية %	عدد الأسهم	نسبة الملكية %	عدد الأسهم	
90%	100,000,000	100%	100,000,000	محمد علي سعود الصقري
10%	11,111,111	-	-	الجمهور (مستثمرين مؤهلين)
<b>100%</b>	<b>111,111,111</b>	<b>100%</b>	<b>100,000,000</b>	<b>الإجمالي</b>

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

انطلقت شركة (مسقا) عام 2020 م برؤية طموحة؛ لتكون من بين الشركات الرائدة في مسيرة النهضة العمرانية في المملكة العربية السعودية، ولتحدث أثرًا فاعلاً في تحقيق التنمية المستدامة للعاصمة الرياض التي تجسّد نبض الحياة وعنوان التقدّم ورمز الابتكار.

نحن في (مسقا) نؤمن بأن التطوير العقاري رسالة حضارية ورؤية تنموية تُحوّل الطموحات إلى واقع ملموس، وتسهم في صياغة مستقبلٍ عمرانيّ حضاري يليق بمكانة المملكة، ويواكب تطورات رؤية السعودية 2030.

نستمدّ من هذه الرؤية دافعنا لتطوير مشاريع سكنية تجمع بين الذوق والجودة والاستدامة، مستهدفين الإسهام في رفع نسبة تملك المواطنين عبر منتجاتٍ عقارية عالية الكفاءة، تُلائم احتياجات الأسر السعودية وتمنحهم تجربة سكنٍ متكاملة في بيئاتٍ عمرانيةٍ عصرية.

وإيماناً منا بأن الإنسان هو محور التنمية وأساس النجاح، فإننا نركّز على تصميم مشاريع سكنية متكاملة الخدمات تُحقّق التوازن بين تجويد الحياة وتقريب التملك، وتراعي احتياجات المجتمع من حيث الراحة والأمان والجدوى الاستثمارية.

وانطلاقاً من التزامنا تجاه المجتمع، تولى (مسقا) اهتماماً خاصاً بتطوير وحدات سكنية منخفضة التكلفة تجمع بين الجودة العالية والسعر المناسب، لتتيح فرص تملكٍ واستثمارٍ ميسّرة، بعوائد ماليةٍ متنامية، تمكن الأفراد وعوائل المستقبل من بناء مستقبلٍ مستقرٍ وآمن.

تتبع قيمنا من الخير والبركة والتوفيق؛ ففي الخير توفير خيارات سكنية تتناسب مع ميزانية كل فرد، وفي البركة استثمارٌ واعدٌ بعوائد تنمو تصاعدياً عبر الزمن، وفي التوفيق تقديم الخيار العقاري الأمثل للسكن أو للاستثمار.

نضع في صميم استراتيجيتنا الإنسان والمكان، ونؤمن بأن النجاح الحقيقي هو ذلك الذي يُوازن بين القيمة الاقتصادية والأثر الاجتماعي، ويسهم في ازدهار الوطن والمجتمع.

وبفريق عمل محترفٍ وشركاءٍ يوافقوننا الرؤية ويحفّزوننا نحو الطموح، نمضي بثقةٍ نحو مستقبلٍ أكثر إشراقاً، نرسيّ فيه مكانة (مسقا) بصفتها أحد أبرز مطوري المشاريع العقارية في المملكة، وتسهم في رسم ملامح المشهد الحضري الجديد لمدينة الرياض.

محمد بن علي الصقري - رئيس مجلس الإدارة

## كلمة العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

نؤمن في شركتنا، شركة مسقا للاستثمار، بأن التطوير العقاري مسؤولية قبل أن يكون استثماراً، ورسالة تهدف إلى تحسين جودة الحياة وبناء مجتمعات مستدامة تليبي تطورات الحاضر وتواكب احتياجات المستقبل. ومن هذا المنطلق، نحرص على تقديم مشاريع عقارية تتميز بالجودة، والتخطيط المدروس، والتصميم العصري، مع الالتزام بأعلى معايير الشفافية والاحترافية.

نعمل باستمرار على تطوير حلول سكنية واستثمارية تواكب تطورات عملائنا، وتسهم في دعم مستهدفات التنمية الحضرية ورؤية المملكة 2030، من خلال شراكات استراتيجية ونهج يضع الإنسان في صميم كل ما نقدمه.

نفخر بما حققناه حتى اليوم، ونتطلع بثقة إلى مستقبل مليء بالفرص والنمو، مستندين إلى فريق عمل مؤهل، ورؤية واضحة، وقيم راسخة تشكل أساس نجاحنا واستدامتها.

غنام محمد علي الصقري - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

465+

وحدة سكنية مطورة قيد الانشاء بمشاريع الغير

370+

وحدة سكنية مطورة ومباعة من عام 2023 الى عام 2025م

+262%

معدل نمو السنوي مركب للإيرادات من عام 2023م الى عام 2025م

250+

وحدة سكنية مطورة متاحة للبيع

+293%

معدل نمو سنوي مركب لصافي الربح من عام 2023م الى عام 2025م

620+

وحدة سكنية مطورة قيد الانشاء

## مؤشرات الأداء الرئيسية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م



40.29%

هامش مجمل الربح  
كما في 31 ديسمبر 2025م



486.35%

نمو صافي الربح  
كما في 31 ديسمبر 2025م



349.80%

نمو الإيرادات  
كما في 31 ديسمبر 2025م



42.25%

العائد على حقوق الملكية  
كما في 31 ديسمبر 2025م



38.53%

العائد على الأصول  
كما في 31 ديسمبر 2025م

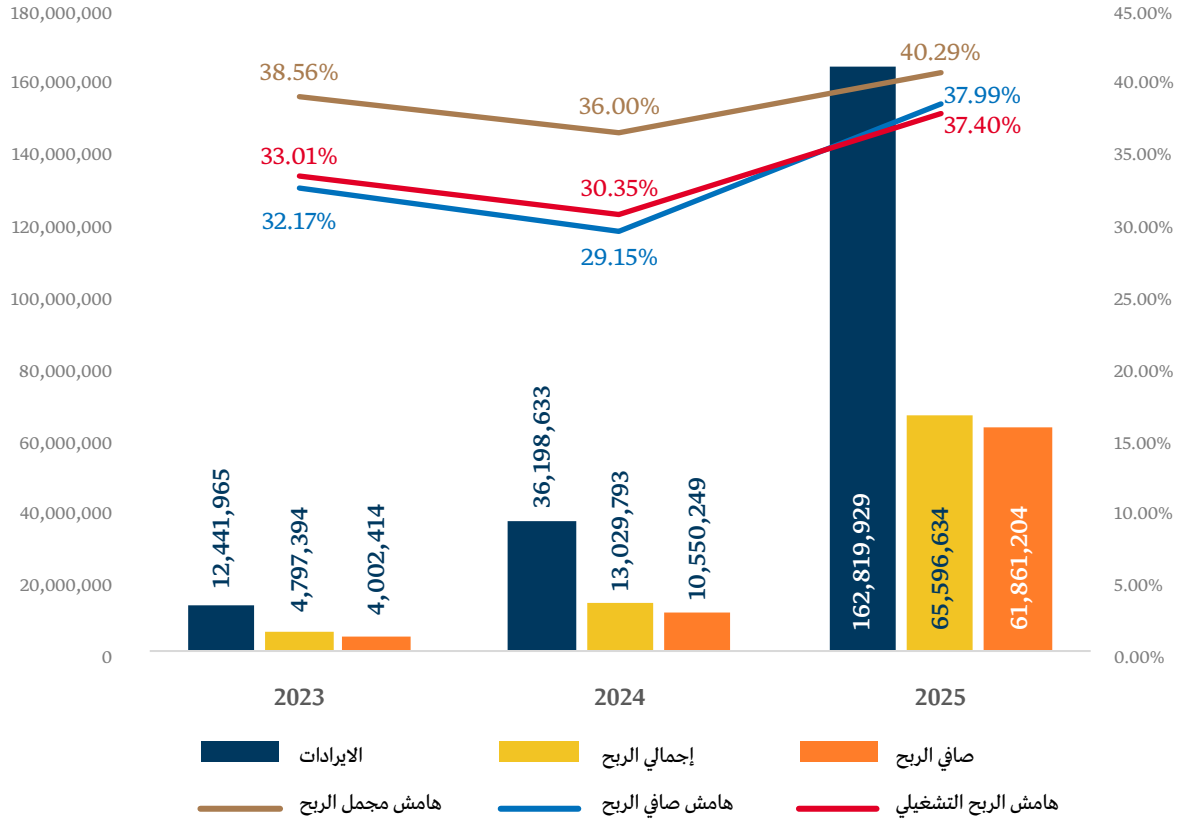
## ملخص القوائم المالية

2025	2024	2023	قائمة المركز المالي
160,571,074	125,064,766	84,565,771	إجمالي الأصول
14,140,736	14,564,060	80,516,160	إجمالي الالتزامات
146,430,338	110,500,706	4,049,611	إجمالي حقوق الملكية

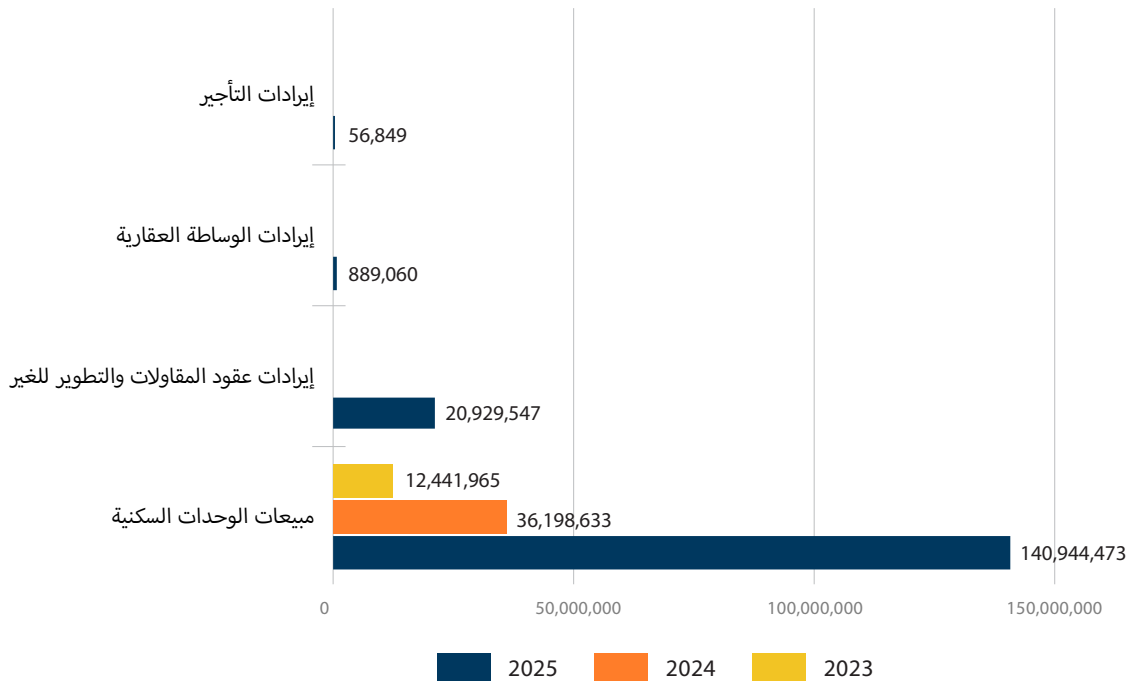
2025	2024	2023	قائمة الدخل
162,819,929	36,198,633	12,441,965	الإيرادات
(97,223,295)	(23,168,840)	(7,644,571)	تكلفة الإيرادات
65,596,634	13,029,793	4,797,394	مجمّل الربح
60,895,572	10,985,587	4,107,439	الربح التشغيلي
61,861,204	10,550,249	4,002,414	صافي الربح

2025	2024	2023	قائمة التدفقات النقدية
75,187,272	(40,081,577)	(38,310,063)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
3,404,551	(14,470)	-	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(36,450,910)	27,390,816	51,893,087	صافي النقد من الأنشطة التمويلية

## تحليل قائمة الدخل (بالريال السعودي)



## المبيعات حسب القطاعات



## الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
يبدأ الاكتتاب في يوم الأربعاء 1448/01/02 هـ (الموافق 2026/06/17 م) ويستمر لمدة ستة أيام عمل تنتهي بانتهاء يوم الأربعاء 1448/01/09 هـ (الموافق 2026/06/24 م)	فترة الطرح
نهاية يوم الأربعاء 1448/01/09 هـ (الموافق 2026/06/24 م)	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
نهاية يوم الأربعاء 1448/01/09 هـ (الموافق 2026/06/24 م)	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب وفق طلبات الاكتتاب
يوم الأحد 1448/01/13 هـ (الموافق 2026/06/28 م)	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
يوم الثلاثاء 1448/01/15 هـ (الموافق 2026/06/30 م)	رد الفائض (إن وجد)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاج من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع شركة تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

## المستشار المالي ومدير الاكتتاب



معلومات التواصل	شركة يقين المالية (يقين كابيتال)
يعرب البادي هاتف: +966 11 211 8499 البريد الإلكتروني: Yarub.albadi@yaqeen.sa	الرياض - حي الورد - شارع العليا ص.ب 884 الرياض 11421 المملكة العربية السعودية هاتف: +966 800 122 2992 فاكس: +966 11 460 9356 البريد الإلكتروني: IPO@yaqeen.sa الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa
محمد عبدالحافظ هاتف: +966 11 211 8491 البريد الإلكتروني: Mohamed.Abdulhafiz@yaqeen.sa	
وليد يعقوب هاتف: +966 11 211 8423 البريد الإلكتروني: Waleed.Sobhi@yaqeen.sa	

## الجهات المستلمة



## بيان إخلاء المسؤولية

المستقبلية أو النمو أو الاستراتيجيات. ويمكن أن تتسبب العديد من العوامل في اختلاف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك الواردة في التوقعات أو الإفادات المستقبلية للشركة، بما في ذلك بين أمور أخرى، المخاطر المتعلقة بالشركة وعملياتها تحديداً، ومستجدات الظروف الاقتصادية والصناعية، وأثر المستجدات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية في المملكة. للمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة نشرة الإصدار. ويخلى كل من الشركة والمستشار المالي وشركائه التابعة لمسؤوليتهم صراحة عن أي التزام أو تعهد بتحديث أي إفادة مستقبلية واردة في هذا الإعلان أو مراجعتها أو تنقيحها سواء كان ذلك نتيجة لظهور معلومات جديدة أو وقوع أي تطورات مستقبلية وما إلى ذلك.

وليس هناك ما يضمن بأن الطرح سوف يحدث، ولا ينبغي أن تستند في قراراتك المالية إلى أهداف الشركة فيما يتعلق بالطرح في هذه المرحلة. ولا يشكل هذا الإعلان توصية متعلقة بالطرح. وإن شراء الأسهم التي يتطرق لها هذا الإعلان قد يُعرض المستثمر لمخاطر كبيرة تمثل في خسارة جميع الأموال المستثمرة. لذا يجب على الأشخاص الذين يدرسون إمكانية القيام بهذه الاستثمارات استشارة شخص مؤهل ومتخصص في هذا النوع من الاستثمارات، ومدى ملاءمة الطرح للشخص المعني.

ويعمل المستشار المالي حصرياً لصالح الشركة وليس لصالح أي شخص آخر فيما يتعلق بالطرح. ولن يعتبر المستشار المالي أي شخص آخر عميلاً له فيما يتعلق بالطرح، ولن يتحمل أي مسؤولية تجاه أي شخص غير الشركة عن تقديم وسائل الحماية المكفولة لعملائه المعنيين، كما لن يتحمل المسؤولية عن تقديم أي استشارات فيما يتعلق بالطرح أو محتوى هذا الإعلان.

وقد أعدت الشركة محتوى هذا الإعلان، وهي وحدها المسؤولة عنه. ولا يقبل المستشار المالي أو أي من شركائه التابعة أو أي من مديريهم أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو مستشاريهم أو وكلائهم أي مسؤولية أياً كانت، كما لا يقدمون أي تعهد أو ضمان صريح أو ضمني بشأن صحة ودقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا الإعلان (أو بشأن ما إذا تم إغفال أي معلومات من الإعلان) أو أي معلومات أخرى متعلقة بالشركة أو شركاتها التابعة أو الشقيقة، سواء كانت خطية أو شفوية أو بصيغة مرئية أو إلكترونية، بغض النظر عن طريقة إرسالها أو إتاحتها، عن أي خسارة تنشأ عن أي استخدام لهذا الإعلان أو أي من محتوياته أو تنشأ بشكل آخر فيما يتصل بما سلف بيانه.

وفيما يتعلق بطرح الأسهم، يجوز للمستشار المالي وأي من شركائه التابعة، الاستحواذ على جزء من الأوراق المالية ذات الصلة بالطرح بصفقتهم أصيلاً، ويجوز لهم بتلك الصفة أن يحتفظوا بهذه الأوراق المالية أو الأسهم الأخرى الخاصة بالشركة أو الاستثمارات ذات الصلة بالطرح أو خلافه، فضلاً عن شرائهم أو بيعهم أو طرحهم للبيع لحسابهم الخاص. وبالتالي، فإن الإشارات الواردة في نشرة الإصدار فيما يخص أسهم الشركة الصادرة أو المطروحة أو المكتتب بها أو المستحوذ عليها أو المخصصة أو التي تم التعامل معها بشكل آخر، بمجرد نشرها يجب قراءتها على أنها تشمل أي إصدار أو طرح أو اكتتاب أو استحواذ أو تخصيص أو تعامل بواسطة المستشار المالي أو شركائه التابعة التي تعمل بتلك الصفة. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للمستشار المالي وأي من شركائه التابعة الدخول في اتفاقيات تمويلية (بما في ذلك المبادلة أو عقود الفروقات) مع المستثمرين فيما يتعلق بالأسهم التي يمكن للمستشار المالي أو أي من شركائه التابعة الاستحواذ عليها أو امتلاكها أو التصرف فيها من وقت لآخر. ولا ينوي المستشار المالي الإفصاح عن حجم أي من هذه الاستثمارات أو التعاملات بخلاف ما يتفق مع أي التزام قانوني أو تشريعي معمول به في هذا الصدد.

يقتصر الغرض من المعلومات الواردة في هذا الإعلان على عرض معلومات أساسية عن الطرح، ولا يوجد ادعاء باكتمالها أو استيفائها. ولا يجوز لأي شخص التعويل على المعلومات الواردة في هذا الإعلان، أو دفته، أو صحته أو استيفائه لأي غرض. كما أن المعلومات الواردة في هذا الإعلان عرضة للتغيير، ويخلى كل من الشركة والمستشار المالي والشركات التابعة له مسؤولياتهم صراحة عن أي التزام، أو تعهد بإضافة معلومات، أو تحديث، أو تصحيح أية أخطاء بهذا الإعلان، ولا يعتبر توزيع هذا الإعلان بأي شكل من الأشكال بمثابة توصية من جانب الشركة أو المستشار المالي للمشاركة في عملية الاكتتاب في أسهم الطرح أو أي صفقة أو ترتيبات مشار إليها فيه. ولا تفسر محتويات هذا الإعلان على أنها من قبيل الاستشارات القانونية أو المالية أو الضريبية.

قد يكون توزيع هذا الإعلان مقيداً بموجب القانون في بعض الدول، وعلى الأشخاص الذين في حوزتهم أي مستند أو معلومات أخرى مشار إليها في هذا الإعلان أن يُطلعوا أنفسهم على أي قيود من هذا القبيل وأن يلتزموا بها. حيث إن عدم الامتثال لتلك القيود قد يُعد انتهاكاً لقوانين الأوراق المالية المعمول بها في أي دولة تُطبق تلك القيود.

لا يمثل هذا الإعلان عرضاً لبيع أسهم الطرح المشار إليها أو دعوة لشرائها من قبل أي شخص في أي دولة يكون فيها هذا العرض أو الدعوة غير قانوني. إن عرض وبيع الأسهم المشار إليها في الإعلان لم ولن يتم تسجيلها بموجب قوانين الأوراق المالية المعمول بها في أي دولة باستثناء المملكة.

ويتم نشر هذا الإعلان وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة (ويشار إليها فيما يلي بـ «قواعد الطرح») عن مجلس الهيئة لأغراض التحقق من مدى رغبة المستثمرين المحتملين في المشاركة في الطرح المحتمل للشركة، علماً بأنه لا يترتب على هذا الإعلان أي تعهدات ملزمة بشراء أسهم أو الاكتتاب في الطرح، كما لا يشكل هذا الإعلان وكذلك البيانات الواردة فيه أساساً فيما يتعلق بأي عرض أو التزام أياً كان في أي بلد، أو عبارة أخرى، لا يمكن الاستناد إليه في هذا الصدد. ولا يجوز للمستثمرين الاكتتاب في الأسهم المشار إليها في هذا الإعلان إلا على أساس النشرة المعتمدة باللغة العربية من الهيئة التي ستصدرها الشركة ونشرها في الوقت المناسب (ويشار إليها فيما يلي بـ «نشرة الإصدار»). كما أن المعلومات الواردة في هذا الإعلان عرضة للتغيير. ووفقاً لقواعد الطرح، سوف تتوافر نسخ من نشرة الإصدار بعد نشرها على تداول السعودية عبر موقعها ([www.saudiexchange.sa](http://www.saudiexchange.sa)) أو الهيئة على موقعها ([www.cma.gov.sa](http://www.cma.gov.sa))، بالإضافة للموقع الإلكتروني للمستشار المالي ([www.yaqeen.sa](http://www.yaqeen.sa)).

ولا يمثل هذا الإعلان وثيقة عرض تحقيقاً لأغراض قواعد الطرح، ولا يجب تفسيره على أنه وثيقة عرض. ولا تتحمل الهيئة ولا تداول السعودية أية مسؤولية عن محتويات هذا الإعلان، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله وتخليان ذمتهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا الإعلان أو التعويل على أي جزء منه.

ولا يتضمن هذا الإعلان أو يُشكل عرضاً لبيع الأسهم المشار إليها أو التماس عرض لشرائها من قبل أي شخص في أي دولة يكون فيها مثل هذا العرض أو التماس غير قانوني وقد يشتمل هذا الإعلان على إفادات ذات دلالة مستقبلية أو يمكن اعتبارها كذلك. ويمكن الاستدلال على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات تشير إلى المستقبل، مثل «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «من الممكن» أو «سيكون» أو «يجب» أو «متوقع» أو «ينوي» أو «قد» أو «يجب» أو «محتمل» أو «تخطط» أو «تقدير» أو «تسعى» أو «ينبغي» أو «سوف» أو الصيغ التافية لما سبق، أو الصيغ البديلة لها أو المصطلحات المماثلة، أو عند التطرق للاستراتيجية، أو الخطط أو الأهداف أو الأحداث أو الأهداف المستقبلية.

وإن أي إفادات مستقبلية تعكس وجهة النظر الحالية للشركة بشأن الأحداث المستقبلية، وهي عرضة لمخاطر تتعلق بالأحداث المستقبلية وغيرها من المخاطر والشكوك والافتراضات المتعلقة بأعمال الشركة أو نتائج العمليات أو المركز المالي أو السيولة أو الاحتمالات



[www.msga.co](http://www.msga.co)